

# SAINT-JEAN-DE-LUZ



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

Préfiguration des réponses de la collectivité aux avis

Octobre 2019

# 1. L'avis des services de l'Etat

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<b>AVIS DE L'ÉTAT – Préfecture des PA du 02.10.2019</b>	
<i>illustrations issues des courriers</i> <i>Extraits = (.../...). Pour intégralité voir document original</i>	
<p>Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Pays-Basque</p> <p>Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué, pour avis à mes services, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Luz arrêté par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays-Basque le 29 juin 2019. Les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations.</p> <p>(.../...)</p> <p>Toutefois, le projet de PLU pourrait être fortement enrichi en prenant en compte les remarques suivantes :</p> <p>En termes de salubrité publique, le système d'assainissement de Saint-Jean-de-Luz Archilua n'est pas conforme et présente des manquements par rapport aux dispositions de la directive Eaux Résiduaires Urbaines. Aussi, compte tenu des insuffisances avérées, l'ouverture à l'urbanisation sera strictement déterminée par la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus de nouveaux raccordements. En particulier, les zones 1AU et 1AUy devront soit basculer en zone 2AU, soit présenter une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de travaux diminuant effectivement et significativement l'impact sur le milieu naturel.</p> <p><b>L'étude de la capacité d'accueil du territoire</b> devra compléter le projet de PLU de sorte à ce qu'il puisse tenir compte du mieux possible des conclusions qui en seront issues.</p> <p>Certains secteurs « loi Elan » d'Acotz-Nord-Berain ne répondent pas aux dispositions de la loi Littoral et du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code l'urbanisme. Ainsi, les parcelles BP16, BP17 et BT74 qui sont situées en extension du bâti existant et en EPR, seront à retirer des zones constructibles pour être reversées en zone NCU.</p> <p>Le zonage devra également être revu pour les secteurs d'Alturan et du Sud de la FAPA, constitutifs de secteurs de bâti diffus. Enfin, le secteur de Chantaco délimité également en secteur « loi Elan » alors qu'il est constitutif de bâti diffus, sera à reverser en zone UL.</p> <p>L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation. Il conviendra de compléter le document sur ce point et d'indiquer les dispositions réglementaires qui permettent de qualifier le caractère limité des extensions d'urbanisation. Ces dispositions devront en outre revêtir un caractère opérationnel en fixant des règles de gabarit mesurables (hauteur, emprise, prospect).</p> <p>S'agissant des zones réservées aux activités économiques, le projet de PLU devra amener plus de justifications quant à la continuité de l'opération de Jalday IV (aménagement destiné aux activités de sports de glisse) avec le campus de Boardriders. Le projet de PLU devra également apporter des compléments permettant de démontrer que cette opération de Jalday IV aura un impact limité sur l'environnement.</p> <p>La problématique de la gestion des déchets inertes n'est pas traitée dans le document. Or, au vu du dynamisme général du secteur du Bâtiment et travaux publics sur la côte basque et plus particulièrement de certains projets communaux de requalification urbaine (îlot Foch notamment) susceptibles de générer des quantités importantes de déchets inertes, il est nécessaire de prévoir dans le projet de PLU des emplacements réservés pour accueillir des sites de valorisation ou des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).</p> <p>Enfin, les études du projet de PPRi ont identifié des secteurs (dont une zone UAa couvrant la partie historique du centre-ville) comme potentiellement inondables. Il est donc recommandé, dans l'attente de l'approbation du PPRi, de ne pas accroître les enjeux sur ces secteurs.</p> <p>Outre ces principales observations, le dossier devra être complété selon les autres commentaires contenus dans l'avis de l'État.</p> <p>J'ai l'honneur de vous faire part ci-après de l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier. <b>Votre document devra faire l'objet d'adaptations après l'enquête publique et avant son approbation par le conseil communautaire.</b></p>	<p><b>Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU.</b></p> <p>Le dossier sera complété</p> <p>Réponse traitée p.4 ci-dessous</p> <p>Traitée p.7 ci-dessous</p> <p>Traitée p.4 ci-dessous</p> <p>Traitée p.6 ci-dessous</p> <p>Le sujet a été traité p.51 du PADD et p. 43 du tome 2 du rapport de présentation. La réponse est détaillée en p.14 ci-dessous.</p> <p>Le document graphique sera indicé UAai</p> <p>Dont acte.</p>

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### 1. Observations d'ordre général

La commune de Saint-Jean-de-Luz, située au sud-ouest du département...

(.../...)

Enfin, la révision du PLU est soumise à évaluation environnementale.

### 2. Observations thématiques

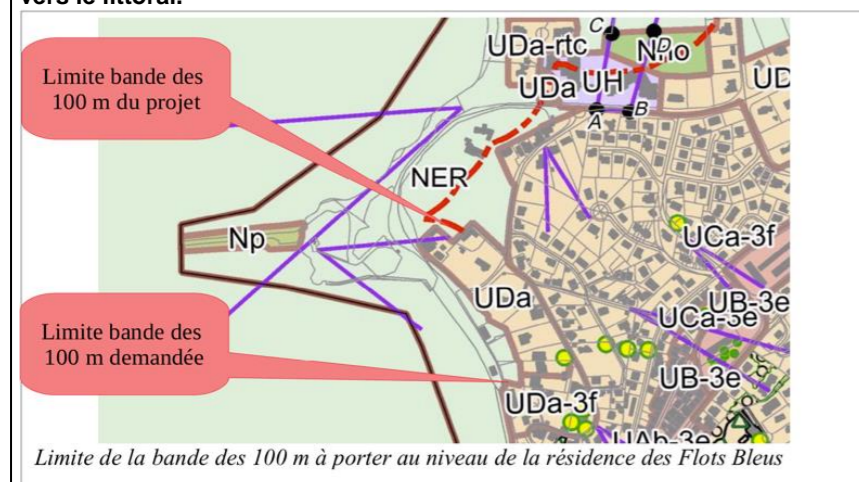
#### 2.1 La prise en compte de la loi Littoral

##### La bande littorale de 100 m

Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale définie à l'article L121-19 du code de l'urbanisme à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Aussi, la commune a fait le choix d'élargir la bande des 100 mètres pour prendre en compte le trait de côte à horizon 2043 avec ouvrages, défini sur la base des études du BRGM.

Cette bande littorale qui s'étend depuis la limite communale de Guéthary s'interrompt à la pointe de Sainte Barbe, « la configuration urbaine de la Baie » l'excluant de l'application du L121-16<sup>1</sup>. Or les espaces présents entre Sainte-Barbe et le début du boulevard Thiers ne sont pas urbanisés mais uniquement constitués de jardins. **En conséquence, la largeur de la bande qui pourra être réduite à moins de 100 m pour venir se caler sur le bâti existant, devra être étendue jusqu'à l'extrémité de la résidence des Flots Bleus (au bout du boulevard Thiers).**

**La zone UDa devra ainsi être réduite pour venir épouser le contour du bâti existant, et non pas les fonds de parcelles orientés vers le littoral.**



##### Les espaces remarquables

Le projet reprend la délimitation des espaces remarquables du PLU actuellement opposable avec l'ajout de quelques parcelles et le rapport de présentation justifie la délimitation de ces espaces. Il conviendra toutefois de revoir la rédaction du règlement de la zone NER de sorte à ce qu'il soit conforme en totalité avec l'article R121-5 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

La correction du périmètre de la bande littorale sera réalisée comme demandé.

La zone UDa sera redessinée pour venir épouser le contour du bâti existant.

**Dont acte, la correction sera effectuée.** Pour rappel, cette partie du règlement a été rédigée avant la parution du Décret n°2019-482 du 21 mai 2019 qui a modifié le contenu de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> L'article L121-16 du code de l'urbanisme dispose « qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs(...) »

<sup>2</sup> Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-24 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues par cet article, certains aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## CONTENU DE L'AVIS

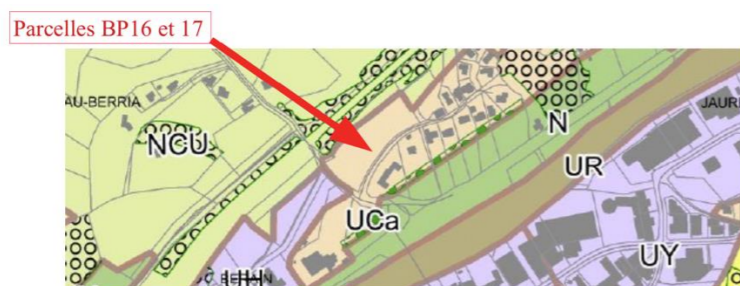
## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### Les coupures d'urbanisation

La révision du PLU de Saint-Jean-de-Luz de 2010 a fait l'objet d'une note d'enjeux de l'État transmise en avril 2012. Dans ce document, l'État a fait valoir ses préconisations en matière de loi littoral, notamment en localisant les coupures d'urbanisation dans le Schéma de Cohérence d'Application de la loi littoral de mai 2003.

Ces zones ayant fait l'objet de transcription graphique en Ncu lors de la précédente révision n'ont pas vocation à être modifiées. Le rapport de présentation devait par ailleurs justifier la délimitation de ces espaces, notamment en cas de suppression de parcelles définies comme telles dans ce schéma.

Il apparaît cependant que le projet de révision a supprimé des espaces de coupures les parcelles BP 16 et BP 17 au quartier d'Acotz Nord, sans aucune justification. **Le document devra apporter des argumentations.**

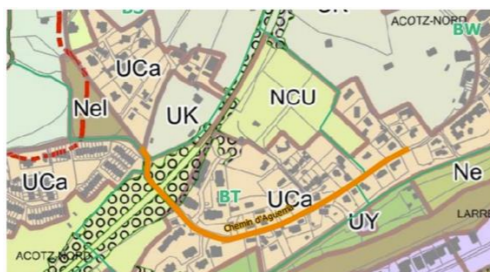


### Les espaces proches du rivage (EPR)

Conformément à l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, le PLU doit identifier les EPR, leur qualification étant déterminée selon trois critères jurisprudentiels :

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Le projet de PLU s'appuie bien sur les critères énumérés ci-dessus pour identifier les EPR ainsi que sur une analyse topographique permettant de mieux fixer les covisibilités potentielles. Cette analyse doit conduire à qualifier une partie du secteur Acotz-Nord-Berain (plus particulièrement la zone située au nord du chemin d'Aguerria qui est implanté en ligne de crête) en EPR :



Plus généralement, les terrains situés au nord de cette ligne devront être inclus dans les EPR.

Dont acte.

Les parcelles BP 16 et BP 17 étaient proposées en zone constructible pour la réalisation d'une opération de logements sociaux, sous forme d'habitat individuel dense d'une capacité d'une vingtaine de logements. Cette orientation était identifiée par un emplacement réservé « mixité sociale » identifié au plan des servitudes d'utilité publique. Par ailleurs, les terrains, artificialisés, ne revêtaient pas un caractère paysager remarquable.

**Les parcelles seront reclassées en zone Ncu (coupure d'urbanisation).**

Cette modification du document graphique n'aura qu'une incidence très mineure sur les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux et ne remettra pas en cause les orientations générales du PADD.

Dont acte.

**Le périmètre des Espaces Proches des Rivages sera donc redessiné comme demandé.**

**CONTENU DE L'AVIS**

**REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU**



Photo depuis le chemin d'Aguerria avec vue mer

Zoom

Notons également que l'extension limitée de l'urbanisation des EPR n'est pas suffisamment justifiée dans les documents du projet de PLU (par exemple, il n'est pas fait de distinction entre une zone UCa en EPR et hors EPR).

Une analyse typo-morphologique par sous-secteur concerné pourrait venir compléter le document afin de s'assurer que le règlement n'autorise qu'une extension limitée de l'urbanisation.

**En résumé, il conviendra de compléter le projet de PLU par des dispositions réglementaires permettant de qualifier le caractère limité des extensions d'urbanisation dans les EPR. Ces dispositions devront également revêtir un caractère opérationnel en fixant des règles de gabarit mesurables (hauteur, emprise, prospect) de nature à faciliter la lecture du document et à clarifier les règles.**

L'urbanisation en continuité

Selon le premier alinéa de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La délimitation de l'agglomération sur le territoire Luzien et du village « Lafitenia-Kokotia » se fonde sur le travail produit dans le cadre de la mise en révision du SCoT Sud Pays Basque ainsi que sur les instructions du gouvernement du 7 décembre 2015 sans toutefois prendre en compte la jurisprudence associée, en particulier celle relative à la distance de 30 m retenue pour déterminer la limite d'appartenance ou pas à une agglomération.

Aussi, dans la mesure où toute construction située au-delà de 30 m d'une agglomération ne peut être considérée comme en faisant partie, plusieurs secteurs seraient à exclure de l'agglomération : l'espace naturel situé entre l'allée des Tourterelles et l'autoroute ne devrait pas être inclus dans l'agglomération tout comme, le parking situé au sud du bâtiment Boardriders en limite Est de la zone d'activités de Jalday.

Secteurs à exclure de l'agglomération (extrait du rapport de présentation, paragraphe 4.5.2.2 du tome 2) :



Espace naturel au sud de l'allée des Tourterelles

Parking situé au sud du bâtiment Boardriders

**L'extension en continuité de l'agglomération de la zone 1AUy de Jalday IV devra être démontrée.**

Rappelons que **le règlement du secteur UCa est très restrictif en matière d'évolution de l'urbanisation** (emprise au sol limitée à 25%, hauteur limitée à 2 niveaux, surface végétalisée d'au moins 40% de la superficie de l'unité foncière, etc.). **Ces dispositions traduisent donc bien le respect du principe d'extension limitée en espaces proches du rivage.** Même si elles ont été appliquées au-delà des espaces proches du rivage, elles ne remettent pas la réalité du respect de ce principe. Elles montrent plutôt la volonté de la collectivité de maîtriser l'évolution des ensembles bâtis couverts par ce zonage quelle que soit leur localisation sur le territoire communal.

Quoi qu'il en soit, **l'application de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation des EPR sera précisée pour une meilleure justification dans le rapport de présentation.**

**L'analyse typo-morphologique sera réalisée dans le cadre des précisions apportées dans le rapport de présentation.**

Le dossier sera complété comme demandé.

Les deux sites visés par l'avis présentent des configurations nettement différentes en regard de la notion d'espace urbanisé à inclure ou non dans l'enveloppe de l'agglomération.

**Si la collectivité reconnaît que l'espace naturel situé entre l'allée des Tourterelles et l'autoroute, en tant qu'espace naturel qui plus est couvert en partie par un EBC, n'aurait pas dû être classé au sein de l'enveloppe urbaine et en sera retiré, il n'en est pas de même pour le parking situé au Sud du bâtiment Boardriders.**



L'espace naturel situé entre l'allée des Tourterelles et l'autoroute



le parking situé au sud du bâtiment Boardriders

Pour ce deuxième site, la question posée par l'avis est double :

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>Concernant le village de Lafitenia-Kokotia, il convient de rappeler que ce quartier s'insère plus globalement dans la coupure d'urbanisation entre Guéthary et Saint-Jean-de-Luz, et qu'à ce titre, son périmètre n'aura pas vocation à être étendu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parkings de l'entreprise Boardriders implantés entre ses bâtiments et la route d'Ahetze peuvent-ils être considérés comme constitutifs d'une urbanisation et être inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz au titre de la loi Littoral ?</li> <li>• La zone 1AUy de Jalday IV est-elle bien implantée en continuité de l'enveloppe urbaine dans le respect de la loi Littoral ?</li> </ul> <p>Pour déterminer si les terrains concernés peuvent être regardés comme inclus dans une « zone déjà urbanisée » au sens de l'article L.121-8 (ancien L.146-4-I) du Code de l'urbanisme, le juge administratif utilise un faisceau de critères.</p> <p>En <b>premier lieu</b>, le juge utilise un critère d'équipement en voies, réseaux (adduction d'eau, électricité, assainissement...) et au service public de collecte des déchets. Le fait que la parcelle en cause soit raccordée ou très facilement connectable à ces services publics, témoigne à l'évidence de ce qu'elle s'insère dans un environnement qui bénéficie déjà d'une certaine urbanisation. A l'inverse s'il est nécessaire d'entreprendre des travaux, même d'une faible importance, pour relier le terrain à urbaniser à ces services publics, il en résulte que la zone est faiblement urbanisée.</p> <p>En <b>deuxième lieu</b>, le juge prend en compte les équipements ou les lieux collectifs publics ou privés proches de la parcelle. Ainsi, la présence d'un hôtel, d'une école, ou encore d'un débit de boissons témoignent d'une urbanisation de la zone. Il n'est toutefois pas indispensable que la zone urbanisée en cause possède de tels équipements.</p> <p>En <b>troisième lieu</b>, les magistrats analysent la quantité et la densité du bâti et des occupations du sol (voirie, parking...) environnants l'opération d'urbanisation.</p> <p><b>La jurisprudence a eu l'occasion de préciser qu'un parking</b> (CE 14 janvier 1994 Commune de Rayol-Canadel n° 127025 ; V. également CAA Nantes 26 septembre 2006 Association des amis du pays entre Mès et Vilaine n° 05NT01025), ou encore une aire d'accueil des gens du voyage (CAA Nantes 31 décembre 2009 Commune de Perros-Guirec n° 09NT00963) <b>sont également des extensions de l'urbanisation.</b></p> <p>Voir : CAA Nantes, 2e ch., 26 sept. 2006, n° 05NT01025 : « <i>Considérant que le terrain d'assiette de l'aire de stationnement d'une superficie de 12 056 m<sup>2</sup> autorisée par les arrêtés litigieux, est situé route de Lomer au lieu dit « La Source », en zone NDa du POS de Pénestin, en un lieu dont il n'est pas contesté que sa localisation lui confère le caractère d'un espace proche du rivage ; que cette aire de stationnement, destinée à accueillir une centaine de véhicules, constitue par ses caractéristiques, notamment, son revêtement partiel en bi-couche, les locaux techniques et les divers dispositifs électriques et équipements d'assainissement qu'elle supporte, un élément d'urbanisation qui, à l'emplacement où il se situe, en limite de parcelles bâties et non loin d'une dizaine de maisons prolongeant l'agglomération du centre-bourg de Pénestin, doit être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme ; qu'il s'ensuit que l'aire de stationnement litigieuse ne pouvait être autorisée que sous réserve du respect des conditions posées par les dispositions précitées ; »</i></p> <p>Ce qui conduit logiquement la jurisprudence à considérer que <b>les parkings ne sont pas des coupures d'urbanisation</b> :</p> <p>« <i>Considérant que les parcelles de M. X sont situées, pour partie, dans la bande des 100 mètres du rivage de la mer ; qu'elles s'insèrent dans une zone déjà urbanisée du lotissement du Gaou et sont limitrophes à l'Est avec des habitations et à l'Ouest avec des bâtiments de grande dimension ; qu'il existe à proximité, au Nord, des constructions et des terrains de tennis ; que ces parcelles, situées en bordure de voie et desservies par l'ensemble des réseaux, ne revêtent enfin aucune particularité paysagère et servent le plus souvent de parking ou d'espace de stockage ; que compte tenu de l'implantation et des caractéristiques de ce terrain, qui contrairement à ce que soutient la commune ne peut être regardé comme une coupure d'urbanisation, le plan d'occupation des sols ne pouvait légalement le classer en zone naturelle même si le lotissement du Gaou fait partie d'un site inscrit et qu'il existe un espace boisé classé à proximité ; que M. X est par suite fondé à soutenir que le classement en zone naturelle de ses parcelles est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et que le maire ne pouvait légalement fonder sa décision de refus sur la réglementation de la zone ND du POS de la commune ; qu'il y a lieu, en conséquence d'annuler le jugement du tribunal administratif de Nice et, par l'effet dévolutif de l'appel, de se prononcer sur l'ensemble des moyens invoqués devant le tribunal et devant la cour ; » (CAA Marseille, 1re ch. - formation à 3, 15 mars 2012, n° 10MA02057)</i></p> <p>En conséquence, Les parkings de l'entreprise Boardriders sont maintenus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz au titre de la loi Littoral et la zone 1AUy de Jalday IV est bien implantée en continuité de cette enveloppe urbaine.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour faire la démonstration de la continuité d'agglomération pour le site de la zone 1AUy comme développé ci-dessus</p> <p><b>Le document graphique sera affiné pour proposer un détournement au droit du bâti ne permettant pas des extensions de l'urbanisation, mais uniquement des constructions nouvelles dans d'éventuelles « dents creuses » à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.</b></p>

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### L'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés (secteurs « Elan »)

Le second alinéa de l'article L121-8 du code de l'urbanisme (issu de la loi Elan) dispose :

« Dans les secteurs déjà urbanisés... (...)... ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

#### • Les secteurs « Elan » d'Acotz-Nord-Berain, Larrebidea, Alturan et Sud de la FAPA

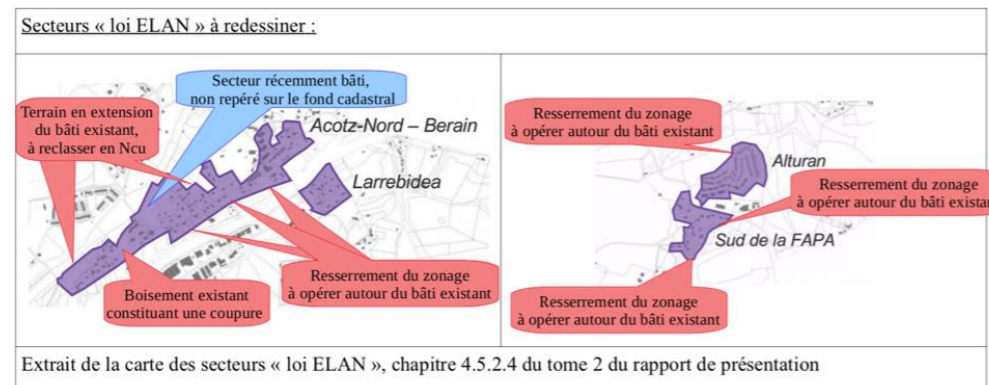
Pour délimiter les secteurs « Elan » d'Acotz-Nord-Berain, Larrebidea, Alturan et Sud de la FAPA, la commune a retenu les critères suivants :

- la taille minimale d'un secteur ne pourra être inférieure à 20 constructions principales
- la distance entre deux constructions principales sera de l'ordre de 30 m
- la densité moyenne sera de l'ordre de 8/10 logements par hectares
- la desserte obligatoire par le réseau d'assainissement collectif.

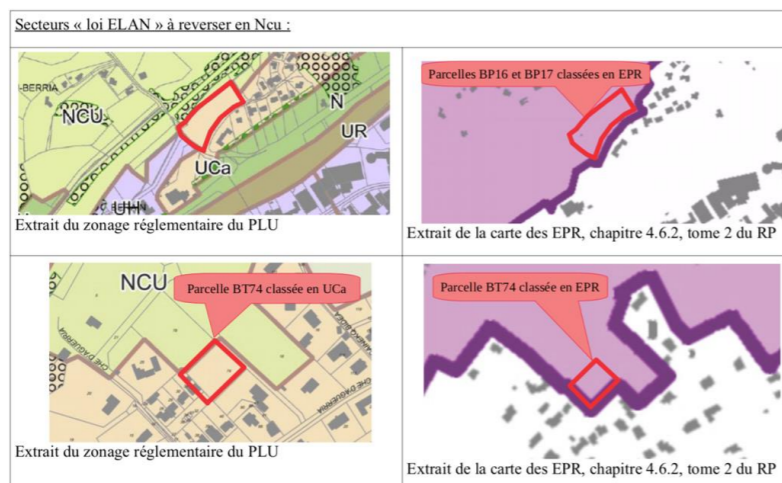
#### Certains secteurs « Elan » ne respectent pourtant pas ces critères et doivent être ajustés :

- Le secteur d'Acotz-Nord-Berain serait découpé en deux secteurs ELAN au niveau du boisement situé au sud-ouest de la résidence Mendi-Eder car les constructions de part et d'autre de ce boisement sont situées à une distance de plus de 80 m et ne respectent donc plus le critère des 30 m.
- Les parcelles BP16, BP17 et BT74, situées en extension du bâti existant, devraient être reversés en zone NCU.

Enfin, la délimitation devra être reprise pour être calée sur le bâti existant, et non sur le parcellaire. Il en sera de même pour les secteurs d'Alturan et du Sud de la FAPA.



Dans le projet de PLU, les parcelles BP16, BP17 et BT74 incluses dans le secteur « loi ELAN » Acotz-Nord-Berain sont situées en EPR. Sachant que leur classement en EPR est justifié et que les secteurs « loi ELAN » ne peuvent être définis qu'en dehors des EPR, il apparaît nécessaire de **retirer ces parcelles du secteur « loi ELAN »**.



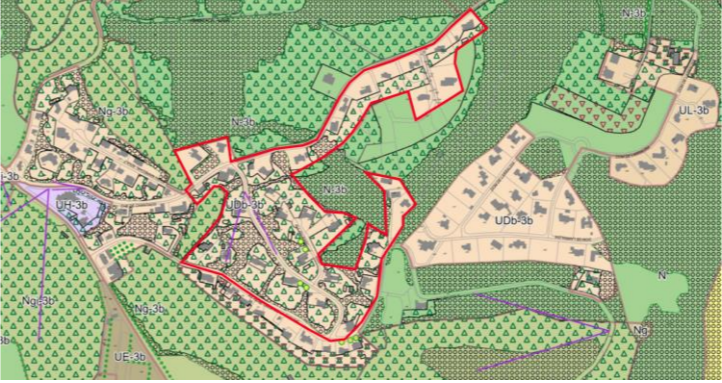
Ces modifications seront apportées au zonage.

Ces modifications seront apportées au zonage.

Le zonage sera redessiné pour venir épouser le contour du bâti existant :

- La parcelle AO 312 sur le secteur d'Alturan sera reclassée en zone agricole A.
- La parcelle AO 247 sur le site de la FAPA sera reclassée en secteur Ne.
- Les parcelles AP 143, 193, 264, 267, 268 et 271 pour partie et AP 144, 196, 284, 291, 292 et 295 en totalité, au Sud de la FAPA seront reclassées en zone naturelle N.

Ces modifications seront apportées au zonage.

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><b>• Le quartier de Chantaco</b></p> <p>Les critères listés au chapitre précédent ont été adaptés pour le quartier de Chantaco « afin de tenir compte de la morphologie et du caractère patrimonial du bâti et de l'importance particulière de la végétation dans son organisation ayant généré un tissu urbain aéré dans l'esprit d'une cité jardin ». Pour ces secteurs, la distance entre deux constructions principales a été portée à 50 m et la densité moyenne à 4 logements par hectare.</p> <p>La loi Elan n'a pas prévu de prendre en compte des critères particuliers tels que le caractère paysager des quartiers ou autre contrainte pour permettre la délimitation de secteurs densifiables. L'article L121-8 précise d'ailleurs que ce sont les critères de densité ou encore de structuration de ces secteurs qui permettent de les différencier des secteurs en bâti diffus<sup>3</sup>.</p> <p><b>Ainsi, le secteur de Chantaco classé en UD et UH devra être reversé en zone UL, car constitutif de bâti diffus. Seule l'extension du bâti existant peut y être autorisée.</b></p>	<p>Dont acte.</p> <p>Une analyse plus fine des distances entre constructions sur le quartier de Chantaco montre qu'un ensemble ne respecte pas les critères rappelés ici. Il est identifié en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessous :</p>  <p>On notera que sur cet ensemble les règles définies par l'AVAP-SPR pour la protection des espaces de jardin interdisent toute construction nouvelle. <b>Ce secteur sera reclassé en zone UL.</b></p>
<p><b>Le quartier Alturan</b></p> <p>Comme les secteurs zonés en UE-3b, UEi-3b, Nei situés plus au sud de Chantaco, les secteurs UE, Ne et Nj situés dans le quartier Alturan, accueillant des équipements d'intérêt collectif, ne sont pas identifiés comme agglomérations, ni comme villages et secteurs densifiables.</p> <p>En résumé, ces secteurs sont constitutifs de bâti diffus et au titre de l'article L.121-8, ils ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. <b>Le règlement devra être revu en ce sens.</b></p> <p><u>Les terrains de camping</u></p> <p>La commune fait le choix de conforter les campings non impactés par les risques (érosion et submersion) et à en circonscrire la localisation pour répondre à la logique paysagère et environnementale du territoire et de créer des pôles d'animation intenses et attractifs pour chaque secteur d'hébergement touristique (Erromardie, Acotz) proposant un ensemble de services du quotidien : restaurants, bars, épiceries, offre de loisirs et d'animation.</p> <p>(.../...)</p> <p>... doit être considérée comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants, et celle de l'extension limitée dans les EPR.</p> <p>Pour autant, la jurisprudence est constante en la matière et rappelle que les campings ne sont pas constitutifs d'urbanisation.</p> <p>Ces campings, situés dans les EPR, s'inscrivent dans une zone plus large de coupure d'urbanisation entre les agglomérations de Guéthary et de Saint-Jean-de-Luz.</p> <p><b>L'application de ces règles conduit à autoriser l'extension limitée des bâtiments communs existants (accueil, sanitaires...) et à ne pas dépasser le seuil de 50 % d'équipements permanents (HLL, RML et caravanes à demeure).</b></p>	<p>Dont acte, la correction demandée sera faite.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

<sup>3</sup> La décision n°42340 du 1<sup>er</sup> juillet 2019 du Conseil d'État statuant au contentieux sur le jugement n°1501688 du 21 juin 2016 du TA de Pau avait rejeté la demande du Préfet des Pyrénées-Atlantiques d'annuler un permis sur la commune d'Urrugne dans un secteur qu'il considérait comme diffus. Le conseil d'État a ainsi jugé que le TA de Pau avait commis une erreur de droit en considérant des circonstances de droit ou de fait à l'origine de l'implantation des constructions dans la zone considérée. L'argument avancé alors pour justifier de la faible densité du bâti existant s'appuyait sur l'existence de dispositifs d'assainissement autonome.



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>Concernant le seuil de 50 % d'équipements permanents, comme développé par courrier du 30 août 2019, toute modification de ce seuil ne pourrait se concevoir que dans le respect des dispositions précitées du code de l'urbanisme, et en portant une attention particulière aux impacts paysagers. Elle devra également être en cohérence avec la stratégie de lutte contre l'érosion côtière, en prévoyant parallèlement une suppression progressive des emplacements de campings les plus proches du rivage, notamment ceux concernés par l'aléa recul du trait de côte en 2043, et une réduction globale de leur nombre, dans le cadre d'une stratégie de repli des activités, en recherchant l'implantation de nouveaux emplacements sur des parcelles plus éloignées du littoral.</p> <p><b>L'ensemble des campings devra par ailleurs être maintenu en zone Nk</b></p> <p>Enfin, le PLU n'apporte aucune justification quant à l'extension du camping municipal Chibau Berria. Le dossier devra être complété sur ce point.</p> <p><u>La capacité d'accueil</u></p> <p>L'analyse de la capacité d'accueil est l'occasion pour la commune de corrélérer son souhait de développement avec les réelles capacités de son territoire. Il s'agit en fait de prendre en compte l'état du système des ressources (sociales, économiques ou environnementales) et de préconiser des orientations de développement tout en limitant leurs éventuels impacts sur les ressources les plus sensibles.</p> <p>L'article L121-21 du code de l'urbanisme dispose que (.../...) <i>l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.</i> »</p> <p><b>L'étude de la capacité d'accueil est absente du rapport de présentation.</b> Le paragraphe 4.2 du tome 2 de ce document qui vise l'article L121-21 du code de l'urbanisme ne fait référence qu'au maintien de la dimension naturelle de la commune au travers des zones A et N. Aucun élément sur les ressources, leur état et la préservation de ces ressources dans le cadre du projet de développement communal n'est présenté. Il n'est par ailleurs pas fait de lien entre la capacité d'accueil du territoire et l'évaluation environnementale.</p> <p><b>Le document devra donc être complété sur ce point afin de mettre en évidence les situations de saturation, de dysfonctionnement ou au contraire de consolidation des ressources au regard de l'accueil supplémentaire de population en tenant compte des variations saisonnières et d'activités. Ces éléments permettront de mieux justifier les choix de développement dans un souci permanent d'évitement et de réduction des impacts, voire de compensation des incidences sur l'environnement. Le projet pourra être adapté au vu des conclusions de cette analyse. Des indicateurs devront être proposés pour faciliter la réalisation du bilan du document d'urbanisme, car ceux indiqués ne permettent pas de dresser un bilan complet sur la capacité d'accueil.</b></p> <p><b>2.2 La prise en compte des principes définis par les articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme</b></p> <p><u>Les choix d'aménagement retenus pour le résidentiel</u></p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Luz compte 14 057 habitants pour 14 246 logements en 2016 dont près de 45 % constituent des résidences secondaires (source INSEE). La commune souhaite tendre à un partage de 60 % de résidences principales et 40 % de secondaires. (.../...)</p> <p>Toutes les zones urbaines et à urbaniser (U et 1AU) du projet sont ou seront desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les deux systèmes d'assainissement collectif ne permettent toutefois pas en l'état actuel de traiter les effluents occasionnés par cette augmentation de la population, soit du fait d'entrées d'eau claire parasite dans le réseau entraînant un taux élevé de rejet en mer sans traitement (Archilua), soit du fait d'un dépassement imminent de la capacité de traitement de la station (Cénitz sur la commune de Guéthary).</p> <p><u>Les choix d'aménagement retenus pour le développement économique</u></p> <p>Le développement de la filière « glisse » semble opportune sur la commune, qui dispose d'une image valorisant cette activité.</p> <p>Le projet de PLU prévoit d'étendre la grande zone d'activités Jalday sur deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'opération « Les Hauts de Jalday » développe approximativement 4 hectares pour de l'activité et 6 hectares pour de l'habitat</li> <li>• l'opération « Jalday 4 » pour développer des activités sur 8 hectares autour de l'industrie des sports de glisse.</li> </ul>	<p>Le PLU a bien pris en compte cette problématique puisque les emprises des campings concernées par le risque ont d'ores et déjà été classées en zone NER à Kokotia et Erromardie.</p> <p>Dont acte, <b>le zonage et le règlement seront revus en ce sens, en réécrivant notamment ce dernier pour autoriser l'extension limitée des bâtiments communs existants (accueil, sanitaires...) et à ne pas dépasser le seuil de 50 % d'équipements permanents (HLL, RML et caravanes à demeure).</b></p> <p><b>Le dossier sera complété de l'arrêté préfectoral portant classement du terrain de camping « Chibau Berria » avec le plan correspondant.</b></p> <p>L'emprise foncière visée, cadastrée BN n°04p (pour partie), a déjà fait l'objet d'exploitations antérieures pour usage de camping comme en témoignent des photos d'archives, autorisations d'urbanisme délivrées via permis d'aménager et arrêtés préfectoraux de classement (arrêté n°97/TOU/034 du 28 avril 1997, arrêté n°82/TOU/019 du 17 juin 1982, arrêté du 11 avril 1974, arrêté du 20 juin 1969, du 19 juin 1968 et du 17 mai 1961) . Par ailleurs, cette orientation s'inscrit dans la démarche de repli organisé de l'aménagement face au risque de recul du trait de côte sur le secteur d'Erromardie, dans le cadre de l' « Aménagement Durable des Stations » avec le soutien du GIP Littoral Aquitain.</p> <p><b>Le rapport de présentation sera complété</b></p> <p>Ces différents aspects seront analysés et commentés dans le rapport de présentation pour conforter les choix de développement.</p> <p>La batterie d'indicateurs proposée sera complétée dans le sens demandé.</p> <p>Voir la réponse détaillée sur cette problématique ci-après.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><u>Les objectifs de modération de la consommation d'espace</u></p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Luz présente encore un paysage naturel et agricole (58 % de sa superficie), mais souvent contraint par le relief ou le risque d'inondation. (.../...)</p> <p>Le projet de PLU apparaît plutôt satisfaisant en termes de gestion économe de l'espace. Il est toutefois regrettable que des secteurs zonés en U prévus en extension, comme les parcelles BP16 et BP17, viennent consommer des espaces naturels.</p> <p>S'agissant enfin des zones dédiées au développement économique, le projet de PLU prévoit 12 ha environ dont 8 hectares concernent l'opération « Jalday 4 » pour développer des activités autour de l'industrie des sports de glisse. Des compléments de justifications devront être apportés dans le document de sorte à s'assurer de l'impact de ce projet sur l'environnement et de la nécessité d'une telle surface.</p> <p><b>2.3 Le logement</b></p> <p><u>La mixité sociale</u></p> <p>La commune est soumise à une obligation de production de logements sociaux au titre de la loi SRU modifiée. Elle doit disposer à l'horizon 2025 d'un taux de logements sociaux représentant 25 % des résidences principales. (.../...)</p> <p>Pour compléter ces dispositions, il conviendrait d'indiquer la répartition de logements locatifs sociaux (LLS) selon le type de financement : les dispositions législatives imposent un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.</p> <p>Enfin, le règlement écrit devra préciser les règles de mixité sociale pour les logements individuels ou intermédiaires.</p> <p><b>2.4 La salubrité publique</b></p> <p><u>Assainissement collectif</u></p> <p>Les effluents sont traités par les stations d'épuration de Saint-Jean-de-Luz-Archilua (capacité 78 217 EH) et Guéthary-Acotz (capacité 10 000 EH).</p> <p>• <b>Le système d'assainissement de St-Jean-de-Luz –Archilua :</b></p> <p>Ce système est non-conforme depuis 2012. A ce jour, la CAPB n'a pas réalisé le bassin de stockage des eaux usées initialement prévu en 2018 et n'est toujours pas en mesure de fournir un échéancier de mise aux normes. Si le remplacement de la station de traitement est effectué sur un autre site, l'emplacement du futur équipement devra être mentionné dans le PLU, avec une analyse multicritères portant sur le choix du site.</p> <p>La station de St-Jean-de-Luz fait partie de la liste des stations françaises pour lesquelles la commission européenne a engagé une procédure précontentieuse à l'encontre de la France pour manquements aux dispositions de la directive Eaux Résiduaires Urbaines. Il est donc attendu une mise aux normes dans des délais les plus brefs possibles. En particulier, la CAPB doit fournir impérativement un échéancier de mise en conformité pour le 15 septembre 2019. <b>En conséquence, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ne pourra se faire qu'en cohérence avec les travaux de mise en conformité de cette station</b></p> <p>Par ailleurs, le projet de mise à niveau de la station doit être mis en perspective au regard du risque d'érosion qui menace le site.</p> <p>• <b>Le système d'assainissement de Guéthary-Acotz :</b></p> <p>Ce système a été jugé conforme au titre de la directive européenne ERU. Néanmoins, le bilan réalisé en 2017 par la mission d'animation territoriale de l'eau et des milieux aquatiques du Département (MATEMA), fait ressortir qu'en pic de fréquentation estivale la capacité de cette station est d'ores et déjà pratiquement atteinte en termes de débit journalier et flux de pollution.</p> <p>Le dimensionnement de la station devra impérativement être adapté aux objectifs d'accroissement de la population prévu sur Guéthary et du quartier de St-Jean-de-Luz raccordé, avant ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation.</p> <p>Un schéma directeur d'assainissement porté par la CAPB est en cours. Le PLU devra tenir compte de ses conclusions.</p>	<p>Dont acte. <b>Pour rappel, les parcelles BP16 et BP17 seront reclassées en zone Ncu</b> (voir ci-avant).</p> <p>Voir réponse ci-après.</p> <p><b>L'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sera complété en ce sens.</b></p> <p><b>L'article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sera complété en ce sens.</b></p> <p><b>Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU.</b></p> <p>Pas de zone d'urbanisation particulière des secteurs luziens sur cette STEP.</p>

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### • Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE « Côtiers basques » a été approuvé le 8 décembre 2015 par le Préfet des Pyrénées Atlantiques. Il porte sur un territoire de 19 communes de l'actuelle CAPB, dont Saint-Jean-de-Luz. Le SCoT SPB approuvé le 5 novembre 2005 qui n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis, ne peut garantir la comptabilité avec ce SAGE. Il convient donc de rappeler que le PLU de Saint-Jean-de-Luz devra s'inscrire dans un rapport de comptabilité avec ce document.

(.../...)

...il s'agit d'une part d'améliorer la gestion des systèmes d'épuration collectifs et limiter les surverses, et d'autre part de réduire les risques de contamination des eaux.

Ces questions essentielles ne reçoivent qu'une réponse incomplète dans le dossier. De plus, en l'absence de schéma directeur d'assainissement finalisé, il n'est pas possible de conclure à une amélioration de la gestion des systèmes d'assainissement et de leur efficacité. **Aussi, la compatibilité avec le SAGE reste à démontrer.**

**En conclusion, la CAPB devra réaliser les travaux de mise en conformité avant ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Toute extension de l'urbanisation dans le secteur raccordé au système d'assainissement Archilua doit être différée. En particulier, les zones 1AU et 1AUy devront soit basculer en zone 2AU, soit présenter une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de travaux diminuant effectivement et significativement l'impact sur le milieu naturel.**

#### Assainissement non collectif (ANC)

Le règlement du PLU autorise l'assainissement autonome en l'absence de réseau public sur les zones A, N, Ncu et Ner. Sur les zones A et N, les bâtiments agricoles, les extensions (dont les piscines) et les équipements collectifs sont autorisés.

Compte-tenu des enjeux liés à la qualité de l'eau sur le littoral (eaux de baignade, prises d'eau potable, migrateurs amphihalins, site Natura 2000), il est recommandé de ne pas ouvrir l'urbanisation en ANC (parcelles vierges), car ce type d'assainissement peut être source de pollutions diffuses.

Par ailleurs, les éléments relatifs à l'ANC contenus dans la notice de l'annexe sanitaire pourront utilement être intégrés dans le règlement. Cette notice précise en particulier que l'absence de possibilité de rejet est un motif de refus de permis de construire.

### 2.6 La prise en compte des risques

#### Risque d'inondation

La commune de Saint-Jean-de-Luz est située dans le périmètre du PPRi approuvé le 26 mars 1997. La révision du PPRi a été prescrite le 2 décembre 2015 par arrêté préfectoral pour intégrer les inondations de la Nivelle et ses principaux affluents ainsi que les inondations liées au phénomène de submersion marine.

De nouvelles études hydrauliques (submersion marine et Nivelle) ont été réalisées, mais elles ne sont pas complètement finalisées à ce jour. Par ailleurs, des études hydrauliques ont été engagées par la CAPB dans le cadre du PAPI Sud Pays basque.

Les études du projet de PPRi ont identifié des secteurs (dont une zone UAa couvrant la partie historique du centre-ville) comme potentiellement inondables. Il est donc recommandé, dans l'attente de l'approbation du PPRi, de ne pas accroître les risques d'inondation sur ces secteurs.

Les zones AU projetées (Jaldai IV, Hauts de Jaldai, Balcoin, Ur Mendi et Carginko Borda) seront raccordées vers la station d'épuration via le poste de refoulement Erromardie. Elles n'auront donc pas d'influence sur les débits transitant sur le bassin versant du poste de refoulement des Flots bleus et n'aggraveront pas les déversements à cet endroit.

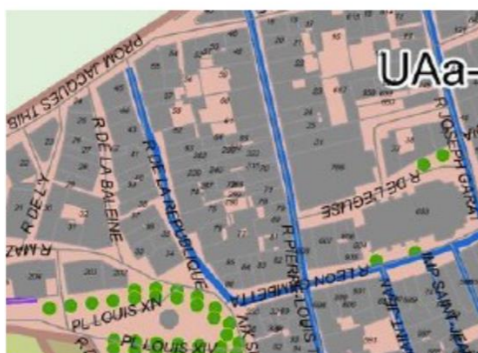
Il est à préciser que la station d'épuration est en capacité à traiter les effluents en provenance des nouvelles zones inscrites au projet de PLU.

Par ailleurs, dans les nouvelles zones AU ouvertes à l'urbanisation ainsi que les zones en renouvellement urbain (Fargeot et Foch), les réseaux seront strictement séparatifs. Les déversements par temps de pluie n'augmenteront donc pas.

**Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU.**

**Le document graphique sera complété pour indiquer « i » ces zones soumises au risque d'inondation.**

zone UAa



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><u>Risque d'érosion côtière</u></p> <p>Le risque érosion côtière a fait l'objet d'une stratégie locale de gestion du trait de côte à l'échelle de l'ancienne agglomération Sud Pays Basque. Pour les années 2023 et 2043, deux <i>scenarii</i> ont été étudiés avec ou sans maintien des ouvrages de protection. La collectivité prévoit de maintenir la lutte active sur le secteur de la baie de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure. S'agissant des campings, et plus particulièrement du secteur d'Erromardie, il est acté le maintien des ouvrages dans l'attente de l'étude de repli réalisée dans le cadre de l'aménagement durable des stations (ADS). Pour le reste du secteur nord, la commune ne souhaite pas s'opposer à un confortement des falaises qui serait porté et financé par les propriétaires privés, sous réserve d'une approche globale et des autorisations administratives. Elle y poursuit toutefois la lutte active au droit de la STEU d'Archilua et des voiries communales.</p> <p>Le recul de trait de côte a été pris en compte dans le projet de PLU puisque la bande des cent mètres est élargie à la projection du trait de côte avec ouvrages projeté à 2043 par le BRGM, si cette dernière va au-delà de 100 m calculés à partir du trait de côte actuel. Dans cette bande, une inconstructibilité et une interdiction de reconstruction après démolition ou destruction sont instaurées. Par ailleurs, les travaux de lutte active contre l'érosion, prévus par la stratégie de gestion du trait de côte de la CAPB, sont permis dans le secteur UDA-rtc.</p> <p>Ces éléments respectent les principes du porter à connaissance et dire de l'État relatifs à l'érosion côtière et le recul du trait de côte notifié aux collectivités par le préfet en date du 17 avril 2019.</p> <p><b>2.7 La préservation de l'environnement</b></p> <p><u>Les sites Natura 2000</u> La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par deux sites Natura 2000 (.../...)</p> <p><u>Les espaces naturels sensibles</u> Le territoire luzien abrite trois espaces naturels sensibles (ENS) (.../...)</p> <p>Toutefois, il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation prévue au sein de cet espace, les zones UL et UK étant déjà largement anthropisées.</p> <p><u>Les incidences du plan sur la nature et les paysages</u></p> <p>• <b>Partie sud-est de la zone 1AU de Errota Zahar</b></p> <p>Au regard de la carte de synthèse des grands enjeux écologiques identifiés à l'échelle communale réalisée par le bureau d'études EREA<sup>4</sup>, ce secteur est situé dans une zone d'intérêt écologique très fort. Au vu de la photographie aérienne de 2015, ce secteur est en effet boisé en partie. <i>A contrario</i>, selon le rapport de présentation (page 260 du tome 2 rédigée par le bureau d'études ETEN Environnement) ce site présente un intérêt écologique limité. Il est regrettable que contrairement aux autres sites étudiés, celui-ci n'ait pas fait l'objet d'un inventaire écologique spécifique permettant de cartographier et de graduer les enjeux écologiques.</p> <p><b>Une étude environnementale plus approfondie est donc attendue sur ce site si son urbanisation devait être maintenue.</b></p> <div data-bbox="397 1402 1160 1717"> <p>Extrait de la carte de synthèse des enjeux écologiques (EREA) ; en rouge la zone d'intérêt écologique très fort ; entourée en bleu, la zone de conflit avec l'habitat prévu.</p> <p>Extrait de l'OAP Errota Zahar ; en mauve les parcelles d'habitat individuel ; entourée en bleu, la zone de conflit avec l'intérêt écologique très fort.</p> </div> <p>Outre le fait qu'il faudra revoir l'OAP d'Errota Zahar de sorte à ce qu'elle s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec le SCoT<sup>5</sup> SPB en termes de densité et de production de logements sociaux (cette OAP prévoit une densité moyenne inférieure ou égale à 3 logements/ha), il est à noter que cette OAP impacte une frange de boisement classée en intérêt écologique très fort.</p>	<p>Dont acte, la collectivité reste en attente de ces nouvelles études hydrauliques.</p> <p>Dont acte. <b>Voir plus loin la réponse aux observations plus détaillées de l'avis de l'État sur cette problématique.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Le rapport de présentation sera complété.</b></p> <p><b>L'étude environnementale sera complétée.</b></p> <p>Ce site, déjà équipé et viabilisé, a fait l'objet d'une expertise urbaine et paysagère menée avec l'appui du CAUE des Pyrénées-Atlantiques.</p>

<sup>4</sup> page 63 du tome 1 du RP.

<sup>5</sup> Le SCoT prévoit que toute opération d'aménagement de plus d'un hectare se voit imposer une densité moyenne minimum de 20 logements à l'hectare.

CONTENU DE L'AVIS

REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE  
DANS LE PLU

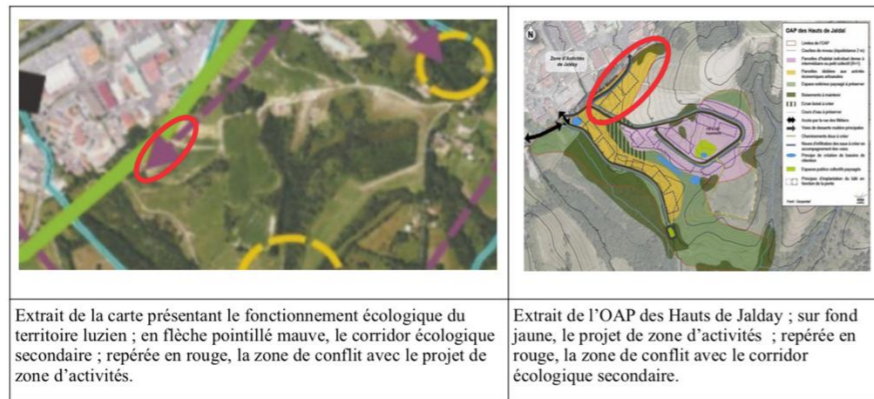
• Les continuités écologiques et corridors



Extrait de la carte présentant le fonctionnement écologique du territoire luzien ; en mauve, la continuité écologique ; repéré en rouge, l'emplacement de la STEU d'Archilua.

• Les Hauts de Jalday

Sur cette même carte, un corridor écologique secondaire est situé dans le secteur où est prévue l'OAP des Hauts de Jalday. L'aménagement prévu ne semble pas le prendre en compte.



Extrait de la carte présentant le fonctionnement écologique du territoire luzien ; en flèche pointillée mauve, le corridor écologique secondaire ; repéré en rouge, la zone de conflit avec le projet de zone d'activités.

Extrait de l'OAP des Hauts de Jalday ; sur fond jaune, le projet de zone d'activités ; repéré en rouge, la zone de conflit avec le corridor écologique secondaire.

• Le site de Jalday IV

Les enjeux environnementaux de ce site sont cartographiés et hiérarchisés. Une large majorité du site est classé en enjeu fort. Il est précisé que cela correspond à une contrainte pouvant être partiellement intégrée dans le cadre du projet et nécessitant la mise en œuvre de solutions compensatoires. Les pages suivantes présentent la déclinaison de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) d'un point de vue qualitatif, mais pas quantitatif. Or, **au vu de la surface concernée (près de 4 ha), l'étude de l'impact environnemental de ce projet doit être approfondie.**

De plus, si ce projet devait se réaliser, la zone boisée entourant la partie ouest du site identifiée en enjeu fort devra être reclassée en zone naturelle pour s'assurer de sa parfaite préservation, non garantie en maintenant un zonage en 1AUy.

**La carte de synthèse des enjeux écologiques, réalisée à plus petite échelle, sera corrigée** : le boisement classé en intérêt écologique très fort au Sud-Est du lotissement n'a pas lieu d'être (cette frange boisée n'existe pas sur les lots viabilisés, il s'agit d'une erreur de représentation cartographique). L'enjeu écologique très fort inventorié est antérieur aux travaux plus affinés d'évaluation environnementale du site.

**Pour autant, l'OAP d'Errota Zahar fera l'objet d'ajustements dans le dossier afin d'assurer sa compatibilité aux différentes normes et documents applicables.**

Rappelons que la station d'épuration d'Archilua est enterrée et qu'elle est couverte par le jardin botanique, ce qui justifie pleinement l'identification de cette continuité écologique.

Il convient de bien interpréter la carte du fonctionnement écologique de la page 60 du tome 1 du rapport de présentation. Elle fait figurer les grands principes de ce fonctionnement sous forme de symboles qui n'ont pas la prétention d'une localisation géographique précise, mais d'illustrer les dynamiques en jeu.

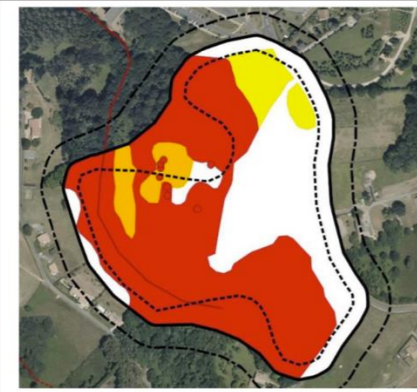
Les études de terrain à échelle beaucoup plus fine réalisées ultérieurement par le bureau d'études ETEN Environnement ont permis de montrer que ce corridor écologique secondaire n'était pas aussi présent que le laisse supposer la carte générale (voir pages 230 à 237 du tome 2 du rapport de présentation).

La totalité des études réalisées par ETEN Environnement n'a pas été intégrée dans le rapport de présentation. Des mesures d'évitement (au Sud du site) puis de compensation (boisements situés au Nord du site) ont été étudiées et permettent de répondre aux enjeux environnementaux et impacts prévisibles du projet. **Le rapport de présentation sera complété pour mieux démontrer la pertinence des mesures retenues.**

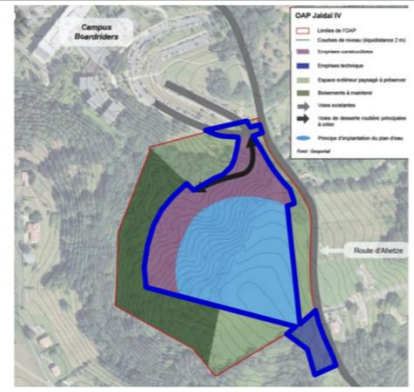
**Le zonage sera corrigé en ce sens. De l'ordre de 1,5 ha sur 7,5 ha seront reclassés en zone N.**

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU



Extrait de la carte hiérarchisant les enjeux environnementaux sur le site de Jalday IV : en rouge les secteurs à enjeu fort, en orange moyen, en jaune faible, en blanc nul ; reporté en bleu, le contour du projet urbain.



Extrait de l'OAP de Jalday IV : en mauve et en bleu foncé, les emprises constructibles ; en bleu clair, la piscine à vague artificielle ; délimité en bleu fort, le contour du projet urbain.

### • Les déchets inertes

La problématique de la gestion des déchets inertes n'est pas traitée. Il est simplement rappelé que « la Communauté d'Agglomération se préoccupe de **l'enfouissement des déchets inertes** qui, aujourd'hui, ne trouve pas de réponse pertinente sur le territoire communal et, plus largement dans le Sud Pays Basque. Les préconisations du futur **schéma directeur de gestion et stockage des déchets inertes** par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque devront être prises en compte. En fonction des orientations de ce schéma, une **mise en compatibilité du PLU** pourra être rendue nécessaire pour inscrire un site d'accueil après que les études en aient démontré la faisabilité et l'absence d'impacts environnementaux. »

Or, au vu du dynamisme du secteur du BTP sur la côte basque et plus particulièrement des projets communal de requalification urbaine (îlot Foch notamment) susceptibles de générer des quantités importantes de déchets inertes, il est nécessaire que la commune prévoie des emplacements réservés dans son projet de PLU pour accueillir des sites de valorisation ou des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

### 2.8 La prise en compte de l'activité agricole

Dans le cadre de cette révision, un diagnostic agricole a été conduit par la Chambre d'Agriculture en 2014.

Le territoire luzien compte 319 hectares de surface agricole utilisée (SAU), mais dont seulement 203 hectares sont réellement exploités. Hormis le secteur des Hauts de Jalday, le projet de PLU préserve globalement les terres agricoles.

### Conclusion

La révision du PLU de Saint Jean de Luz constitue une amélioration notable en matière de prise en compte des différents aspects de la loi Littoral et de gestion économe de l'espace. Sur ce dernier point, elle réduit en effet la consommation foncière d'environ 10 hectares, soit une modération de l'ordre de 27 % par rapport à la décennie passée. Le développement de la filière « glisse » pourrait être un point d'appui à de nouvelles activités économiques.

Toutefois, le projet de PLU pourrait être fortement enrichi en prenant en compte les remarques suivantes :

En termes de salubrité publique, le système d'assainissement de Saint-Jean-de-Luz – Archilua n'est pas conforme et présente des manquements par rapport aux dispositions de la directive Eaux Résiduaires Urbaines. Aussi, compte tenu des insuffisances avérées, l'ouverture à l'urbanisation sera strictement déterminée par la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus de nouveaux raccordements. En particulier, les zones 1AU et 1AUy devront soit basculer en zone 2AU, soit présenter une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de travaux diminuant effectivement et significativement l'impact sur le milieu naturel.

La Communauté d'Agglomération se préoccupe réellement de cette problématique avec l'élaboration du futur schéma directeur de gestion et stockage des déchets inertes. Toutefois, en l'absence des études du schéma au moment de la mise à l'arrêt du PLU, la problématique n'a pas été traitée dans le rapport de présentation.

Pour autant, à la suite des échanges en réunions du Comité de Pilotage (notamment réunion du 23 avril 2018) avec les services de l'État, cette question n'a pas été ignorée par le PLU puisqu'elle fait l'objet d'engagements précis (rappelés par l'avis de l'État) quant à la mise en œuvre du schéma dans le PADD, si un site devait être identifié sur la commune.

Aujourd'hui, les études ont progressé, mais la collectivité n'est pas encore arrivée au stade de la décision et il n'est pas possible à ce stade de répondre favorablement à la demande de prévoir un ou des emplacements réservés.

Toutefois, puisque bien prévu dans les orientations générales du PADD, une procédure allégée pourra être mise en œuvre durant le temps de vie du document d'urbanisme pour inscrire un ou plusieurs emplacement(s) réservé(s) qui aura(ont) été identifié(s) dans le schéma intercommunal.

Rappelons par ailleurs que pour les projets évoqués, la Ville souhaite reconduire les pratiques mises en œuvre sur des chantiers précédents où les matériaux issus des démolitions étaient valorisés et en grande partie réutilisés, diminuant d'autant les besoins de stockage.

Dont acte.

Voir l'ensemble des réponses ci-dessus.

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>L'étude de la capacité d'accueil du territoire devra compléter le projet de PLU de sorte à ce qu'il puisse tenir compte du mieux possible des conclusions qui en seront issues.</p> <p>Certains secteurs « loi Elan » d'Acotz-Nord-Berain ne répondent pas aux dispositions de la loi Littoral et du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code l'urbanisme. Ainsi, les parcelles BP16, BP17 et BT74 qui sont situées en extension du bâti existant et en EPR, seront à retirer des zones constructibles pour être reversées en zone NCU. Le zonage devra également être revu pour les secteurs d'Alturan et du Sud de la FAPA, constitutifs de secteurs de bâti diffus. Enfin, le secteur de Chantaco délimité également en secteur « loi Elan » alors qu'il est constitutif de bâti diffus, sera à reverser en zone UL.</p> <p>L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation. Il conviendra de compléter le document sur ce point et d'indiquer les dispositions réglementaires qui permettent de qualifier le caractère limité des extensions d'urbanisation. Ces dispositions devront en outre revêtir un caractère opérationnel en fixant des règles de gabarit mesurables (hauteur, emprise, prospect).</p> <p>S'agissant des zones réservées aux activités économiques, le projet de PLU devra amener plus de justifications quant à la continuité de l'opération de Jalday IV (aménagement destiné aux activités de sports de glisse) avec le campus de Boardriders. Le projet de PLU devra également apporter des compléments permettant de démontrer que cette opération de Jalday IV aura un impact limité sur l'environnement.</p> <p>La problématique de la gestion des déchets inertes n'est pas traitée dans le document. Or, au vu du dynamisme général du secteur du Bâtiment et travaux publics sur la côte basque et plus particulièrement de certains projets communaux de requalification urbaine (îlot Foch notamment) susceptibles de générer des quantités importantes de déchets inertes, il est nécessaire de prévoir dans le projet de PLU des emplacements réservés pour accueillir des sites de valorisation ou des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).</p> <p>Enfin, les études du projet de PPRi ont identifié des secteurs (dont une zone UAa couvrant la partie historique du centre-ville) comme potentiellement inondables. Il est donc recommandé, dans l'attente de l'approbation du PPRi, de ne pas accroître les enjeux sur ces secteurs.</p> <p>Outre ces principales observations, le dossier devra être complété selon les autres commentaires contenus dans le présent avis.</p> <p>En conclusion, le document devra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte les observations du présent avis avant l'approbation du PLU. Des réponses seront utilement apportées par la collectivité dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.</p> <p style="text-align: center;"><b>Annexe</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU</b></p> <p><b>A. La composition du dossier</b></p> <p>Le dossier du projet de PLU arrêté par la CAPB comprend l'ensemble des pièces prévues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme : rapport de présentation, PADD, règlement, OAP et les annexes informatives.</p> <p><b>B. Le rapport de présentation</b></p> <p><b>Remarque sur le projet démographique et sur le besoin en logements</b></p> <p>Le projet est régulièrement présenté pour une échéance de 10 à 15 ans, soit 2025-2030, y compris dans la partie 3 sur le choix d'aménagement retenu. Toutefois, l'échéance qui se dégage dans le dossier est l'horizon 2030, soit une période de 10-11 ans. Il est souhaitable que cette échéance soit plus clairement affirmée de manière uniforme pour gagner en lisibilité.</p> <p><b>Remarque sur les enjeux écologiques</b></p> <p>Le code couleur de la légende de la carte page 63 du tome 1 semble erroné.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Il est confirmé que la période de référence des analyses et des choix est de 10-11 ans. <b>Le rapport de présentation sera systématiquement revu pour harmoniser les textes en ce sens.</b></p> <p>Il n'y a pas d'erreur dans la légende de cette carte, mais le choix des couleurs n'est effectivement pas judicieux. <b>Les couleurs des intérêts écologiques forts et moyens seront inversées pour retrouver une gradation lisible</b> (intérêt écologique fort en jaune et intérêt écologique moyen en vert).</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><b>Remarques sur le système d'assainissement collectif d'Archilua</b></p> <p>Alors que dans la partie 1 relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation (page 109 du tome 1) il est pointé des non-conformités sur Archilua, dans la partie 5 relative à l'évaluation environnementale du PLU (page 269 du tome 2), il est affirmé que la STEP Archilua est conforme en performance et équipement.</p> <p>Il s'agira de mettre en cohérence ces différentes parties du rapport de présentation et faire état des réelles difficultés que présente ce système d'assainissement.</p> <p><b>Remarques sur le système d'assainissement collectif de Cénitz</b></p> <p>Le système d'assainissement des eaux usées de Cénitz dessert le quartier Acotz de Saint-Jean-de-Luz ainsi que la totalité de Guéthary.</p> <p>Le bilan 2017 (données RPQS Communauté d'Agglomération Pays Basque) du service public de l'assainissement collectif sur le périmètre de Cénitz fait état d'une non-conformité de la collecte des effluents avec un nombre de déversements supérieur à 12 sur le PR Cénitz induisant une non-conformité de la performance des équipements d'épuration aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.</p> <p>De plus, le rapport de synthèse année 2017 établi par la MATEMA précise que, par temps sec la station d'épuration fonctionne avec un taux de remplissage de 30 % (basse saison) à 100 % (saison estivale). Par temps de pluie, lorsque la capacité de stockage des effluents (1 200 m3) est dépassée, les effluents prétraités sont by-passés vers l'émissaire en mer.</p> <p>En application de la directive européenne 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade, la mairie de Guéthary a établi en 2011, les profils de vulnérabilité aux pollutions des plages de Cénitz et des Alcyons. Dans ces profils, sont déterminées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone immédiate (0-2 km) d'influence aux pollutions des baignades. Elle comprend la commune de Guéthary, la partie Nord de Saint-Jean-de-Luz et la partie Sud de Bidart. 13 % (683 ha) du territoire est artificialisé,</li> <li>- la zone rapprochée (2-15 km) d'influence aux pollutions des baignades. Elle comprend les communes de Bidart, Arbonne, Ahetze, Saint-Pée-sur-Nivelle, Ascain, Ciboure et Saint-Jean-de-Luz. 19 % (11 286 ha) est artificialisé.</li> </ul> <p>Le document fait ressortir que le Baldareta est un cours d'eau dont l'impact est qualifié d'important sur la dégradation de la plage de Cénitz.</p> <p>C'est au niveau de ces profils que l'on trouve les procédures de gestion des fermetures et ouvertures des plages à la baignade.</p> <p>Les deux sites de baignade de Guéthary bénéficient d'un classement en excellente qualité. Cependant, ce classement ne rend pas compte de la dégradation bactériologique des eaux en cours de saison et notamment lors d'événements pluvieux entraînant à la fois des dysfonctionnements sur le système de collecte des eaux usées, des apports de pollution par les réseaux pluviaux et par le lessivage des sols accentué par l'imperméabilisation. C'est ainsi que, durant la saison 2018, lors de ces épisodes, la plage des Alcyons a fait l'objet de 7 jours de fermetures préventives et celle de Cénitz de 7,5 jours.</p> <p>Ainsi, l'orientation du SDAGE Adour-Garonne « réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques » et l'articulation avec les orientations du PLU traduite par « un développement exclusif en assainissement collectif pour les constructions nouvelles à destination de logement, avec un équipement satisfaisant dont la capacité est suffisante » n'est que partiellement traduite dans le PLU. Si la capacité de la station est limite, mais <i>a priori</i> dans un court terme, suffisante, des travaux doivent impérativement être réalisés sur le réseau (cf. RPQS, synthèse MATEMA, fermetures préventives des plages).</p> <p>Il en est de même concernant l'objectif B.1 du SAGE Côtiers basques « Maintien et amélioration de l'efficacité et de la gestion des systèmes d'assainissement » où il est juste rappelé que : « cette politique est menée par la CAPB à travers un schéma directeur d'assainissement en cours avec l'objectif de réduire les flux d'eaux parasites et d'optimiser les équipements. La commune dans son PLU a donné les moyens d'assurer une gestion de la station d'épuration par un zonage/règlement spécifique. Le dimensionnement de son projet est adapté à la capacité du système ». D'une part, la station d'épuration ne saurait constituer le seul élément structurant du système d'assainissement et d'autre part, l'intrusion d'eaux pluviales dans le réseau de collecte entraîne <i>de facto</i> des rejets d'eaux insuffisamment traitées dans les eaux superficielles.</p> <p>Un programme de travaux visant à traiter ces dysfonctionnements devra figurer dans le dossier.</p>	<p>En toute rigueur, la STEP Archilua elle-même est effectivement conforme en performance et équipement. C'est l'absence d'un bassin de rétention des eaux destiné à éviter les surverses directement dans le milieu marin lors de forts épisodes pluvieux qui obère le conformité du système d'assainissement local.</p> <p><b>Comme indiqué plus haut le rapport de présentation sera largement repris sur la base des études du schéma d'assainissement.</b></p> <p><b>Le rapport de présentation et la notice sanitaire seront complétés par ces différentes informations.</b></p> <p>Rappelons que les quartiers de Saint-Jean-de-Luz desservis par la station ne sont pas appelés à se développer. Les charges polluantes supplémentaires à traiter seront donc très limitées.</p> <p>Dont acte.</p>

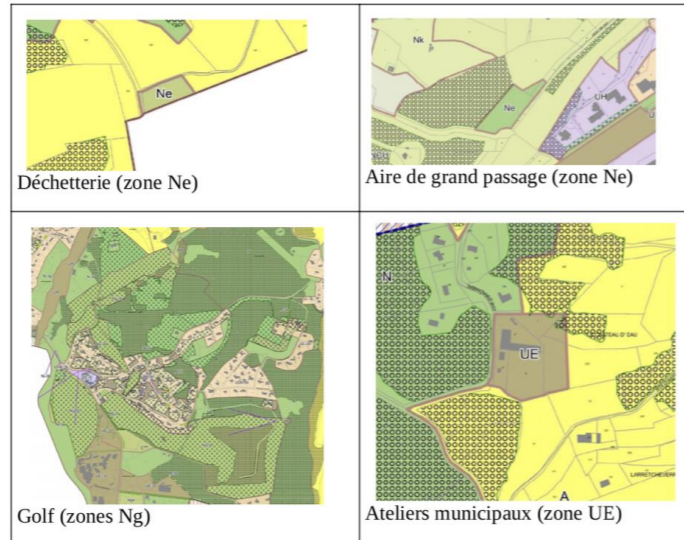


CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><b>Remarque sur la délimitation de l'agglomération</b></p> <p>La carte de la délimitation de l'agglomération du rapport de présentation (paragraphe 4.5.2.2 du tome 2) et celle de l'axe 1 du PADD devraient être mises en cohérence.</p> <p><b>C. Le projet d'aménagement et de développement durables</b></p> <p>A l'exception de celles relatives aux réseaux d'énergie, le PADD comporte les orientations fixées par l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>D. Les orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <p><b>OAP Ur Mendi</b> Sur les 4,2 hectares que recouvre cette zone 1AU, une grande partie est constituée de boisements à maintenir.</p> <p><b>OAP Balcoïn</b> Les boisements à maintenir situés à l'ouest pourraient basculer en zone N.</p> <p><b>OAP Îlot Foch</b> Sur l'Îlot Foch, le potentiel en logements n'est pas connu. Plus globalement, le potentiel en densification à l'échelle communale aurait mérité d'être plus détaillé. En outre, les enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux sont stratégiques sur ce quartier et ne peuvent être résumés en quelques préconisations. Des précisions sont attendues.</p> <p><b>OAP Fargeot</b> Les enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux sont stratégiques sur ce quartier et ne peuvent être résumés en quelques préconisations. Des précisions sont attendues sur ce point ainsi que sur le potentiel en logements et la densité minimale souhaitée.</p> <p><b>OAP Karcingo Borda</b> La zone 1AU recouvre une enclave non bâtie, comme décrit dans l'OAP, mais le schéma d'intention de l'OAP affiche des limites plus larges qui incluent au sud-est un secteur déjà bâti. Il s'agira de mettre en cohérence ces différents éléments.</p> <p><b>OAP Errota Zahar</b> L'OAP d'Errota Zahar devra être rendue compatible avec le SCoT SPB en termes de densité et de production de logements sociaux.</p> <p><b>OAP Jalday IV</b> Sur ce secteur, l'étude environnementale a identifié des boisements à maintenir au vu de leur qualité. Si ce projet devait être maintenu, il serait préférable de basculer les surfaces concernées en zone N.</p> <p><b>E. Le règlement écrit</b></p> <p><b>Remarques sur le règlement des zones A et N</b></p> <p>Plusieurs sous-secteurs qui ne sont pas situés en continuité des agglomérations et villages existants peuvent être considérés comme des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Or, les communes soumises à la loi Littoral ne peuvent accueillir des STECAL.</p>	<p><b>Cette mise en cohérence sera effectuée.</b></p> <p><b>Les éléments sur la politique relative aux réseaux d'énergie de la Ville et de la Communauté d'Agglomération seront rajoutés dans le PADD.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p><b>La correction demandée sera effectuée. C'est de l'ordre de 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup> qui seront reclassés en zone N.</b></p> <p>Le potentiel en logements est de 21 logements à réaliser.</p> <p>Rappelons que le projet, aujourd'hui très avancé, a fait l'objet d'une importante concertation avec la population.</p> <p>Il ne méconnaît bien sûr pas les enjeux stratégiques évoqués et a été longuement concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France, garante de la pertinence du périmètre de projet et du bon équilibre du projet dans les perceptions offertes depuis Ciboure et les Récollets. Le projet architectural du bâtiment a également fait l'objet d'une phase de concertation importante avec l'ABF, tant pour sa volumétrie que pour le parti-pris architectural (en lien avec l'usage à vocation économique).</p> <p><b>L'OAP sera complétée comme demandée.</b></p> <p>Les enjeux architecturaux et patrimoniaux sont édictés dans le Site Patrimonial Remarquable, couvrant ce secteur (secteur 2 Fargeot-Urdazuri). La densification du bâti se fera ainsi dans le respect de la préservation des continuités bâties, du maintien du rapport d'échelle du quartier au site, et du maintien des vues et la promotion de la qualité des constructions nouvelles, dans le caractère de l'ensemble. Les projets sur ces llots font l'objet d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, notamment pour répondre aux enjeux d'intégration urbaine et architecturale avec le risque d'inondation.</p> <p>Le potentiel en logements est indiqué dans l'OAP. Il est d'environ 200 à 250 logements. Des études de capacité ont été menées par « îlot de renouvellement urbain » identifié, dans le respect des dispositions du SPR et du PPRI en cours d'élaboration. Les capacités par îlot seront précisées dans l'OAP.</p> <p>C'est le schéma d'intention de l'OAP qui est valide : il intègre une maison existante à l'Est qui est vouée à être démolie. <b>Le zonage du document graphique doit donc être corrigé en incluant la parcelle CL 85 dans la zone 1AU.</b></p> <p>L'OAP sera réajustée pour assurer la compatibilité avec le SCOT SPB.</p> <p>Voir réponse plus haut : <b>De l'ordre de 1,5 ha sur 7,5 ha seront reclassés en zone N.</b></p>

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

Il s'agit de certaines zones UE, Ne et Ng dans lesquelles sont autorisées des constructions. Le règlement devra être revu pour n'y autoriser que des extensions limitées du bâti existant.



Notons que le règlement général des zones A et N (hors sous-secteur Np) autorise des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Or, les constructions doivent être exclues de ces possibilités.

### Remarques sur le risque inondation

Le règlement devra être complété afin que toutes les zones ou sous-zones affectées par un risque inondation (PPRi de 1997, projet de révision du PPRi, études CAPB) soient clairement identifiées. On note déjà à ce jour des oublis alors que le document n'intègre que le PPRi approuvé de 1997. Chacune de ces zones devra impérativement renvoyer sur à des dispositions spécifiques selon la nature des données.

À titre indicatif, ce type de rédaction pourrait être employée :

- PPRi de 1997

« Dans le secteur concerné par le risque inondation et indicés « i » au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRi ».

-Projet de révision du PPRi

Afin d'anticiper au mieux sur les dispositions réglementaires du futur PPRi et bénéficier d'une réglementation la plus homogène possible dans chacune des zones du PLU, une rédaction unique pourra être mise en place.

À titre d'exemple :

Dans les secteurs affectés par un risque de tel que défini dans la carte des aléas du projet de PPRi en cours d'élaboration, les dispositions suivantes s'appliquent :

**Dans les zones d'aléas très forts à moyens (front de mer) soumis à des chocs mécaniques de vagues et des projections de matériaux**, toute construction nouvelle est interdite.

(.../...)

**Dans les zones d'aléas forts et moyens des centres urbains**, peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations visant à réduire le risque :

- (.../...)

**Dans les zones d'aléas forts et moyens hors centre urbain, dans les zones d'aléas faibles hors secteurs urbanisés**, ainsi que dans toutes les zones déterminées par hydrogéomorphologie, toute construction nouvelle est interdite.

(.../...)

**Dans les zones d'aléas faibles des secteurs urbanisés**, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque (rehausse de plancher, emprise au sol limitée, implantation dans le sens des écoulements, etc.).

Dont acte : **le règlement sera corrigé pour n'autoriser dans ces zone et secteurs que des extensions limitées du bâti existant.**

Dont acte.

**Un nouvel examen attentif du zonage sera effectué pour corriger les oublis signalés.**

**Le règlement sera complété comme demandé en s'appuyant sur les textes fournis.**

**Un article spécifique sera consacré à cette thématique dans les dispositions générales, reprenant ces textes, et un renvoi systématique sera fait dans le règlement de chaque zone concernée par le risque vers celui-ci à l'alinéa déjà consacré au risque dans l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations ».**

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>(.../...)</p> <p><b>Remarques sur les phénomènes de remontée de nappes</b>  Il serait souhaitable qu'une rédaction relative au phénomène de remontées de nappes soit intégrée, notamment dans les zones à enjeux présentant des risques importants.</p> <p><i>exemple : les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates à ce risque lors de leur conception et réalisation. À ce titre, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30 m par rapport au terrain naturel avant tout décaissement ;</li> <li>- d'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.</li> </ul> <p><b>Remarques sur l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eaux</b>  Une zone « non-aedificandi » (bande inconstructible) de 6,00 m devra être instaurée de part et d'autre des cours d'eau depuis le sommet de la berge.</p> <p>Afin de s'affranchir d'un possible oubli, cette mesure d'ordre général devra être intégrée dans toutes les zones du PLU.</p> <p><b>Remarque sur le recul du trait de côte</b>  Le document doit prévoir une réglementation spécifique en renvoyant vers le porter à connaissance et dire de l'État relatifs à l'érosion côtière et le recul du trait de côte qui a été notifié par le préfet en date du 17 avril 2019.</p> <p><b>Remarques sur le risque argiles</b>  La commune est affectée par un risque relatif au phénomène de retrait et gonflement des argiles dont le niveau d'aléa est majoritairement qualifié de fort.  (.../...)</p> <p><b>Remarques sur la pollution du trafic routier</b>  Dans tous les secteurs concernés, afin de ne pas accroître la population exposée aux polluants issus du trafic routier très impactant sur la santé des riverains, les distances de recul des nouvelles constructions abritant de la population, par rapport à l'axe de l'autoroute ou des voies classées à grande circulation, devraient être maintenues à 100 mètres et 75 mètres quelle que soit la zone. Il en est de même pour les équipements sportifs (terrains de sports, parcours de santé, etc.) et les aménagements liés à recevoir des publics fragiles (telles que cours d'école). L'OAP de Karginko Borda est impactée par l'A63 (distance 30 m) et 90 logements y sont prévus.</p> <p><b>Remarques sur les haies</b>  Il conviendra de préciser que les haies vives seront composées d'espèces les moins allergènes possibles. Il en va de même en ce qui concerne les articles II.3.1 où il conviendrait de demander la diversification des plantations, en réduisant notamment les espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, etc.), pouvant ainsi limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles (cf. <a href="http://www.vegetation-en-ville.org">www.vegetation-en-ville.org</a> &amp; <a href="http://www.rnsa.asso.fr">www.rnsa.asso.fr</a>).</p> <p><b>Remarques sur l'eau potable</b>  Pour des raisons de salubrité publique, le recours à des forages à usage domestique ne devrait pas être pointé et figurer dans le règlement. De plus p 305 du RP compatibilité avec le SCOT Sud Pays Basque, il est précisé que, « en matière d'environnement et de cadre de vie, le point 3.A. du SCOT met l'eau au cœur de la politique globale d'aménagement. De fait, le PLU oblige toute construction ou installation nouvelle à être desservie par une conduite de distribution d'eau potable ». Ce recours à un forage est à exclure pour être compatible avec le SCOT.</p> <p>A noter que le dernier prélèvement d'eau réalisé en août 2019 dans le cadre du contrôle sanitaire au niveau de la prise d'eau sur la Nivelle au lieu-dit Elbarron, a révélé une eau ne répondant pas, en ce qui concerne les entérocoques (11 636 UFC/100ml), aux critères bactériologiques d'une eau brute pouvant être utilisée pour la production d'eau potable (≤ 10 000 UFC/100ml). La fragilité de la source d'alimentation en eau potable à partir d'une eau de surface demeure très présente. Ici encore, le scénario de diminution des débits des cours d'eau attendu suite au changement climatique ne fera qu'accroître, par une dilution moindre, la concentration des polluants dans les milieux superficiels et nécessitera l'adaptation des traitements en place (pesticides présents dans les eaux brutes).</p> <p><b>Remarques sur les eaux pluviales</b>  En lien avec le changement climatique et dans le cadre de la lutte anti vectorielle (LAV) visant à limiter notamment les cas de chikungunya, dengue et zika inoculés par le moustique tigre (Aedes albopictus), il est nécessaire de mettre en place des mesures permettant de limiter la propagation du moustique tigre sur le secteur. Outre les mesures de protection individuelles, la lutte contre la</p>	<p><b>Un nouvel alinéa sera consacré à ce risque sur la base du texte fourni dans l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations ».</b></p> <p><b>Cette disposition sera rajoutée à l'article II.1.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zone concernées.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Un nouvel alinéa sera consacré à ce risque sur la base du texte fourni dans l'article I.2 « Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations ».</b></p> <p>Concernant l'OAP de Karginko Borda, des dispositions ont été prises, en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme, pour limiter l'exposition aux nuisances indiquées (notamment maintien et renforcement des écrans boisés existants).</p> <p><b>Les articles II.3.1 des différentes zones seront complétés en ce sens.</b></p> <p><b>Les articles III.2.1 « Alimentation en eau potable » des zones concernées seront corrigés comme demandé.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Ces articles seront complétés comme demandé.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>maladie passe par la réduction des densités vectorielles en éliminant les conditions de développement de gîtes larvaires constituées par les eaux stagnantes. Aussi, dans la rédaction de ces articles il sera indiqué que : tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (<i>Aedes albopictus</i>).</p> <p><b>Remarques sur l'activité agricole</b></p> <p>Le PLU peut par des zonages particuliers dans la zone agricole, améliorer les conditions de vie des riverains de ces zones dans l'objectif de limiter leur exposition aux pulvérisations de pesticides aux usages agricoles. Il est ainsi opportun de prendre en considération le risque d'exposition de la population à ces produits dans l'élaboration du document d'urbanisme, en veillant à la localisation des zones ouvertes à la construction et en prévoyant par exemple entre la zone d'activité agricole et la zone urbanisée (ou à urbaniser) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une zone sans traitement d'une distance à préciser (par exemple 50 mètres tels que cela est préconisé à proximité des vergers) ;</li> <li>• des haies physiques ou végétales ;</li> <li>• des espaces de biodiversité ;</li> <li>• des zones traitées en agriculture biologique.</li> </ul> <p><b>F. Le document graphique</b></p> <p><b>Risques inondations (PPRI)</b></p> <p>Seul le PPRI approuvé de 1997 a été pris en compte dans le document. Les zones du PLU situées dans l'enveloppe de ce PPRI ont été indicées « i ». Pour autant, certaines zones n'apparaissent pas comme indicées (Fargeot et Chantaco).</p> <p>D'autre part, il conviendra d'intégrer toutes les nouvelles données relatives au risque inondation à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les études d'aléas submersion marine et Nivelle issues du projet de révision du PPRI ;</li> <li>- les études hydrauliques engagées par la CAPB dans le cadre du PAPI Sud Pays basque.</li> </ul> <p>Une réflexion doit être portée sur quant à la manière d'intégrer ces données, afin de minimiser la procédure de mise à jour du PLU notamment suite à l'approbation du PPRI. La cartographie jointe en annexe du présent document a pour objet d'apporter une vision objective entre l'enveloppe de la zone inondable du PPRI approuvé de 1997 et celle issue du projet de révision du PPRI.</p> <p><b>Risque d'érosion côtière</b></p> <p>Le risque d'érosion côtière n'a pas été pris en compte dans le projet de PLU.</p> <p><b>Zonage AU</b></p> <p>À ce jour, au vu des différents éléments portés à notre connaissance, aucune zone « AU » n'est créée dans les secteurs affectés par les inondations. Il conviendra toutefois de s'assurer que le résultat des études hydrauliques engagées par la CAPB ne modifie pas cette situation. Le cas échéant, une analyse spécifique devra y être portée.</p> <p>Aucune zone « AU » n'est créée dans le secteur affecté par le risque d'érosion côtière.</p> <p><b>G. Les annexes</b></p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par le projet de ligne nouvelle Dax – Espagne, 2<sup>ème</sup> phase du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO). Compte tenu de la décision ministérielle du 23 octobre 2013, qui a fait de la ligne nouvelle Dax – Espagne la deuxième phase de réalisation du GPSO, il est compréhensible que le projet arrêté du PLU fasse peu mention de ce projet ferroviaire, celui-ci s'inscrivant dans une temporalité plus lointaine que celle du PLU.</p> <p>Néanmoins, il serait utile que le projet de PLU tienne compte des remarques suivantes, qui concernant exclusivement l'annexe 11 « Prise en compte du projet de ligne ferroviaire entre Bordeaux et l'Espagne » (page 169 et suivantes).</p> <p>Le projet de ligne nouvelle y est présenté avec une erreur (extrait ci-dessous), la rédaction ne tenant pas compte de la décision de</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Comme indiqué plus haut, <b>un nouvel examen attentif du zonage sera effectué pour corriger les oublis signalés.</b></p> <p><b>Ces nouvelles données seront intégrées en fonction de leur disponibilité.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Il est affirmé le contraire dans les observations thématiques de l'avis de l'État au chapitre consacré au risque d'érosion côtière...</p> <p>Compte tenu de leur localisation en hauteur, ces zones resteront en dehors des secteurs affectés par les inondations. Une vérification sera toutefois effectuée pour la zone d'Errota Zahar qui est la seule susceptible d'être impactée.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>L'annexe 11 « Prise en compte du projet de ligne ferroviaire entre Bordeaux et l'Espagne » sera corrigée et complétée comme demandée.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPOSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>phasage précitée, prise par le gouvernement en 2013.</p> <p>Ainsi, il convient de préciser à la commune que son territoire est concerné par le projet de ligne nouvelle entre Dax et la frontière franco-espagnole et qu'il s'agit de la 2ème phase du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) dont le tracé a été fixé par les décisions ministérielles des 30 mars 2012 et 23 octobre 2013.</p> <p>Contrairement à ce qui est écrit, seul le projet des lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux/Dax – qui constitue la 1ère phase du GPSO – a fait l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP) du 2 juin 2016.</p> <p>L'annexe 11 devrait donc s'intituler « Prise en compte du projet de ligne nouvelle entre Dax et l'Espagne ».</p> <p>Elle comporte toutes les informations écrites et graphiques relatives à l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014, modifiant celui du 26 octobre 2010.</p>	
<b>AVIS DE MISSION REGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE du 02.10.2019</b>	
<p><b>Avis délibéré de la M.R.A.e de la Région Nouvelle-Aquitaine</b>  <i>N° MRAe : 2019ANA194</i>  <i>Dossier PP-2019-8559</i>  <b>Porteur du plan : Communauté d'agglomération Pays Basque</b>  <b>Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 8 juillet 2019</b>  <b>Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 6 septembre 2019</b></p> <p>Préambule</p> <p>Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.  (.../...)</p> <p><b>I. Contexte et objectifs généraux du projet</b></p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Luz est située au sud-ouest du département des Pyrénées-Atlantiques, en bordure du golfe de Gascogne et à proximité de la frontière espagnole.  (.../...)</p> <p>Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.</p> <p><b>II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement</b></p> <p>Le rapport de présentation du PLU répond formellement aux exigences des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme. Le dossier présente une bonne qualité d'ensemble, notamment du fait de la présence de synthèses partielles rappelant les différents enjeux propres à chaque thématique.</p> <p>Le contenu du rapport de présentation appelle néanmoins des remarques qui sont énoncées dans cet avis.</p> <p><b>A. Diagnostic socio-économique</b></p> <p><b>1. Démographie</b></p> <p>Saint-Jean-de-Luz connaît un développement démographique constant depuis 1968, malgré une période de repli entre 2006 et 2011. Le rapport de présentation indique une population de 14 133 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et les données de l'INSEE font état d'une légère diminution de la population communale avec 14 057 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>Au sein du territoire du sud Pays Basque, Saint-Jean-de-Luz et la commune voisine de Guéthary présentent la spécificité d'avoir connu une période de diminution de la population, quand toutes les communes voisines n'ont connu que de forts accroissements.</p> <p>La population luzienne croît du fait d'une forte attractivité. Le solde naturel est constamment négatif depuis 1982, tendance qui tend à s'accroître (variation annuelle moyenne de population du fait du solde naturel de -0,2 % entre 1982 et 1990, - 0,7 % entre 2006 et</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>2011 puis - 0,8 % entre 2011 et 2016). La croissance démographique de la commune est donc uniquement portée par le solde migratoire.</p> <p>Le dossier contient à cet égard une analyse spécifique du développement démographique des différents quartiers de la ville, qui met en avant le fort développement de deux zones, Acotz et Urdazuri.</p> <p>Cette situation est notamment le fait de l'âge des nouveaux habitants, dont plus de 58 % sont de plus de 55 ans lors de leur installation.</p> <p><b>2. Logements</b></p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Luz comptait 14 246 logements en 2016, dont 7 359 résidences principales et 6 399 résidences secondaires (45%). (.../...)</p> <p>Il convient également de noter que le secteur d'Acotz, ayant accueilli le plus de population entre 2009 et 2014, est le seul secteur où les appartements ne sont pas les logements les plus nombreux (50 % d'appartements sur ce secteur en 2015). Il aurait été utile d'analyser plus spécifiquement le développement de ce secteur afin de comprendre son rôle dans le développement récent du territoire.</p> <p><b>3. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et étude du potentiel de densification du territoire</b></p> <p><b>a. Analyse de la consommation d'espaces</b></p> <p>Le rapport de présentation contient un exposé sommaire de la méthodologie retenue pour faire l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période s'étendant de 2005 à 2015. <b>La MRAe souligne qu'il aurait été utile d'apporter des précisions sur cette méthode, afin de pouvoir en identifier les avantages et les faiblesses, et ainsi de garantir la meilleure information possible du public à cet égard.</b></p> <p>Le PLU indique ainsi que 75 ha de surfaces ont été mobilisés durant cette période, dont 39 ha en extension au détriment d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et 36 ha situés au sein du tissu urbain. Ces surfaces ont principalement été mobilisées pour le développement de l'habitat (54 ha) et pour celui des activités (17 ha).</p> <p>Le document permet également de déterminer que ce sont 1 969 logements qui ont été réalisés dans cette période, soit une moyenne de 36 logements par hectare. L'analyse plus fine permet d'identifier une densité de 50 logements par hectare en densification du tissu bâti et de 28 logements par hectare au sein des secteurs en extension. Le dossier pourrait utilement détailler les densités en matière de logement collectif d'une part et en matière de logement individuel d'autre part.</p> <p><b>b. Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis</b></p> <p>Le rapport de présentation contient un résumé de la méthodologie retenue pour déterminer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) estime que les critères retenus pour identifier ces différents espaces auraient mérité d'être davantage justifiés, particulièrement ceux de ne retenir que des parcelles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> comme support d'une potentielle division parcellaire, ainsi que de ne pas comptabiliser les « dents creuses » de moins de 450 m<sup>2</sup>.</p> <p>Au regard des densités connues sur le territoire et évoquées précédemment, il aurait été opportun de mieux justifier les raisons de ce choix.</p> <p>Nonobstant cette remarque, le PLU identifie un potentiel de 475 parcelles en densification ou mutation. La MRAe recommande de préciser la surface représentée par ces parcelles.</p> <p><b>4. Activités économiques et emploi</b></p> <p>Les développements relatifs aux emplois présentés dans le PLU devraient être revus puisque le document présente des incohérences tant au sein du texte que des illustrations qui y sont associées<sup>6</sup>.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Le rapport de présentation sera complété sur ce point pour éclairer la problématique.</b></p> <p>Comme l'indique le rapport de présentation (pages 64 et suivantes du tome 1 du rapport de présentation), l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation a été réalisée sur la période de 2005 à 2015 en s'appuyant sur les orthophotoplans de 2004 et 2012, les fichiers fonciers fiscaux issus de la base MAJIC de 2016 et le cadastre DGFIP de 2016.</p> <p><b>La méthodologie utilisée est classique</b> : le traitement des fichiers MAJIC a permis d'identifier précisément toutes les parcelles ayant été bâties entre 2005 et 2015. Ce premier travail a été croisé avec l'analyse des photographies aériennes pour vérifier la réalité des données MAJIC, puis contrôlé et validé par les services de la Mairie, en s'appuyant en tant que de besoin sur les permis de construire ou d'aménager délivrés.</p> <p>La cartographie jointe au rapport de présentation a été générée au format SIG à partir traitement des fichiers MAJIC et complétée et corrigée comme indiqué ci-dessus.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Les tailles moyennes de parcelles indiquées dans le tableau de la page 66 du tome 1 du rapport de présentation correspondent au rapport entre le nombre de logements réalisés et la superficie consommée, qui est fortement influencé par la part des logements en immeubles collectifs. C'est donc une donnée théorique qui ne correspond pas aux réalités observées quant au découpage des terrains destinés à la construction dont le seuil minimum le plus largement relevé est de l'ordre de 400 à 450 m<sup>2</sup> (même si des tailles inférieures ont bien été relevées).</p> <p>C'est la raison pour laquelle on a retenu cette taille de 450 m<sup>2</sup> comme minimum représentatif pour les « dents creuses » et 1 000 m<sup>2</sup> pour la division parcellaire qui permet ainsi de détacher en règle générale une nouvelle parcelle pour la construction.</p> <p><b>Ce calcul sera effectué.</b></p> <p><b>Il est bien constaté des incohérences dans cette analyse : le nombre d'emplois offerts sur la commune en 2016 est en effet de 7 824 postes. Le chapitre consacré à l'emploi aux pages 201 et suivantes du tome 1 du rapport de présentation sera donc repris en conséquence.</b></p>

<sup>6</sup> Notamment au sein de la page 201 du rapport de présentation (4 977 emplois dans le texte et 8 248 sur la carte).

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

(.../...)

### B. Analyse de l'état initial de l'environnement

#### 1. Milieu physique

Le territoire luzien est façonné par la présence des deux vallées de la Nivelle et du ruisseau du Grand Ichaca.

(.../...)

À l'exception de cette dernière masse d'eau, qui présente un état écologique moyen et un état chimique « non classé », toutes ces masses d'eau présentent un bon état au regard de ces deux paramètres selon le rapport de présentation. La MRaE souligne cependant que les périodes d'obtention de ces données sont parfois trop anciennes (2007-2009) et auraient dû inciter la collectivité à les actualiser, afin de bénéficier d'une information la plus pertinente possible.

#### 2. Milieu naturel

Saint-Jean-de-Luz accueille un important patrimoine naturel, attesté notamment par la présence de :

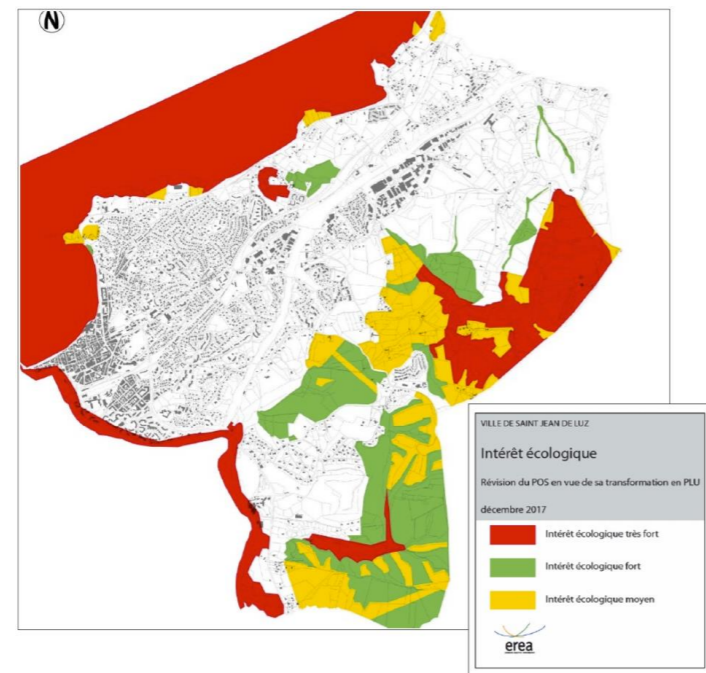
- quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ...
- deux sites Natura 2000 ...
- trois secteurs identifiés au titre des espaces naturels sensibles du département des Pyrénées-Atlantiques ...

Il aurait été utile de présenter une carte de synthèse de ces espaces pour offrir une vision globale des sites relevant des différentes mesures d'inventaire ou de protection existantes.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met particulièrement en avant l'importance des enjeux écologiques liés aux milieux aquatiques et aux écosystèmes qui y sont liées, comme les zones humides.

(.../...)

La MRaE note que l'ensemble des enjeux liés aux milieux naturels fait l'objet d'une hiérarchisation illustrée au sein d'une cartographie de synthèse lisible, mais dont la sémiologie graphique interroge par l'ordre de graduation choisi pour les couleurs rouge, vert, jaune. En outre, l'absence de carte de synthèse évoquée préalablement ne permet pas d'opérer une comparaison suffisante pour une bonne prise en compte des différents espaces.



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques du territoire luzien  
(Source : Rapport de présentation p.63)

**Ces données seront réactualisées dans le rapport de présentation.**

**Cette carte de synthèse sera réalisée comme demandée et rajoutée au rapport de présentation.**

Le choix des couleurs n'est effectivement pas judicieux. **Les couleurs des intérêts écologiques forts et moyens seront inversées pour retrouver une graduation lisible** (intérêt écologique fort en jaune et intérêt écologique moyen en vert).

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><b>3. Ressource, gestion et qualité des eaux</b></p> <p><b>a. Ressource en eau potable</b></p> <p>Saint-Jean-de-Luz et la commune voisine de Ciboure sont alimentées en eau potable par l'usine de production d'Helbarron, située à Saint-Pée-sur-Nivelle, qui prélève l'eau de la Nivelle. Le rapport de présentation indique que les volumes maximums de prélèvements autorisés (18 200 m<sup>3</sup> par jour) sont nettement supérieurs aux prélèvements effectués, y compris en jour de pointe (en 2016, un pic de production de 13 096 m<sup>3</sup> a été enregistré).</p> <p>La Nivelle est particulièrement vulnérable et sensible aux pollutions ou contaminations en tant que ressource en eau superficielle. Ce faisant, le rapport de présentation identifie un enjeu lié à la protection de cette ressource. La MRAe souligne toutefois que le rapport de présentation devrait être actualisé au regard de l'existence d'une éventuelle ressource de substitution. En effet, le document indique qu'une étude de faisabilité au regard d'une éventuelle interconnexion avec le réseau voisin, dont l'eau est prélevée au sein de la Nive, a été réalisée et devait aboutir à une mise en œuvre concrète d'ici 2019.</p> <p><b>Au regard de l'enjeu majeur que constitue la capacité du territoire à fournir en eau potable sa population et de la sensibilité de la ressource de surface aux diverses pollutions, la MRAe recommande fortement d'actualiser le document à ce sujet et de garantir la capacité du territoire à bénéficier d'une ressource de substitution.</b></p> <p><b>b. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées</b></p> <p>Le rapport de présentation indique que la fréquence et la concentration des événements pluvieux a fortement augmenté depuis le début des années 2000, comparativement aux trente années précédentes. Ainsi, les études faites préalablement ne sont plus d'actualité puisque leurs référentiels ne sont plus adaptés à la situation réelle du territoire. Cette situation se traduit par une inadéquation des équipements et ouvrages liés à la collecte et à la gestion des eaux pluviales au regard des besoins actuels de la commune. Si le rapport de présentation indique des pistes d'amélioration à mettre en œuvre dans le cadre du zonage d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, ainsi que des actions concrètes et chiffrées visant à limiter les rejets directs dans le milieu naturel, il ne permet pas de s'assurer de la mise en place de ces mesures.</p> <p>Le territoire luzien ressort quasi exclusivement de l'assainissement collectif en ce qui concerne les eaux usées, puisque 99 % des constructions y sont raccordées. Le réseau de collecte est hétérogène puisqu'il est de type unitaire sur 40 % de sa longueur et de type séparatif pour le reste. Les eaux usées collectées sont gérées par deux stations d'épuration, une principale « Archilua », située sur la commune, et une secondaire, « Cenitz », située sur la commune voisine de Guéthary, qui ne traite que les eaux du quartier Acotz.</p> <p>Si les deux stations d'épuration présentent des capacités théoriques suffisantes pour accueillir le développement de la population, le rapport de présentation indique que toutes les stations « <i>présentent des problèmes de surcharge hydraulique générant un dépassement du nombre de déversements autorisés par les arrêtés préfectoraux par temps de pluie</i> ». En outre, la station « Archilua » connaîtrait des difficultés de traitement biologique des eaux du fait d'intrusions d'eau de mer dans les réseaux. Le rapport de présentation indique que la communauté d'agglomération s'est fixé un objectif d'amélioration de l'ensemble d'ici 2040.</p> <p><b>Cette échéance étant particulièrement lointaine, la MRAe recommande d'apporter les éléments concrets relatifs à la mise en œuvre, à court ou moyen terme, de travaux d'amélioration du réseau existant (déploiement d'un réseau séparatif, dimensionnement suffisant), en indiquant la nature et l'échéancier envisagé afin d'améliorer la situation actuelle.</b> La MRAe souligne que les difficultés connues, qui semblent majeures et fréquentes, entraînent des incidences négatives importantes sur l'environnement, puisque la station « Archilua » rejette en mer les eaux traitées, ainsi que les surverses en cas de dépassement de ses capacités hydrauliques. <b>En l'état, et en l'absence d'amélioration significative du réseau, l'objectif d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires ne pourra que conduire à une aggravation de la situation et à une accentuation des incidences connues de ces dysfonctionnements sur l'environnement.</b></p> <p><b>c. État et qualité des eaux</b></p> <p>Les plages de Saint-Jean-de-Luz, comme d'autres plages de la côte basque, sont régulièrement fermées de façon préventive durant l'été. Ces périodes de fermeture ne sont pas prises en compte dans le classement des eaux de baignade. Ainsi, le classement des eaux de baignade luziennes relève dans l'ensemble une bonne ou excellente qualité.</p> <p>La MRAe estime qu'il serait utile, pour une bonne information du public et une appréhension pertinente des enjeux, d'indiquer la part que prend la gestion active des baignades (fermetures préventives dans les situations à risques, par exemple après des pluies intenses) dans l'atteinte et le maintien de ce niveau de classement.</p> <p>Les fermetures préventives<sup>7</sup> correspondent à des périodes de risques de pollution bactériologique résultant à la fois des</p>	<p>Le développement d'une interconnexion structurante a été engagé par la CAPB avec un programme de travaux, visant à sécuriser l'alimentation en eau potable. <b>Le rapport de présentation sera complété et mis à jour sur ces aspects.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Les zones AU projetées (Jaldai IV, Hauts de Jaldai, Balcoin, Ur Mendi et Carginko Borda) seront raccordées vers la station d'épuration via le poste de refoulement Erromardie. Elles n'auront donc pas d'influence sur les débits transitant sur le bassin versant du poste de refoulement des Flots bleus et n'aggraveront pas les déversements à cet endroit. Il est à préciser que la station d'épuration est en capacité à traiter les effluents en provenance des nouvelles zones inscrites au projet de PLU. Par ailleurs, dans les nouvelles zones AU ouvertes à l'urbanisation ainsi que les zones en renouvellement urbain (Fargeot et Foch), les réseaux seront strictement séparatifs. Les déversements par temps de pluie n'augmenteront donc pas.</p> <p><b>Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU.</b></p> <p><b>Le dossier sera complété sur la base de ce qui suit :</b></p> <p>Le bon classement est obtenu grâce :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la gestion active mise en œuvre par la CAPB (suivi des conditions météo-océaniques, suivi de l'état des systèmes d'assainissement, réalisation d'analyses rapides, prévision de qualité via un outil de modélisation sur la baie) et les fermetures préventives décidées par le Maire en cas de risque de dégradation de la qualité des eaux identifié</li> </ul>

<sup>7</sup> En 2018, ces fermetures préventives ont représenté 23 jours et ont concerné les plages d'Erromardie, de Cénix, de Mayarco et de Lafitenia



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>dysfonctionnements du système de collecte et de traitement des eaux usées, des apports de pollution par les réseaux pluviaux et du lessivage des sols accentué par l'imperméabilisation.</p> <p>La MRAe considère en conclusion que la qualité des eaux de baignade, qui sont sensibles aux pollutions issues des rejets des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales, constitue un enjeu fort pour le territoire au-delà du classement affiché de la qualité des eaux de baignades dans le rapport de présentation.</p> <p><b>4. Risques naturels et technologiques</b></p> <p><b>a. Risques naturels</b></p> <p>Saint-Jean-de-Luz est concernée par plusieurs risques naturels : le risque d'inondation (par ruissellement, débordement, remontée de nappe ou submersion marine), le risque lié à l'érosion (recul du trait de côte et effondrement de falaises), le risque lié aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles), le risque sismique et le risque lié aux tempêtes. Dans l'ensemble, les différents risques naturels sont présentés de manière satisfaisante et illustrée, permettant une bonne appropriation de cette thématique par le public.</p> <p>En ce qui concerne spécifiquement les risques liés aux phénomènes d'inondation, ainsi que ceux liés aux ruissellements, le rapport de présentation indique qu'ils ont donné lieu à cinq arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle au cours des trente dernières années. <b>Toutefois, le document apparaît incomplet en la matière et la MRAe recommande de produire une cartographie des axes de ruissellement (non intégré dans le PPRI) permettant de s'assurer de leur prise en compte dans le projet de PLU.</b> En l'état, le document n'est pas suffisant à cet égard<sup>8</sup> et ne permet pas de s'assurer d'une protection suffisante des personnes et des biens relative à ce risque.</p> <p>En ce qui concerne les inondations par débordement de cours d'eau, la commune appartient au périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Nivelle et de ses affluents, approuvé le 26 mars 1997, dont la révision a été engagée en décembre 2015 et l'objet élargi, le PPRI devenant multi-risques (débordement des cours d'eau et submersion marine). Le PLU contient la cartographie du PPRI en vigueur et celle présentée dans le cadre de la révision, permettant au public de disposer d'une bonne information en la matière. (.../...)</p> <p><b>b. Risques technologiques</b></p> <p>La commune est concernée par différents risques (.../...)</p> <p><b>5. Prise en compte de la loi « Littoral »</b></p> <p>La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral impose aux documents d'urbanisme le respect de différentes règles visant notamment à la préservation des espaces et milieux les plus sensibles. (.../...)</p> <p>De manière générale, la MRAe souligne le travail et la qualité des explications apportées dans le PLU à cet égard. Toutefois, certains développements appellent des remarques.</p> <p><b>a. Définition des villages et agglomérations et délimitation des autres secteurs urbanisés pouvant accueillir des constructions</b></p> <p>Le rapport de présentation contient des explications détaillées permettant de justifier de la délimitation de l'agglomération luzienne et de l'identification d'un village sur le secteur « Lafitenia – Kokotia ».</p> <p>En ce qui concerne la délimitation des secteurs urbanisés pouvant accueillir des constructions, celle-ci n'est possible qu'à la double condition d'être identifiés par le SCoT et ensuite définie précisément par le PLU. En l'absence de SCoT approuvé opérant une telle délimitation, et en l'absence de mise en œuvre par le syndicat du SCoT de la procédure de modification simplifiée autorisée par la loi « ELAN<sup>9</sup> » pour cela, il aurait été opportun de produire des éléments issus des travaux du SCoT permettant de corroborer les choix opérés par le seul PLU. En l'état, les délimitations opérées par la commune pourraient être intégralement remises en cause par le SCoT en cours de révision.</p>	<p>Pour information : le nombre de fermetures préventives sur le site de plus sensible qu'est la baie de Saint Jean de Luz-Ciboure se situe entre 8.5 et 24.5 jours d'interdiction de baignade par saison depuis 2013 (selon la pluviométrie). Ces fermetures préventives ont un impact sur l'activité touristique et économique du secteur mais sont nécessaires pour préserver la santé des baigneurs.</p> <p>- Aux investissements réalisés par la collectivité pour améliorer l'état des systèmes d'assainissement : les pluies de fortes intensités, telles que nous les connaissons de plus en plus en période estivale et qui entraînent la majorité des interdictions de baignade, saturent les réseaux de collecte et les bassins de stockage, ce qui peut conduire à des déversements au milieu naturel. Les crues des cours d'eau côtiers contribuent également à la dégradation de la qualité de l'eau par le phénomène de lessivage des sols.</p> <p>D'où la nécessaire poursuite des investissements en assainissement, l'importance de la conformité des raccordements au réseau public, le bon fonctionnement des installations privées.... à l'échelle des bassins versants.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Cette donnée n'est pas disponible actuellement. La proximité des berges et cours d'eau a été prise en considération dans le choix de sites de projet (donnant lieu à OAP) de manière à éviter les risques d'inondation par ruissellement.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Aucune donnée pertinente issue des travaux du SCoT ne peut être fournie sur cette question. C'est la raison de leur absence dans le rapport de présentation Les travaux du nouveau SCoT prendront en compte le travail opéré par la commune.</p>

<sup>8</sup> Il conviendrait également de lever la confusion faite dans cette partie qui y intègre par erreur les développements liés aux débordements des ruisseaux. Ceux-ci devraient être traités dans la partie relative aux inondations par débordements des cours d'eau.

<sup>9</sup> Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

## CONTENU DE L'AVIS

En outre, ces secteurs ne doivent pas avoir pour effet de permettre une extension du périmètre bâti, ce que permet au contraire au moins un des secteurs définis au sein du PLU.



Exemple d'extension du périmètre bâti dans la délimitation d'un secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions  
(Source : Rapport de présentation, Tome 2, p.68 et Google Earth)

Enfin, le PLU retient le secteur d'Errota Zahar en tant que « hameau nouveau intégré à l'environnement », permettant une extension de l'urbanisation en dehors de toute continuité d'un village ou agglomération, et en extension du périmètre bâti du secteur voisin de Basabeltz (cf. illustration plus loin dans l'avis).

Si cette possibilité reste offerte jusqu'au 31 décembre 2021, du fait de l'application de l'article 42 de la loi « ELAN », la MRAe estime qu'il aurait fallu apporter tous les éléments de justification à cette identification.

Ces éléments apparaissent d'autant plus nécessaires que le PLU précise<sup>10</sup> les éléments suivants : « En raison de contraintes réglementaires (respect de la loi Littoral), de l'actualisation des risques (zone partiellement inondable) et d'une meilleure prise en compte de l'environnement (zones humides), il [le projet de hameau] ne peut pas être poursuivi ». Si le projet initial a donc été totalement revu, il est important d'apporter l'ensemble des justifications à son maintien et aux nouveaux choix opérés, afin de démontrer qu'ils répondent à la qualification de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

**La MRAe estime nécessaire de compléter l'ensemble des explications liés à la justification des secteurs constructibles de la commune au regard des dispositions de la loi Littoral, afin de démontrer au public le respect de ses dispositions.**

### b. Coupures d'urbanisation

La loi littoral impose aux PLU de procéder à l'identification de coupures d'urbanisation, espaces visant à préserver des espaces naturels de toute pression de l'urbanisation. Si celles-ci sont clairement identifiées au niveau de la façade littorale, la MRAe souligne que le PLU n'en a identifié aucune sur la partie est du territoire, au-delà de l'autoroute A 63. Cette identification aurait pu permettre de renforcer la limitation de l'extension de l'urbanisation et participer à une prise en compte accrue de l'environnement par le projet.

**La MRAe recommande d'apporter les explications suffisantes pour justifier de l'absence d'identification de coupures d'urbanisation rétro-littorales.**

## C. Projet communal

### 1. Scénarios de développement

Le rapport de présentation développe trois scénarios différenciés de développement.

Le premier est fondé sur la poursuite de la tendance actuelle et ses principales incidences sont une croissance annuelle moyenne de la population de + 0,3 % et un développement économique mesurée. Ceci aboutit à un objectif d'environ 675 habitants supplémentaires en 15 ans, nécessitant la réalisation de 675 logements et une consommation d'espaces de 5 ha en extension, toutes

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

**Les terrains identifiés sur les plans de l'avis de la MRAe correspondent aux parcelles BP 16 et BP 17 déjà identifiées par l'avis de l'État et que la collectivité a décidé, suite à ce premier avis, de reclasser en zone naturelle Ncu.**

La page 121 du tome 2 du rapport de présentation développe les justifications de ce choix d'aménagement. **Toutefois, le rapport de présentation et l'OAP seront complétés pour apporter toutes les justifications.**

**Les compléments seront apportés à la justification des secteurs constructibles de la commune.**

Les pages 53 et suivantes du tome 2 du rapport de présentation (4.3. « Les coupures d'urbanisation ») développe les justifications de la désignation de ces coupures d'urbanisation, s'appuyant sur le constat que les enjeux dans ce domaine se situent dans les espaces proches du rivage au Nord-Est de l'autoroute où « l'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer ».

Au-delà de l'autoroute, dans l'intérieur des terres, les enjeux sont d'une autre nature : le caractère agricole et naturel très largement dominant du territoire rétro-littoral et le cantonnement des espaces urbanisés ne rend pas nécessaire la désignation de ces coupures d'urbanisation en son sein. Les espaces non bâtis sont, en outre, très largement protégés par les zones agricoles A et naturelles N, ainsi que par les nombreux espaces boisés classés du plan de zonage.

**Ces explications seront rajoutées au chapitre 4.3. « Les coupures d'urbanisation ».**

<sup>10</sup> Rapport de présentation, tome 2, p.69

## CONTENU DE L'AVIS

vocations confondues. Le rapport de présentation estime l'impact environnemental de ce scénario comme faible.

Le second scénario vise un changement important de la tendance démographique en fixant un objectif de croissance de +0,7 %, en s'appuyant notamment sur une politique dynamique en matière de développement du logement social. La mise en œuvre de ce scénario, implique l'accueil de 1 500 nouveaux habitants, la construction de 1 500 logements et un besoin de 13,5 ha de surfaces pour le développement de l'habitat et des activités. L'impact environnemental de ce scénario est à un niveau estimé comme fort.

Le troisième scénario vise une croissance plus mesurée et l'exploitation maximale du potentiel existant. Dans ce cadre, la croissance démographique serait de +0,4 % par an et le développement économique serait ciblé sur des espaces faiblement consommateurs d'espaces. Ce scénario envisage ainsi l'accueil de 900 habitants et la réalisation de 900 logements, le tout nécessitant une consommation d'espaces d'environ 7,5 ha.

L'impact environnemental de ce scénario est estimé comme modéré.

La MRAe souligne qu'il aurait été opportun de définir la méthodologie retenue pour établir ces scénarios à plusieurs égards (nombre de personnes par ménage, nombre de logements vacants, renouvellement du parc de logement). En premier lieu, aucune explication suffisante ne vient appuyer le ratio, utilisé systématiquement dans les trois scénarios, estimant que l'accueil d'un habitant supplémentaire nécessite la réalisation d'un logement. **Ce préalable étant particulièrement important afin de déterminer le projet, il aurait été indispensable d'y consacrer des explications précises et argumentées dans le document.**

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

La construction de ce chiffre synthétisée dans le tableau de la page 21 du tome 2 du rapport de présentation est expliqué en détail pages 21 à 23 du même document. Il cumule les logements nécessaires pour accueillir la population nouvelle, pour prendre en compte le « point mort » (logements nécessaires au renouvellement du parc de logements et au « desserrement de la population ») et ceux liés aux hébergements touristiques.

On les rappellera ici :

### 1 - Calcul pour les logements permanents :

Ils sont basés sur :

- Une taille moyenne des ménages de 2 personnes (un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée).  
Pour répondre aux seuls besoins de loger une population nouvelle de 1 000 personnes, il s'agit donc de construire environ 500 logements permanents nouveaux à l'horizon 2025/2030.
  - L'hypothèse d'un « point mort » moins important que celui constaté dans les années passées. On doit, en effet, considérer que le rythme élevé de constructions neuves au cours des 20 dernières années a largement contribué à renouveler et assainir le parc existant et que les besoins dans ce domaine vont sensiblement baisser. De même, on postule que le desserrement de la population va être freiné avec l'arrivée de familles et de jeunes foyers. L'hypothèse retenue applique un taux de 15% qui se décompose ainsi :
    - 5 % de logements pour le desserrement de la population, compte tenu de l'arrivée de familles et de jeunes foyers qui vont limiter l'effet de décohabitation.
    - 5% de logements pour le renouvellement du parc.
    - 5 % de logements pour la fluidité du marché immobilier. Ce chiffre s'appuie sur le principe que la vacance devrait se stabiliser, voire se réduire à terme, et que le besoin de constructions pour la résidence secondaire se tasse.
- Le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante est, sur cette base, estimé à environ de 100 à 150 logements.

### 1 - Calcul pour les hébergements touristiques marchands et non marchands :

l'hypothèse retenue table sur la poursuite du reflux de la part des résidences touristiques dans la production de logements au cours des années à venir et envisage une baisse de 10 points à l'horizon 2030 et cette part se situant autour de 35% des créations.

Ce qui représente environ 350 logements dédiés spécifiquement à l'accueil touristique.

Besoin de logements à 10 ans Accueil nouvelle population (2030)	Besoin de logements à 10 ans Desserrement des ménages (2030)	Besoin de logements à 10 ans Accueil touristique (2030)	Nombre de logements à construire à terme (2030)
500	150	350	<b>1 000</b>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>En second lieu, il aurait été opportun de définir la méthodologie retenue pour appréhender l'impact environnemental de chaque scénario développé. <b>En l'état, il n'est pas possible d'apprécier cette estimation, qui n'est appuyée par aucun élément explicatif.</b></p> <p>Enfin, alors que la commune développe trois scénarios, le rapport de présentation indique que la commune a retenu un quatrième scénario, avec un objectif d'accueil démographique de 1 000 habitants. Ce scénario aurait, <i>a minima</i>, dû être présenté dans la partie idoine et comparé avec les trois précédents, sous les réserves émises ci-dessus, afin de permettre au public de bénéficier d'une information satisfaisante et de comprendre les raisons du choix de ce projet.</p> <p><b>La MRaE recommande d'apporter des compléments méthodologiques et d'explication sur les différents scénarios étudiés et la manière dont leur incidence environnementale a été appréciée. Il conviendrait particulièrement de justifier l'utilisation du ratio d'un logement créé pour permettre l'accueil d'un seul habitant supplémentaire, qui accroît de manière importante l'estimation des besoins en logements.</b></p> <p><b>2. Projet retenu</b></p> <p>Selon le rapport de présentation, le scénario retenu permettrait d'envisager l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires, nécessitant la réalisation de 1 000 logements (dont 350 résidences secondaires) et la consommation de 28,5 ha<sup>11</sup>. Cette donnée interpelle particulièrement au regard des estimations faites pour les trois autres scénarios, puisque le scénario retenu consomme près de quatre fois plus d'espace que le scénario 3 alors qu'il n'envisage que l'accueil de 100 habitants et logements de plus, et aurait dû faire l'objet d'explications précises. <b>En l'état, le choix de retenir un tel scénario n'apparaît pas justifié au regard de ses conséquences sur la consommation d'espaces.</b></p> <p>Alors que les besoins en logements identifiés étaient de 1 000 nouveaux logements à l'horizon 2035, le rapport de présentation estime<sup>12</sup> à 1 170 les logements réalisables dans le PLU arrêté, répartis en 790 en intensification urbaine et 380 en extension. <b>La MRaE souligne à cet égard que ces capacités dépassent amplement les besoins identifiés.</b> En outre, la comptabilisation de ce potentiel n'a pas tenu compte du quartier « Errota Zahar », pourtant classé à urbaniser « 1AU ». En l'état, le projet mis en œuvre apparaît discordant avec les objectifs du PADD en permettant une construction largement supérieure aux objectifs fixés.</p> <p><b>La MRaE recommande de réinterroger le projet retenu au regard des objectifs du PADD afin de s'assurer de la bonne cohérence entre l'ensemble des pièces du PLU.</b></p> <p><b>3. Consommation d'espaces et densités envisagées</b></p> <p>Le projet de PLU arrêté prévoit 29,53 ha de surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AU), dont 28,4 ha en extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (16,4 ha pour l'habitat et 12 ha pour les activités économiques).</p>	<p><b>La Communauté d'Agglomération prend toutefois acte de la demande de restructurer la présentation du chapitre 1.3. « La construction de scénarios prospectifs contrastés » du tome 2 du rapport de présentation pour une meilleure compréhension. Ces éléments de méthodologie seront présentés en tête de chapitre et développés en tant que de besoin.</b></p> <p>Dont acte : <b>des compléments seront apportés au chapitre 1.3. « La construction de scénarios prospectifs contrastés » du tome 2 du rapport de présentation pour appréhender l'impact environnemental de chaque scénario.</b></p> <p>L'enchaînement dans la présentation des scénarios par le rapport de présentation reprend fidèlement la démarche itérative suivie dans leur comparaison et le choix effectué par la collectivité à l'occasion des réunions de travail.</p> <p>La comparaison de ces scénarios contrastés proposés par l'équipe d'étude a conduit classiquement la collectivité, en accord avec les différentes Personnes Publiques Associées présentes, à faire des choix au sein de chacun d'eux et adopter un nouveau scénario qui correspond parfaitement à ses volontés.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la présentation de ce dernier scénario, support du PADD, est plus longuement développée.</p> <p><b>Le chapitre 1.3. « La construction de scénarios prospectifs contrastés » du tome 2 du rapport de présentation sera remanié et complété pour rendre plus aisée la comparaison entre le scénario de référence du PADD et les scénarios préliminaires.</b></p> <p><b>Les compléments méthodologiques décrits ci-dessus seront apportés.</b></p> <p>La collectivité admet des insuffisances et des imprécisions dans la présentation et la comparaison des scénarios qu'il est nécessaire de corriger et de compléter.</p> <p>Ainsi, pour les surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat, les scénarios préliminaires sont basés sur des calculs plus sommaires que ceux développés pour le parti final, ce qui rend la comparaison malaisée entre les 3 premiers et ce dernier.</p> <p>Si tous les scénarios retiennent bien pour principe d'une très faible constructibilité dans les quartiers couverts par l'AVAP-SPR en dehors des opérations clairement identifiées, les 3 premiers n'intègrent pas tout le travail de différenciation des capacités d'accueil dans les autres quartiers de l'enveloppe urbaine effectué ultérieurement, exposé au chapitre « L'optimisation du tissu urbain dans les quartiers de la zone agglomérée » aux pages 100 et suivantes du tome 2 du rapport de présentation.</p> <p>Les 3 premiers scénarios ont donc été établis, d'une part, sur une simulation de densification homogène de ce tissu urbain, et d'autre part, sur des hypothèses de densité sensiblement plus fortes que celles retenues <i>in fine</i> par le scénario de synthèse (ceci est particulièrement vrai pour le scénario n°3). Il en résulte pour les 3 premiers scénarios une traduction en termes de superficies nécessaires nettement inférieure à celles du scénario de synthèse calculé sur des bases beaucoup plus précises.</p> <p><b>Ces précisions méthodologiques seront apportées dans le cadre de la restructuration du chapitre 1.3. « La construction de scénarios prospectifs contrastés » du tome 2 du rapport de présentation.</b></p> <p>Le différentiel entre la prévision initiale et le potentiel réalisable est de 17%. Compte tenu des incertitudes régnant sur la libération dans les 10 ans à venir de toutes les capacités identifiées dans le tissu urbain constitué, la collectivité considère qu'il reste dans un ordre de grandeur raisonnable. Quant au potentiel d'Errota Zahar rappelons qu'il n'est que de 10 logements. En tout état de cause, cet écart ne permet pas une construction largement supérieure aux objectifs fixés.</p> <p><b>Le reclassement en zone naturelle de certaines parties des zones 1AU (Balcoïn, Jalday VI) la consommation suite aux observations de l'avis de l'État va réduire d'environ 2 ha des espaces naturels, agricoles ou forestiers.</b></p>

<sup>11</sup> L'estimation de la consommation d'espace de ce scénario n'est pas clairement présentée dans le rapport de présentation. Ce chiffre s'appuie sur les objectifs affichés au sein du PADD, qui indique 16,5 ha nécessaires pour le développement de l'habitat et 12 ha pour celui du développement des activités économiques.

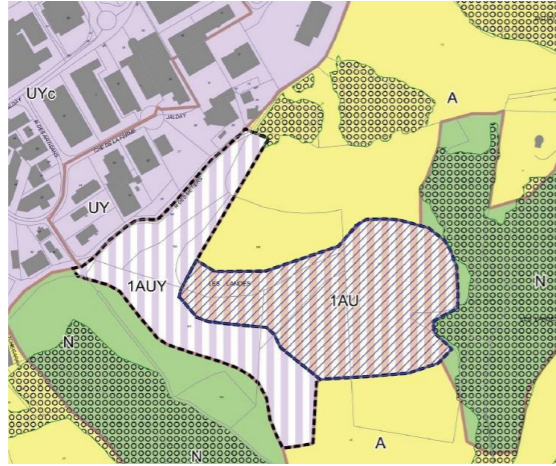
<sup>12</sup> Rapport de présentation, tome 2, p.34

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>La MRAe rappelle que le projet de SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours de finalisation prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) par rapport à celle connue entre 2009 et 2015. Une actualisation du PLU sera donc éventuellement nécessaire dans les trois ans après approbation du SRADDET. De plus, le recours à l'extension urbaine n'est pas argumenté.</p> <p>Pour le développement de l'habitat, le PLU fixe, au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des objectifs minimums de densité pour chaque secteur à urbaniser à vocation d'habitat, à l'exception du quartier d'Errota Zahar, allant de 30 à 80 logements par hectare. Ces densités apparaissent participer à la mise en œuvre d'objectif de modération de la consommation d'espaces en promouvant des formes urbaines plus denses sur les secteurs de développement.</p> <p><b>D. Prise en compte de l'environnement par le projet</b></p> <p><b>1. Préservation des espaces les plus sensibles</b></p> <p><b>a. Prise en compte des sites les plus sensibles</b></p> <p>Le PLU arrêté a intégré les sites les plus importants au sein de zonages réglementaires restrictifs, visant à limiter les occupations des sols possibles, en accord avec la sensibilité des milieux. Ainsi, les sites Natura 2000 de la commune bénéficient de différents classements en secteurs naturels, sur leurs parties non artificialisées. Dans le tissu urbain ou sur la façade littorale, le projet présenté cherche à limiter les incidences directes sur ces zones.</p> <p>Toutefois, le projet de PLU n'intègre pas une approche plus spécifique sur les incidences indirectes des développements de l'urbanisation sur ces milieux, en particulier sur la qualité des eaux de la Nivelle, qui présente un enjeu important en matière de biodiversité. En effet, au vu de la situation spécifique de la Nivelle à Saint-Jean-de-Luz (estuaire) et de son classement dans la liste des axes à grands migrateurs au titre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, une analyse plus précise des incidences de la mise en œuvre du plan sur ses eaux est indispensable.</p> <p>Le rapport de présentation met en avant des difficultés certaines dans la gestion des eaux, particulièrement lors d'évènements pluvieux, dont les conséquences sur la qualité des eaux peuvent être importantes. Si le règlement écrit des zones 1AU prévoit une part minimale de 15 % de surface végétalisée et des mesures à appliquer prioritairement pour l'implantation d'ouvrages de rétention des eaux, il aurait été opportun d'apporter une analyse plus précise des incidences du développement de l'ensemble des secteurs sur les eaux pluviales, afin de démontrer l'adéquation des dispositions réglementaires avec une prise en compte suffisante des enjeux de gestion des eaux pluviales et de leurs incidences sur les milieux récepteurs.</p> <p>En ce qui concerne la préservation spécifique du milieu marin, milieu récepteur des effluents de la station d'épuration d'Archilua, il aurait été opportun de démontrer comment le développement de l'urbanisation n'accroîtra pas les défaillances de l'ouvrage en cas de pluie.</p> <p><b>La MRAe recommande donc fortement de compléter le rapport de présentation avec une meilleure prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux, usées et pluviales, et une démonstration de l'adéquation de ces mesures avec les enjeux majeurs de préservation des milieux aquatiques récepteurs.</b></p> <p><b>b. Zones humides</b></p> <p>La MRAe signale que la méthodologie d'identification des zones humides a évolué depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la création de l'office français de la biodiversité et de la chasse, le 24 juillet 2019. Les nouvelles dispositions légales prévoient qu'une zone humide est caractérisée quand la végétation ou les sondages pédologiques répondent à certaines caractéristiques, sans que ces deux critères ne soient cumulatifs, comme c'était le cas préalablement à l'entrée en vigueur de la loi.</p> <p><b>Ce changement de disposition, qui n'était pas en vigueur lors de l'arrêt du projet de PLU, doit conduire à réexaminer le choix de certains secteurs ouverts à l'urbanisation<sup>13</sup> et pour lesquels l'analyse de l'état initial de l'environnement mettait en avant la présence d'éléments répondant à un seul des deux critères de détermination des zones humides.</b></p> <p><b>2. Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation</b></p> <p><b>a. Les Hauts de Jaldai</b></p>	<p>Le recours à l'extension urbaine est plus particulièrement argumenté aux pages 24 à 27 du tome 2 du rapport de présentation. L'actualisation du PLU, si elle est nécessaire, se fera au moment opportun après l'approbation du SRADDET.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>L'analyse indirecte, en lien avec la gestion des eaux usées, pourra être précisée grâce aux éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU.</b></p> <p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>L'analyse des zones humides a effectivement été effectuée conformément à la réglementation en vigueur en date de rédaction du rapport de présentation. La note technique du 26 juin 2017 étant devenue caduque, <b>l'analyse sera reprise sur les sites de projet</b> et seront ainsi considérées comme des zones humides effectives les zones présentant le critère floristique <u>ou</u> pédologique (en cas de donnée disponible concernant le critère pédologique). <b>La conclusion sera notamment reprise concernant le site de Jaldai IV</b> (présence de zones humides floristiques).</p>

<sup>13</sup> Notamment Jaldai IV et les Hauts de Jaldai.

## CONTENU DE L'AVIS

Le secteur 1AU des Hauts de Jaldai a pour objectif d'accueillir un développement mixte entre activités artisanales et habitat. Dans l'ensemble, le rapport de présentation montre une prise en compte affirmée de l'environnement dans les choix d'établissement de l'OAP du secteur en excluant les secteurs les plus sensibles<sup>14</sup> des développements envisagés.



Toutefois, le rapport de présentation n'apporte pas assez d'éléments d'explications à deux égards. En effet, la partie ouest du site est consacrée au développement d'activités économiques, notamment artisanales, en complément et dans la continuité de la zone d'activités voisine. Par ailleurs, le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte suffisante des contraintes potentielles de proximité entre le secteur d'habitat et le secteur artisanal. Il conviendrait donc de mieux démontrer l'absence d'incidences relatives du développement mixte de ce secteur.

En outre, ce site est situé sur un secteur à la topographie marquée, qui dispose, selon le rapport de présentation, « d'un large panorama vers l'Océan, à l'ouest, et la Rhune, au sud ». Il aurait été utile de compléter les justifications du choix de ce site au regard de ses incidences paysagères.

Enfin, le choix d'un site avec une très forte déclivité aurait dû inciter la commune à mieux démontrer la suffisance des ouvrages de rétention des eaux envisagés avec les problématiques de gestion des eaux pluviales.

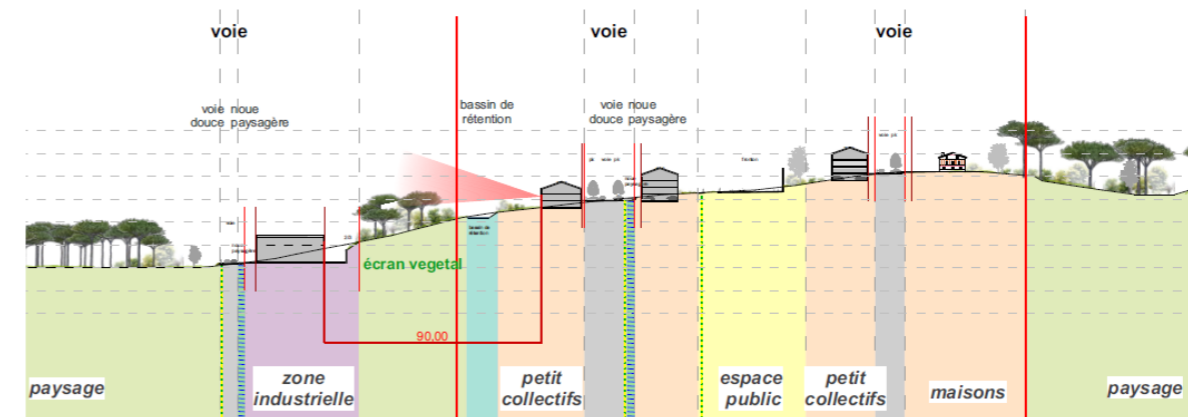
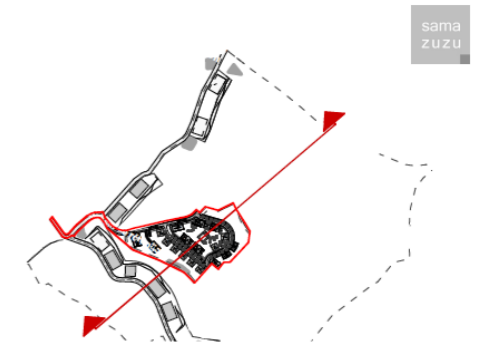
## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

Dont acte.

Le projet d'aménagement de la zone 1AU des « Hauts de Jaldai » repose sur une étude urbaine approfondie qui, à l'occasion des réunions de travail pour la révision du PLU, avait convaincu les services de la DDTM sur le bien-fondé d'une opération intégrée et compatible avec la loi Littoral.

Compte de la spécificité de ce projet mixte et de la topographie, le traitement des éventuelles interactions négatives entre les emprises réservées aux activités et le secteur d'habitat a effectivement été conduit avec soin. **Des coupes précisant les inter-distances entre ces deux destinations et décrivant les écrans végétaux projetés seront rajoutées dans le rapport de présentation.**

Au sujet des incidences paysagères et de l'intégration dans le relief, rappelons que le parti d'aménagement fait le choix d'implanter les gros volumes des bâtiments d'activité en bas de pente et cantonne les habitations à mi-pente avec un travail particulier d'insertion urbaine et architecturale dans la pente en proscrivant toute implantation en partie haute. **Des perspectives d'insertion du projet seront rajoutées dans le rapport de présentation.**



Saint-Jean-de-Luz  
**Jaldai**  
coupe longitudinale 1401

1:10000, 1:1500 25/10/2019

Le présent document est la propriété de samazuzu. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation écrite de samazuzu. Aucune modification de ce document n'est permise.

Au sujet des mesures de rétention des eaux, le rapport de présentation sera complété par une notice détaillant les réponses apportées dans ce domaine. La rétention des eaux étant gérée par la création de noues paysagères en long de voies et par des bassins de rétention (ces derniers sont déjà représentés sur le schéma d'aménagement de l'OAP).

<sup>14</sup> Sous la réserve relative aux zones humides effectuée précédemment et qui pourrait remettre en cause les justifications relatives à l'aménagement du site.

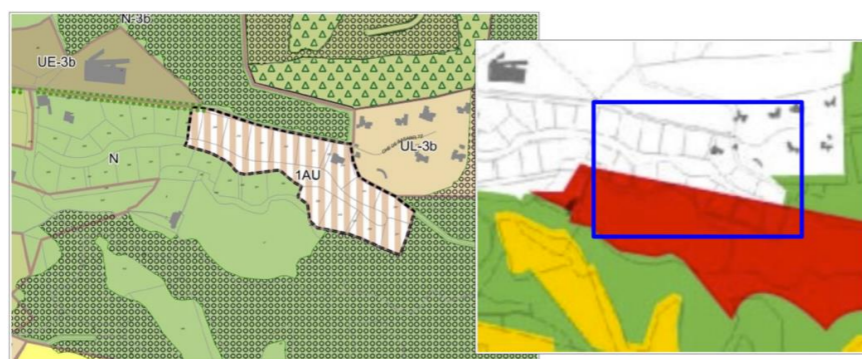
## CONTENU DE L'AVIS

## REPOSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### b. Errota Zahar

Le choix de permettre le développement du quartier « Errota Zahar » apparaît clairement injustifié au regard des enjeux présents et des objectifs fixés par la commune.

En effet, le site retenu est implanté en bordure de zones humides, en lien hydraulique direct avec les barthes de la Nivelle, dont le caractère particulièrement sensible a été affirmé dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. En outre, l'analyse de l'intérêt écologique identifie des enjeux de niveaux très fort et fort dans et à proximité immédiate du secteur.



Extrait du règlement graphique montrant la zone 1AU « Errota Zahar » et zoom sur la carte des sensibilités écologiques (avec en rouge et vert les enjeux « très fort » et « fort »), avec en bleue la localisation approximative du secteur de développement

La MRAe note également que l'analyse des milieux du site est notablement plus succincte que celles des autres secteurs 1AU identifiés, ce qui ne permet pas de disposer d'une bonne information en la matière.

Enfin, si le rapport de présentation indique que le secteur Errota Zahar est un « hameau nouveau intégré à l'environnement », aucun élément du document ne vient étayer et justifier spécifiquement cette affirmation. Il conviendrait donc de compléter le document à cet égard.

**En l'état, la MRAe estime que le choix d'ouvrir le développement du secteur « Errota Zahar », permettant la réalisation d'environ 10 constructions consommant près de 3,5 ha de surfaces naturelles, apparaît injustifié et que ses incidences sur l'environnement nécessitent d'être réévaluées.**

### c. Jaldai IV

Le secteur Jaldai IV est un site destiné à permettre le développement de l'entreprise Boardriders, dont le siège est situé dans la zone immédiatement voisine. Le rapport de présentation indique que l'extension de la zone d'activités sur le secteur Jaldai IV a notamment pour objectif de permettre l'implantation « d'un lieu unique, autour d'une piscine à vagues et d'activités centrées sur la glisse, comprenant commerces, bar et restauration, hébergements, parfaitement intégré à son environnement (...) »<sup>15</sup>. L'extension de ce site nécessiterait huit hectares.

Comme indiqué précédemment, l'évolution des critères de détermination des zones humides pourrait venir remettre en cause le développement envisagé. En effet, le rapport de présentation indique qu'une partie des espaces relève de la qualification de zone humide au titre du critère floristique mais que celle-ci n'a pas été retenue du fait de l'absence de réponse aux critères pédologiques. Au regard des constructions envisagées sur ces espaces, ce changement doit amener à reconsidérer le développement tel qu'envisagé.

En outre, le projet s'étend sur un secteur particulièrement escarpé et présente les mêmes incidences paysagères que le site des Hauts de Jaldai, à savoir une large visibilité vers l'océan et la Rhune. L'OAP du secteur, ainsi que le règlement écrit prévoyant l'implantation de bâtiments potentiellement hauts (R+3), il aurait été nécessaire d'apporter un éclairage sur les incidences paysagères du projet.

Afin d'étayer les justifications du développement du quartier « Errota Zahar », l'analyse des milieux du site sera complétée d'un passage faune et habitats naturels, courant novembre 2019. Etant donné la période de prospection peu favorable, l'analyse faunistique sera notamment appréhendée en termes de potentialité de présence.

**Le dossier sera complété.**

**Le dossier sera complété.**

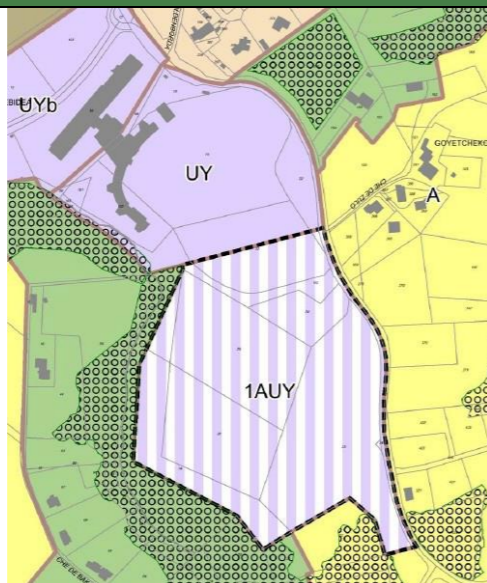
L'analyse des zones humides sur ce site a effectivement été effectuée conformément à la réglementation en vigueur en date de rédaction du rapport de présentation. La note technique du 26 juin 2017 étant devenue caduque, l'analyse sera reprise et seront ainsi considérées comme des zones humides effectives les zones présentant le critère floristique ou pédologique. Les zones humides floristiques identifiées sur le site de Jaldai IV sont ainsi considérées comme zones humides avérées malgré l'absence de critère pédologique.

L'OAP apporte des précisions concernant la gradation de la hauteur. Ces bâtiments seront implantés dans la pente et ne dépasseront pas de la ligne de crête.

<sup>15</sup> Rapport de présentation, tome 2, p.40

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU



Localisation du secteur 1AUJ de Jaldai IV et du site actuel de Boardriders (UY)

Alors que le rapport de présentation fait état de la présence de plusieurs stations de *Grémil prostré*, espèce floristique protégée au niveau national, ni l'OAP, ni le règlement graphique, ne semblent l'avoir pris en compte, ne démontrant ainsi la mise en œuvre d'aucune mesure d'évitement de ces incidences.

Enfin, il conviendrait d'apporter un éclairage sur les contraintes inhérentes au site et aux difficultés d'aménagement d'un espace aussi escarpé, notamment pour implanter une piscine à vague de configuration linéaire.

**La MRAe recommande de réinterroger les orientations retenues pour le site de développement de Jaldai IV en intégrant notamment les évolutions réglementaires en matière de détermination des zones humides et en démontrant également la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des impacts environnementaux dans la localisation du secteur.**

### III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de PLU de Saint-Jean-de-Luz a pour objectif d'encadrer le développement de la commune pour les quinze prochaines années. Le PLU envisage ainsi l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires et la possibilité de réaliser au moins 1 170 logements. L'ensemble des développements projetés nécessiterait la mobilisation de près de 29 ha de surfaces naturelles, agricoles ou forestières.

La MRAe estime que le document présenté, en l'état, ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans les choix opérés.

Tout d'abord, les ambitions de développement projetées n'apparaissent pas suffisamment argumentées au regard du diagnostic socio-économique et les capacités dégagées par le projet de PLU apparaissent bien supérieures aux besoins estimés, entraînant ainsi une consommation excessive et injustifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En outre, le rapport de présentation ne contient pas les éléments suffisants pour démontrer une prise en compte adéquate des enjeux liés à la gestion des eaux pour le territoire. Les incidences des développements projetés devraient être détaillées et justifiées, eût égard aux dysfonctionnements actuels des dispositifs de gestion des eaux usées et pluviales, auxquels les milieux naturels récepteurs sont particulièrement sensibles (Nivelle et océan).

Les justifications des secteurs d'urbanisation envisagés mériteraient également de bénéficier d'une analyse de leurs incidences paysagères, certains sites apparaissant présenter des enjeux importants à cet égard.

La MRAe recommande par conséquent d'apporter des compléments importants sur l'analyse précise de l'ensemble des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement de nature à conduire à revoir les choix opérés.

À Bordeaux, le 2 octobre 2019

Des mesures d'évitement ont été prises en partie Sud du site. **Le rapport de présentation sera complété sur ce point.** Pour le reste, il s'agira de mesures de compensation environnementales.

Voir la réponse apportée aux services de l'État page 13 ci-avant.

Réponses détaillées dans ce qui précède à cette synthèse.



## 2. Les avis des autres Personnes Publiques Associées

CONTENU DE L'AVIS	REPOSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU																		
<b>AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES PYRENEES-ATLANTIQUES du 02.10.2019</b>																			
<p>(.../...)</p> <p><b><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</u></b></p> <p>Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont des implications sur les routes départementales.</p> <p><b>L'îlot FOCH</b> : la reconfiguration du grand giratoire connectant la RD 810 et l'avenue de Verdun devra respecter le règlement de voirie départemental et sera soumise pour avis aux services du Département dès le lancement des études d'aménagement, afin que les principes d'accès puissent être validés. L'aménagement proposé devra in fine faire l'objet d'une validation via l'établissement d'une permission de voirie.</p> <p><b>Jaldai IV</b> : il est stipulé dans l'OAP (page 52) : « Le réaménagement et le redimensionnement de la portion de RD 855 (ou route d'Ahetze) desservant ce site depuis la RD 810 est nécessaire. ».</p> <p>Il fait l'objet d'un emplacement réservé n°24 au profit de la Commune; ce réaménagement devra respecter le règlement de voirie départemental, la commune devra réaliser dans un premier temps une étude de trafic.</p> <p><b><u>Emplacements réservés au nom du Département (d'après document graphique, plan 424-425).</u></b></p> <p>Il convient de maintenir les cinq emplacements réservés au bénéfice du Département (2, 7, 8, 31 et 35).</p> <table border="1" data-bbox="184 1018 1124 1266"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Objet</th> <th>Surface en m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>Aménagement d'un carrefour d'échange</td> <td>24 353</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Aménagement carrefour sur RN 10</td> <td>6 193</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Création d'un parking</td> <td>15 325</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>Élargissement de voie</td> <td>9 156</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Aménagement carrefour d'échange</td> <td>4 996</td> </tr> </tbody> </table> <p><b><u>Espaces Naturels Sensibles.</u></b></p> <p>Sur les trois Espaces Naturels Sensibles (3), seul celui des landes de Cenitz-Mayarco est concerné par l'existence d'une zone de préemption. C'est la raison pour laquelle, nous vous suggérons de prendre pour titre : « les Espaces Naturels Sensibles ».</p> <p>L'ENS « la Pinède d'Erromardie » est décrit 6 pages avant (le document reçu n'est pas paginé) sous la dénomination la pinède d'Etchebiague, dans le chapitre 1.5.1.3 B). Quelques informations complémentaires pourraient compléter la description : c'est un site fragile, faisant l'objet de mesure de restauration. Il présente un intérêt paysager. Le Département est responsable de sa gestion, avec pour partenaire secondaire ADELI. Sa superficie est de 173 730 m<sup>2</sup>. Il abrite quatre habitats.</p> <p>Pour information, les données sur les Espaces Naturels Sensibles du Département font l'objet de publication (opendata) sur le site : <a href="https://data.le64.fr/explore/dataset/espaces-naturelssensibles-des-pyrenees-atlantiques-ens/information/">https://data.le64.fr/explore/dataset/espaces-naturelssensibles-des-pyrenees-atlantiques-ens/information/</a></p>	Numéro	Objet	Surface en m <sup>2</sup>	2	Aménagement d'un carrefour d'échange	24 353	7	Aménagement carrefour sur RN 10	6 193	8	Création d'un parking	15 325	31	Élargissement de voie	9 156	35	Aménagement carrefour d'échange	4 996	<p>Dont acte. Les démarches demandées seront effectuées dès le lancement des études d'aménagement.</p> <p>Une étude de trafic de la portion de RD855 située entre le RD 810 et le croisement avec la route d'Antérene, desservant le site de projet Jaldai IV, a été conduite en 2017 par l'ex Agglomération Sud Pays Basque, en partenariat avec le Département, la Commune et les ASF. Un scénario d'aménagement a été proposé pour assurer desserte du projet d'extension Jaldai IV, comprenant le redimensionnement de la voirie départementale.</p> <p>Il est pris bonne note de la confirmation des emplacements réservés 2, 7, 8, 31 et 35 au bénéfice du Département.</p> <p><b>Le titre sera modifié comme demandé.</b></p> <p><b>Les précisions souhaitées seront apportées dans le Rapport de Présentation.</b></p>
Numéro	Objet	Surface en m <sup>2</sup>																	
2	Aménagement d'un carrefour d'échange	24 353																	
7	Aménagement carrefour sur RN 10	6 193																	
8	Création d'un parking	15 325																	
31	Élargissement de voie	9 156																	
35	Aménagement carrefour d'échange	4 996																	
<b>AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU PAYS BASQUE ET DU SEIGNANX du 12.09.2019</b>																			
<p>(.../...)</p> <p><b><u>Décision n°2019-29 – Urbanisme : Avis sur le projet de révision du PLU de Saint Jean de Luz</u></b></p> <p>Le Bureau syndical du SCoT est sollicité par la CAPB pour émettre un avis en tant que personne publique associée sur le PLU de Saint Jean de Luz suite à l'arrêt du projet le 29 juin 2019.</p> <p>L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA, constitue pour le Syndicat, un moyen important de</p>																			

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur à leur échelle.</p> <p>L'avis du Syndicat se veut une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Syndicat au regard de la prise en compte des orientations du SCoT.</p> <p>Le Bureau du Syndicat a pris connaissance avec attention du projet de révision du PLU de la commune de SAINT JEAN DE LUZ lors de la séance du 12 septembre 2019 en présence de Monsieur Jean-François IRIGOYEN, Maire de Saint Jean de Luz, d'Emmanuel Bruzy, Directeur général des services de la commune et de Séverine Niquet, Directrice de l'aménagement urbain de la commune.</p> <p>Les élus syndicaux sont conscients que le SCoT Sud Pays Basque, tel qu'approuvé en 2005, répond mal aux exigences actuelles qui doivent guider l'aménagement durable du territoire. Sa faible « prescriptivité », en particulier concernant la limitation de la consommation foncière, les enjeux environnementaux et l'absence de déclinaison des modalités d'application de la loi Littoral rendent parfois délicat l'expression d'un avis circonstancié.</p> <p>Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des voix exprimées :</p> <p>→ RECONNAIT la compatibilité du PLU de Saint Jean de Luz avec les principaux attendus du SCoT Sud Pays Basque approuvé en 2005 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs de développement se situent dans des périmètres de « proximité »,</li> <li>- les « secteurs d'habitat diffus » sont limités,</li> <li>- les pôles économiques sont maintenus,</li> <li>- la trame verte et bleue est traduite,</li> <li>- le commerce et l'activité touristique sont maintenus et encouragés.</li> </ul> <p>→ CONSTATE que le secteur d'urbanisation d'Errota Zahar ne répond pas aux prescriptions établies pour les zones d'aménagement de plus d'un hectare dans le SCoT Sud Pays Basque.</p> <p>→ S'INTERROGE sur l'intérêt, pour la commune et la CAPB, de permettre l'urbanisation du site d'Errota Zahar.</p> <p>En effet, en maintenant 3,7 ha en secteur d'urbanisation future (1AU), la commune devrait réglementairement respecter les orientations du SCoT qui fixe une densité minimale (20 log/ha) et la nécessité d'un pourcentage de production de logement social dans les opérations d'aménagement de plus de 1ha.</p> <p>Or, le Bureau convient qu'une telle intensité d'urbanisation serait inappropriée au regard de la sensibilité environnementale de cet espace (continuité écologique, proximité de zones humides et d'un secteur inondable).</p> <p>La collectivité consciente de cette limite introduite par le SCoT, propose la création d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement », disposition qui demeure possible jusqu'au 31/12/2021 dans le cadre de la Loi Littoral (la loi ELAN supprimant cette disposition pour limiter l'extension de l'urbanisation).</p> <p>Ce choix ne satisfait pas complètement le Bureau Syndical pour deux raisons : la superficie du « hameau nouveau intégré à l'environnement » demeure notable et les arguments avancés par la commune en séance ne sont pas assez précisément repris dans l'OAP.</p> <p>Les élus du Syndicat demandent donc à la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de mieux répondre aux critères d'appréciation du « hameau nouveau intégré à l'environnement » en complétant le dossier de PLU avec la réflexion d'urbanisme dont est issu le projet,</li> <li>- de compléter l'OAP en étoffant son contenu qualitatif et de : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Préciser le nombre de lots – a priori entre 8 et 10 - ;</li> <li>o Indiquer la surface moyenne de 500 m2 par lot comme exposé en séance ;</li> <li>o Exclure de la zone à urbaniser les secteurs non voués à la construction ;</li> <li>o Expliciter la prise en compte des enjeux environnementaux du site.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces modifications permettront de transcrire dans le document d'urbanisme les arguments avancés par la commune en séance, et de disposer d'une opération ≤ 1ha qui n'aura donc pas à répondre aux orientations du SCoT, mais à celle de la Loi Littoral avec la précision argumentaire nécessaire.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte. : voir réponse détaillée ci-dessous.</p> <p>Cf. réponse aux Services de l'Etat déjà développée ci-dessus</p> <p>Le CAUE des Pyrénées Atlantiques a réalisé une expertise approfondie à ce sujet. <b>Le rapport de présentation et l'OAP seront complétés pour apporter toutes les justifications.</b></p> <p><b>L'OAP sera réajustée de manière à assurer sa compatibilité avec le SCOT Sud Pays Basque.</b></p>
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE du 02.10.2019	

## CONTENU DE L'AVIS

(.../...) Nous vous présentons ainsi ci-dessous nos remarques qui portent sur 3 points :

1. Le calcul et le potentiel du nombre de logements
2. Les délimitations des secteurs 1AU
3. Le règlement écrit de la zone agricole et naturelle

### 1. Potentiel du nombre de logements

Le scénario de développement retenu pour les 15 ans à venir est d'accueillir 1000 nouveaux habitants permanents. Pour cela le PADD vise en termes d'habitat, un nouvel équilibre entre intensification urbaine (pour deux tiers des logements) et extension urbaine (pour un tiers des logements). Les besoins en logements ont été évalués à 1000 ; ce nombre de logements totaux inclus les logements pour les résidents permanents, les besoins pour le desserrement des ménages et les logements dédiés spécifiquement à l'accueil touristique (estimés à 350 logements).

Nous nous permettons de revenir sur la part des logements au sein des extensions urbaines qui doit donc couvrir au maximum un tiers des besoins affichés. Le rapport de présentation estime en page 26 un potentiel en «intensification» de 790 logements, ce qui nécessite un complément de 210 logements pour atteindre les 1000 logements. Nos calculs effectués au sein des différentes OAP font apparaître des possibilités en extension pouvant aller jusqu'à 415 logements, ce qui est bien au-delà des 210 logements et pourrait atteindre plus d'un tiers de la part total de logements (cette urbanisation pouvant être immédiate) :

Voir tableau ci-dessous.

	Données issues des p.26 et 27 du rapport	
Logements en intensification	790	790
Logements en extension (1AU)		Données issues des OAP
Ur Mendi		95 à 125
Balcoïn	180	60 à 90
Haut de Jaldai	200	150 à 200
<b>Total en extension</b>	<b>380</b>	<b>305 à 415</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>1170</b>	<b>1095 à 1205</b>

Nous alertons donc sur le fait que les OAP apparaissent trop permissives pouvant conduire à un développement allant au-delà des objectifs du PADD avec notamment 415 logements en extension et donc en conséquence impacter les espaces agricoles et naturels au-delà des besoins nécessaires pour le développement urbain.

### 2. Délimitation des secteurs 1AU

Les secteurs 1AU prennent place dans des espaces contraints notamment en termes de topographie. En lien avec le relief et pour respecter des enjeux sans doute paysager, les zones d'implantations du bâti au sein des DAP sont limitées laissant place à des surfaces « vierges ».

- La surface de la zone 1AU de Balcoïn pourrait ainsi être réduite, permettant de maintenir des terres agricoles exploitées (comme indiqué sur la figure de droite).

Extrait de géoportail du site



Extrait de l'OAP Balcoïn avec demande de passage en agricole de la partie Est.



## REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

Dont acte.

Rappelons que les chiffres indiqués dans les simulations correspondent à des capacités maximales. Si sur des terrains vierges dans le cadre d'opération d'ensembles, les prévisions sont assez aisées à établir (même si on a pris soin d'établir une fourchette), il n'en est pas de même au sein du tissu urbain constitué où, en dehors des opérations précisément identifiées, les capacités d'accueil estimées sont largement tributaires de mécanismes individuels de découpage parcellaire que l'on ne maîtrise pas.

Aussi, c'est l'incertitude sur l'estimation du nombre de logements produits en intensification qui prime et qui a conduit la collectivité à opter pour ce montage.

Le différentiel entre la prévision initiale et le potentiel réalisable est de 17%. Compte tenu des incertitudes régnant sur la libération dans les 10 ans à venir de toutes les capacités identifiées dans le tissu urbain constitué, la collectivité considère qu'il reste dans un ordre de grandeur raisonnable. En tout état de cause, cet écart ne permet pas une construction largement supérieure aux objectifs fixés.

### Secteur « Balcoïn »

La surface de la zone 1AU à l'Est de l'OAP sera légèrement réduite, permettant de maintenir la surface agricole exploitée référencée.

Il s'agit d'un ajustement à la marge qui ne remet pas en cause l'OAP et sa capacité projetée en nombre de logements.

## CONTENU DE L'AVIS

- Il en est de même de la zone 1AU des Hauts de Jaldai. Sur ce secteur l'impact agricole est plus important, impactant plusieurs parcelles agricoles exploitées, entre autres, par un jeune agriculteur qui commençait tout juste de s'installer sur la commune en 2014. Depuis il exploite davantage de parcelles sur ce secteur.

Extrait de géoportail du site  
(avec parcelles déclarées à la PAC en 2017)



Extrait de l'OAP Haut de Jaldai



En tenant compte de la remarque du premier point, cette OAP mériterait d'être envisagée en réduisant la surface prélevée sur les terres agricoles et limitant aussi le nombre de logements en extension.

### **3. Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles.**

Le règlement des zones A manque de lisibilité (page 234 du règlement). Tout d'abord, vous autorisez en zone A les activités forestières et les bâtiments pour celles-ci. En conformité avec le code de l'urbanisme, l'activité forestière est uniquement autorisée en zone N.

Aussi la constructibilité pour les bâtiments agricoles n'apparaît pas clairement car vous autorisez, à l'article 1.2 :

- les ICPE pour l'activité agricole (les exploitations agricoles ne sont pas forcément des ICPE).
- le logement de fonction pour les exploitants.
- les constructions nécessaires à la transformation, conditionnement, commercialisation des produits agricoles (qu'en est-il des bâtiments de productions : élevage, stockage matériels et fourrages ?)

Pour le logement vous indiquez une implantation à une distance de 50 mètres des bâtiments constituant le siège, il faudrait préciser plutôt « constituant le site de production » car les sièges ne sont pas forcément au sein des sites de production, et le logement se justifie à proximité des bâtiments de production afin d'assurer les tâches quotidiennes de la ferme (notamment les soins aux animaux). Aussi la distance de 50 mètres pourrait être à nuancer en cas de contraintes techniques.

Aussi, en page 239, vous autorisez une hauteur maximum de 8 mètres pour les bâtiments d'exploitation; une hauteur de 10 mètres est plus en adéquation avec les usages agricoles.

En zone N, nous vous suggérons d'inclure la possibilité de procéder aux extensions de bâtiments agricoles existants (au cas où des bâtiments agricoles pourraient être présents en zone N). Cela afin de pouvoir répondre à des éventuels besoins d'évolution des exploitations.

En conclusion, notre avis est réservé au vu du potentiel de logements qu'offrent les espaces en extension. Pour être davantage en cohérence avec les projections affichées par la commune nous demandons de réduire les secteurs 1AU de Balcoïn et Hauts de Jaldai, qui impactent des espaces agricoles. Il est vrai que depuis le diagnostic agricole réalisé en 2014, un exploitant a développé son exploitation sur le secteur correspondant à l'OAP des Hauts de Jaldai, avec par conséquent un impact du projet de PLU plus marqué aujourd'hui.

Nous demandons également de revoir les formulations du règlement pour le zonage agricole et naturel.

## REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

### Secteur « Hauts de Jaldai »

Une partie des terrains communaux constitutifs d'une partie de l'OAP sont exploités, dans le cadre d'une mise à disposition par convention (et non par l'intermédiaire d'un bail rural).

Toutefois, l'exploitant concerné dispose par ailleurs de plusieurs baux ruraux pour l'exploitation d'autres terrains communaux, sur des emprises foncières importantes en zone agricole. Aussi, la pérennité de son activité ne devrait pas être remise en cause.

Par ailleurs, il est prévu d'étudier la mise à disposition d'autres terrains communaux en compensation sur des emprises conservées ou reclassées en zone agricole.

**La correction du règlement de la zone A sera apportée.**

Dont acte, **cette correction sera apportée.**

Dont acte, **ce complément sera apporté à l'article 1.2.**

CONTENU DE L'AVIS	REPOSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>La chambre d'agriculture a été associée aux différentes étapes de la révision de ce document, et nous avons noté la préoccupation de la commune pour œuvrer à la protection des terres agricoles. Nous souhaitons donc pouvoir trouver avec vous un équilibre au sein de ces zones 1AU afin de répondre au mieux aux besoins de logements et aux besoins des exploitants.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce courrier et contribuer à l'aboutissement du projet de révision du PLU.</p>	
<b>AVIS DE L'INAO du 02.10.2019</b>	
<p>(.../...)</p> <p>La commune de SAINT JEAN DE LUZ est située dans l'aire géographique des AOP « Ossau-Iraty », « Kintoa » et « Jambon Kintoa ». Elle appartient également aux aires de production de(s) IGP listées en annexe.</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p><i>Le projet ne porte pas atteinte aux AOP concernées.</i></p> <p><b>Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.</b></p>	Dont acte
<b>AVIS DE RTE (RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE) du 21.08.2019</b>	
<p>(.../...)</p> <p>Nous vous confirmons que ce territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (&gt;50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :</p> <p><b>LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 ARKALE - ARGIA</b>  <b>LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 ARGIA-PULUTENIA</b>  <b>LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 ERRONDENIA-HENDAYE-ST JEAN DE LUZ</b>  <b>LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 ERRONDENIA-PULUTENIA</b>  <b>LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 MOUSSEROLLES-NEGRESSE-ST JEAN DE LUZ</b>  <b>POSTE DE TRANSFORMATION 63kV ST-JEAN-DE-LUZ (S.N.C.F.)</b>  <b>POSTE DE TRANSFORMATION 63kV PULUTENIA</b></p> <p>Par ailleurs, nous vous indiquons que la construction d'une nouvelle ligne électrique souterraine est prévue sur la commune de Saint-Jean-de-Luz (Arrêté préfectoral n°2019-05/64/Electrans-L116-DUP du 24/04/2019 portant Déclaration d'Utilité Publique) :</p> <p><b>LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 NIVELLE-PULUTENIA</b></p> <p>L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et ce projet de document d'urbanisme.</p> <p>En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).</p> <p>Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :</p> <p>Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones <b>UA-1, UB, UBi-2, UCb, UCb-3b, UCb-3g, UCc, UCd, UD, UE, UEi-2, UH, UK, UL, UR, UYac, A, N, NCU</b> et <b>Ner2</b> sur le territoire couvert par le projet de document d'urbanisme.</p> <p><b>1/ Annexe concernant les servitudes I4</b></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées au PLU afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p><u>1.1. Le plan des servitudes</u></p> <p>Après étude du plan de servitude en annexe du projet de PLU, l'ensemble des ouvrages HTB sont présents mais il reste de nombreuses imprécisions sur la représentation des tracés.</p> <p>C'est pourquoi nous vous demandons de vous appuyer sur le tracé de nos ouvrages disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : <a href="https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/">https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/</a>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».</p> <p>L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.</p> <p><u>1.2. Liste des servitudes</u></p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (Articles L. 323-3 à L. 323-10 et R. 323-1 à R. 323-22 du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p><b>RTE – Groupe Maintenance Réseaux BEARN – 2 rue Faraday - ZI La Linière - 64140 BILLERE</b></p> <p>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter/corriger le tableau des servitudes d'utilité publique pour celle codifiée I4 mentionnée dans l'annexe du PLU.</p> <p>A signaler, qu'il convient de modifier le nom et l'adresse du service responsable en remplaçant celle mentionnée par les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux Béarn.</p> <p>Comme stipulé dans le livret « Prévenir pour mieux construire » transmis en annexe à la présente et pouvant être annexé au PLU, notre objectif est d'assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.</p> <p>Le nom du service localement responsable à consulter pour toute demande d'autorisation d'urbanisme est le Groupe Maintenance Réseaux Béarn.</p> <p>Par ailleurs, nous vous transmettons également une note d'information relative à la servitude I4 en complément de ce courrier. Elle vient se substituer au recueil présent en annexe aux pages 37 à 42. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ou,</li> <li>- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.</li> </ul> <p><b>2/ Le Règlement</b></p> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Par soucis de clarté, nous vous demandons de mentionner dans les dispositions générales du règlement du PLU les mentions suivantes dans un paragraphe dédié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (&gt;50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</li> <li>- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.</li> </ul> <p>Toutefois, nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>S'agissant des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées</b></li> </ul> <p>Il conviendra de préciser que « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces</i></p>	<p><b>Le recalage du tracé des lignes sera effectué à partir des sources indiquées.</b></p> <p><b>Le tableau des servitudes d'utilité publique fera apparaître cette adresse.</b></p> <p><b>Le tableau des servitudes d'utilité publique sera mis à jour comme demandé.</b></p> <p><b>Le paragraphe dédié demandé sera rajouté dans les dispositions générales du règlement.</b></p> <p>Un libellé similaire existe déjà dans le règlement d'urbanisme et il n'apparaît nécessaire de le faire évoluer, d'autant que celui-ci ne peut traiter que des constructions et installations et pas des travaux de maintenance ou de modification.</p>

**CONTENU DE L'AVIS**

**REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE  
DANS LE PLU**

ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »

• **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »

**3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans des EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 que constituent nos ouvrages sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation.

Nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes.

Les largeurs à déclasser ainsi que les parcelles concernées sont notifiées dans le tableau ci-après :

Liaisons HTB	Bande à déclasser	Section	Parcelles
LIAISON AERIENNE 63 kV N° 1 MOUSSEROLLES-NEGRESSE-SAINT JEAN DE LUZ	18 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne	BP	7, 18, 19, 66, 70
		BR	120
		BT	1, 2, 3, 71, 92, 94, 101
		BW	1, 8
		BV	26
LIAISON AERIENNE 63 kV N°1 ARGIA-PULUTENIA et LIAISON AERIENNE 63 kV N° 1 ERRONDENIA- PULUTENIA	24 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes	AT	193, 208, 260, 333, 335, 454
		AP	3, 13, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 30, 284
		AR	31, 50, 51, 53, 54, 56
LIAISON AERIENNE 225 kV N° 1 ARKALE - ARGIA	28 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne	AR	46, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 111

**4/ Emplacements réservés**

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité immédiate des emplacements réservés n°2, 7, 27, 30, 32, 33 et 38 pour les ouvrages en exploitation et n°2, 27, 28, et 35 pour l'ouvrage en projet.

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.  
(.../...)

Cette demande est prise en compte, mais sera adaptée pour respecter les exigences de de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Les modifications seront apportées aux EBC selon les modalités précises du tableau.

Il en est pris bonne note, mais cela n'a pas d'incidence directe sur le contenu du dossier de PLU.

**AVIS DE TEREGA du 24.07.2019**

(.../...)  
En réponse, nous vous informons que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur le document « listes des servitudes », ni sur le report du tracé de notre réseau de canalisations sur le plan des servitudes. **Nous vous demandons toutefois de modifier TIGF en TEREGA et de bien vouloir indiquer dans les annexes la parution de l'arrêté SUP (N° 64-2016-06-10-107 du 10 juin 2016).**

Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions règlementaires et que nous puissions analyser au mieux les interactions

Cette correction sera apportée au tableau des servitudes d'utilité publique.

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU
<p>possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, Il est une nouvelle fois demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des canalisations et de leurs servitudes soit représenté sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Pour des données plus précises, à votre demande et sous convention, TEREKA est en mesure de fournir un extrait SIG du tracé géo-référencé de ses ouvrages et de leurs servitudes associées au périmètre de la commune.</li> <li>• Les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLU.</li> <li>• Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU.</li> <li>• TEREKA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC... ) se situe dans la zone SUP 1 reportée sur la cartographie jointe.</li> <li>• TEREKA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan local d'Urbanisme.</li> </ul> <p>(.../...)</p>	<p><b>Le plan des servitudes d'utilité publique sera actualisé en conséquence.</b></p> <p><b>Le tableau des servitudes d'utilité publique sera actualisé en conséquence</b></p> <p><b>Le complément sera apporté à l'annexe consacrée aux servitudes d'utilité publique.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>