

Commune de SAINT JEAN DE LUZ - 64

Département des Pyrénées Atlantiques

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLU

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Décision de Mr le Président du tribunal administratif de Pau en date du 10 septembre 2019  
Arrêté de Mr le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque en date du 4 octobre 2019  
Enquête publique du 28 octobre au 29 novembre 2019 inclus

Rapport sur 72 pages

Hélène SARRIQUET Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

I - GENERALITES	3
I-1 PREAMBULE	3
1-2 OBJET DE L'ENQUETE	3
I-3 CADRE JURIDIQUE	3
I-4 PROCEDURES ANTERIEURES	4
1-5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
1-5.1 CARACTERISTIQUES ET JUSTIFICATIONS SOMMAIRES DU PROJET	5
1-5.2 NATURE DU PROJET ET IMPACT DELA REVISION GENERALE DU PLU	7
1-6 COMPOSITION DU DOSSIER	11
II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13
II-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	13
II-2 MODALITES DE L'ENQUETE	13
II-2.1 ROLE DU CE DANS L'ORGANISATION DE L'ENQUETE	13
II-2.3 CONTACTS PREALABLES	13
II-2.4 VISITE DES LIEUX	14
II-3 CONCERTATION PREALABLE	14
II-4 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	14
II-5 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE	15
II-6 CLIMAT DE L'ENQUETE	15
II-7 CLOTURE DE L'ENQUETE	15
II-8 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS	15
II-9 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	16
III – CONSULTATIONS, OBSERVATIONS, ANALYSES	17
III-1 CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIES	17
III-1.1 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIES	17
III-1.2 LA SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET ORGANISMES CONSULTES	25
III-1.3 LES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AVANT ENQUETE PUBLIQUE	26
III-1.4 LES POINTS RESTANT A TRAITER	32
III-1.5 LES REPONSES COMPLEMENTAIRES DU MO APRES ENQUETE	33
III-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	35
IV –L'EVALUATION DE LA REVISION DU PLU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	70
IV-1 LES AVANTAGES DU PROJET DE REVISION GENERALE	70
IV-2 LES INCONVENIENTS DU PROJET DE REVISION GENERALE	71

## I ère PARTIE

### LES GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

#### I-1 PREAMBULE

Station balnéaire de type architectural néo-basque, Saint Jean de Luz- Donibane Lohitzune- occupe une place privilégiée au sud ouest de la côte basque, entre la frontière espagnole et l'agglomération de Bayonne- Anglet - Biarritz. Elle est limitée au nord par l'océan atlantique, à l'ouest par la Nivelle et bordée à l'est, du nord au sud, par les communes de Guéthary, Ahetze et Saint Pée sur Nivelle.

La commune accueille 14 057 habitants (INSEE au 1/1/2016) sur un territoire de 1 919 ha et se trouve au débouché de la Nivelle et au fond d'une baie en amphithéâtre entre deux promontoires : les hauteurs de Ciboure au sud ouest et la colline Sainte Barbe au nord ouest.

Saint Jean de Luz bénéficie d'une desserte de qualité tant routière (A63, RD 810) que ferroviaire. Sa situation privilégiée sur la façade atlantique lui a permis de bénéficier d'une réelle croissance démographique depuis les années 1980 qui a chuté ces dernières années. La commune comme toute la côte basque et l'ensemble du Pays Basque connaît une très forte pression foncière et immobilière qui crée une réelle tension sur le marché du logement. Son économie dynamique en termes d'activités et de tourisme constitue un bassin d'emploi important. La loi littoral et les risques littoraux font peser sur la commune des contraintes qui constituent de vrais défis pour réaliser la politique offensive de l'habitat voulue par le SCoT.



#### I-2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet de faire aboutir la procédure de révision générale du PLU. Celle-ci repose sur deux raisons principales :

-une actualisation technique pour améliorer l'efficacité d'usage du document d'urbanisme après les 11 modifications et révisions simplifiées et la consommation de la plupart des réserves de développement.

- une prise en compte actualisée de la sensibilité du territoire communal avec son environnement, submersion marine, recul du trait de côte, nouveau PPRI, stratégie locale de la gestion des risques littoraux de la communauté d'agglomération du Pays Basque-CAPB.

L'engagement de la révision générale du PLU en 2010 s'inscrit aussi dans le cadre du Plan Local de l'Habitat –PLH- (2008-2013) adopté le 1/10/2009 par la Communauté de communes Sud Pays Basque qui entendait favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines. Le projet du nouveau PLH Sud Pays Basque (2017-2022) a été ajourné depuis l'intégration de la Communauté Sud Pays Basque à la CAPB.

#### I-3 CADRE JURIDIQUE

La procédure d'élaboration du PLU appliquée a été la suivante:

- délibération du conseil municipal de Saint Jean de Luz en date du 10 décembre 2010, prescrivant la révision générale du PLU,
- création de la communauté d'agglomération Pays Basque au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et prise de compétence en matière planification (dont le PLU),
- débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable- PADD- par la commune de Saint Jean de Luz les 9 décembre 2016 et 28 septembre 2018, et en conseil de la communauté d'agglomération le 15 décembre 2018,
- arrêt du PLU de Saint Jean de Luz par le conseil de la communauté d'agglomération du Pays Basque le 29 juin 2019,
- saisine du tribunal administratif par la communauté d'agglomération Pays Basque en date du 9 septembre 2019,
- arrêté de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque du 4 octobre 2019 prescrivant l'enquête publique de la révision générale du PLU de Saint Jean de Luz et détaillant les conditions de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur,

- certificat d'affichage du 8 octobre 2019 de la vice Présidente de l'agglomération, pour affichage à l'agglomération.
- certificat d'affichage du 23 octobre 2019 de la police municipale de Saint Jean de Luz pour affichage en 11 points de la commune.

#### I-4 PROCEDURES ANTERIEURES ET SUPRACOMMUNALES

Le précédent PLU a été approuvé le 28 juillet 2006 et succédait à un Plan d'Occupation des Sols –POS –du 5/02/2000. Le PLU de 2006 a l'objet de 9 modifications, et de 2 révisions simplifiées depuis son approbation. La commune de Saint Jean de Luz a engagé la révision générale de son PLU le 10 décembre 2010 et a donné son accord pour la poursuite de la révision par la communauté d'agglomération du Pays Basque -CAPB.

Au niveau supra-communal, la commune de Saint Jean de Luz est incluse dans le périmètre du SCoT du Sud du Pays Basque approuvé le 5 novembre 2005 et toujours en vigueur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT. L'élaboration du SCoT du Pays Basque et du Seignanx a été prescrite par délibération du 13 décembre 2018.

Le PLU est aussi soumis à différents documents :

1) SDAGE : Le PLU s'inscrit dans le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé le 1/12/2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE traite des règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE. Il définit les enjeux significatifs à l'échelle de chaque bassin et fixe les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin. Le SDAGE est constitué de 4 orientations fondamentales traduisant 152 dispositions.

2) SAGE : Le PLU est inclus dans le périmètre du SAGE *Côtiers Basques* et est concerné par la masse Côtière Côte Basque et les masses d'eau Rivière : la Nivelle et le Grand Isaka ainsi que la masse d'eau souterraine Terrains Plissés B V Nive, Nivelle, Bidouze. Le SAGE est composé de 4 enjeux pour 15 objectifs et 38 sous objectifs :

- il assure la cohérence de la gestion et de l'usage de l'eau,
  - il vise à réduire l'impact des activités humaines sur la qualité des eaux,
  - il veille à un aménagement du territoire dans le respect de la prise en compte des riches naturels, de l'eau et des milieux aquatiques,
  - et veille à la protection des milieux.
- Le PLU doit être compatible avec le SAGE.

3) Natura 2000 : Le territoire communal recouvre 2 sites Natura 2000 soit 851 ha (11% de la commune) sur les 1 919 ha que compte la commune :

- \* La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) (FR7200785),
- \* Falaises de Saint Jean de Luz à Biarritz (FR7200776).

La commune couvrant partiellement une zone Natura 2000, son PLU est soumis à étude environnementale.

4) ZNIEFF : La commune de Saint Jean de Luz est aussi concernée par quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique-ZNIEFF:

- \* la ZNIEFF de type 1 n° 720008867 : Barthes de la basse vallée de la Nivelle et vallée humide de Basa Beltz,
- \* la ZNIEFF de type 2 n° 720008884 : Bois et landes d'Ustaritz et Saint Pée sur Nivelle,
- \* la ZNIEFF de type 2 n° 720012822 : Milieux littoraux de Biarritz à la pointe de Sainte Barbe,
- \* la ZNIEFF de type 2 n° 720012969 : Réseau hydrographique et basse vallée de la Nivelle.

5) Le Plan Climat Air Energie Territoire –PCAET- de l'agglomération Pays Basque a fait l'objet d'un diagnostic rendu le 21/12/2018. Outil territorial, le PCAET comprend un programme d'actions que le PLU prend en compte.

6) SRCAE : Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été approuvé le 15 novembre 2012 et l'Aquitaine se positionne sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de Gaz à Effets de Serre- GES- d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Par ailleurs, Saint Jean de Luz se situe sur un territoire défavorable au développement éolien.

7) SRCE Aquitaine : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine-, annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux du 7 juin 2017 pour vice de procédure, a cependant été pris en compte dans l'élaboration de l'état initial de l'environnement. Il concerne la commune de Saint Jean de Luz au titre des réservoirs de biodiversité des milieux humides qui bordent les cours d'eau principaux, des pelouses et prairies de piémont, des boisements feuillus. Les corridors concernent les systèmes bocagers, les boisements feuillus et les milieux humides. Il n'y a pas de réservoirs de biodiversité obligatoire sur le territoire de ce PLU.

8) PPRI : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Nivelle et de ses affluents approuvé le 26/03/1997, est joint dans le dossier PLU en annexe. La commune de Saint Jean de Luz est concernée par la zone rouge inconstructible et la zone bleue réputée exposée. Le zonage du PLU reprend les protections du PPRI, lequel est joint en annexe du PLU.

9) PLH : L'engagement de la révision générale du PLU en 2010 s'inscrit aussi dans le cadre du Plan Local de l'Habitat –PLH- (2008-2013) adopté le 1/10/2009 par la Communauté de communes Sud Pays Basque qui entendait favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre de logements et des formes urbaines. Le projet du nouveau Programme Local de l'Habitat- PLH de l'agglomération sud pays basque arrêté le 15 décembre 2016 pour la période 2017-2022 visait à répondre aux besoins de logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il fixe quatre orientations :

- mieux maîtriser la production de logements neufs,
- améliorer la réponse aux besoins des populations les plus fragiles,
- pérenniser l'action en faveur du parc existant,
- participer à la structuration de la nouvelle agglomération du Pays Basque.

Ce projet a été ajourné du fait de l'intégration à la CAPB.

Par délibération du 23 septembre 2017, la communauté d'agglomération du Pays Basque a lancé l'élaboration de son futur PLH qui devrait être approuvé au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

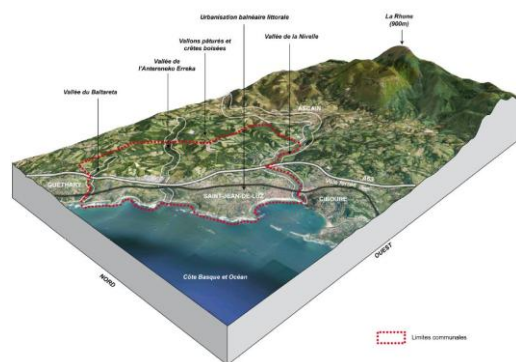
10) AVAP/SPR : L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage approuvée le 10 juillet 2015 après enquête publique, a été requalifiée en Site Patrimonial Remarquable et constitue une servitude d'utilité publique. A ce titre, l'AVAP-SPR est jointe en annexe du PLU. Elle vise une préservation de son patrimoine architectural, urbain et paysager dont l'intérêt attire nombre de visiteurs. Outre la ville historique déjà soignée, elle prend mieux en compte l'architecture balnéaire remarquable et la valeur paysagère des quartiers établis fin du XIXe sur les collines entourant la ville et la baie.

## I-5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 1-5.1 CARACTERISTIQUES ET JUSTIFICATIONS SOMAMIRES DU PROJET

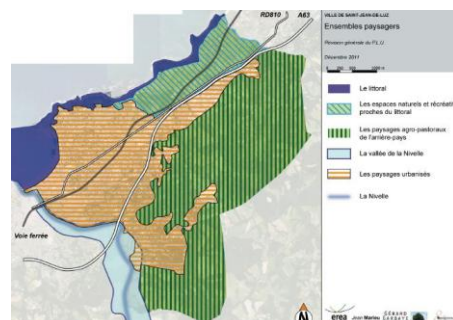
La commune de Saint Jean de Luz est composée :

- d'un secteur littoral sur 7,5 km de côte composé de la baie fortement urbanisée sur son pourtour et d'un milieu naturel relictuel au nord avec une côte essentiellement rocheuse,
- d'un secteur rural à l'est de l'A63, soumis à la fois à une forte pression humaine par endroits et à des enjeux forts à très forts pour la Nivelle et ses affluents et pour les boisements.



Le territoire complexe de la commune marie des formes d'urbanisation très diverses: centre historique dense avec une occupation forte du littoral, habitat rural diffus avec des espaces nettement ruraux et, entre les 2, des secteurs d'urbanisation récente.

Le socle *physique et naturel* est d'une grande sensibilité tant pour la valeur écologique (2 sites Natura 2000, 4 ZNIEFF), la qualité paysagère que pour les risques naturels. Les crues de la Nivelle et de ses affluents peuvent être très soudaines dans des conditions climatiques particulières, ce qui les rend particulièrement dangereuses (crue du 26/08/1983 notamment).



Conformément à l'article R 104-9 et R104-10 du CU- code de l'urbanisme, le PLU de Saint Jean de Luz est soumis à évaluation environnementale :

- en tant que commune comprenant en tout ou partie un site Natura 2000,
- en tant que commune littorale au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement-CE.

A ce titre, le rapport de présentation est renforcé : article R151-3 du CU. Et l'évaluation environnementale met en exergue la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU. La situation climatologique, la forte topographie, les masses d'eau vulnérables imposent de construire autrement et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les milieux naturels à enjeux allant de forts à très forts induisent une nécessaire préservation des sites concernés.

Fort de cette analyse environnementale, le nouveau PLU devra permettre de maîtriser la consommation de l'espace en fixant les limites de la ville, et établir des choix de développement compatibles avec les nombreuses contraintes physiques (environnement, paysage, risques), règlementaires (PPRI, SPR, Natura 2000, servitudes). Il devra aussi limiter les occupations du sol dans les zones exposées aux risques, constituer une armature écologique durable, créer les conditions d'une utilisation raisonnée des ressources naturelles et limiter l'empreinte du développement urbain.

### ➤Le diagnostic communal

Le diagnostic communal met en exergue une évolution démographique continue depuis 1962 (+0,6% par an), qui s'est accélérée depuis 2010-2015 (+1,7% par an), malgré une diminution au début des années 2000. La population luzienne croît du fait d'une forte attractivité. Le solde naturel est constamment négatif depuis 1982, tendance qui tend à s'accroître. La croissance démographique de la commune est uniquement portée par le solde migratoire.

L'évolution démographique des dernières années s'est accompagnée à la fois de :

- une répartition très hétérogène de la population: le centre ville, front de mer et leurs quartiers limitrophes (Urdazuri, Ducontenia, Jaï Alaï) accueillent 58% de la population alors qu'ils représentent moins de la moitié de la surface communale. En particulier, les 2 zones d'Acotz et Urdazuri subissent un fort développement démographique.

- avec toutefois, une forte consommation de l'espace avec 62 ha de surfaces consommées de 2005 à 2015 dont 33% en extension sur les espaces agricoles, forestiers et naturels, et 359 parcelles concernées par une construction. Le PLU indique aussi que 75 ha de surfaces ont été mobilisés entre 2005 et 2015 dont 39 ha en extension urbaine au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers et 36 ha en tissu urbain. Et il affiche un scénario 3 consommant 7,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La population âgée du centre ville est contrebalancée par l'apport de jeunes arrivants et de famille ces dernières années sur les quartiers périurbains. La structure sociale particulière : faibles mixité, fortes inégalités de revenus, induit des enjeux d'importance au niveau du PLU pour poursuivre le renouvellement de la population tout en adaptant les services aux futurs besoins sociétaux.

La commune comptait 14 246 logements en 2016 dont 7 359 résidences principales (55%) et 6 399 résidences secondaires (45%). Le taux de vacances est faible : 3,46% du parc en 2016. Le parc de logements se caractérise aussi par une forte proportion de logements collectifs : 76%, situés en majorité dans le centre-ville (96% d'appartements).

1 969 logements ont été réalisés durant la période 2005 à 2015, soit une moyenne de 36 logements/ha : 50 logements /ha en tissu urbain et 28 logements /ha en extension urbaine. Le PLU envisage 475 parcelles en densification ou mutation.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Saint Jean de Luz dispose de 18,6% de logements sociaux (1 513 logements sociaux). La politique de mixité vise à atteindre les objectifs de logements sociaux imposés par la loi ( 25%), ce qui induit 600 logements sociaux nouveaux d'ici 2025. Le projet de PLU prévoit 470 Logements Locatifs Sociaux- LLS- et 200 logements sociaux en accession d'ici 2030.

Le diagnostic établi a conduit à l'élaboration de 3 scénarios propres au PLU et le choix d'une croissance annuelle modérée a été retenu (scénario 3) : 0,4% par an, ce qui conduit à 900 habitants supplémentaires en 15 ans et 300 emplois à créer.

#### *Commentaire du CE :*

La consommation d'espaces aurait mérité d'être précisée. Pour la même période (2005 et 2015), deux chiffres différents sont avancés : 75 ha et 62 ha.

La consommation de 7,5 ha d'espaces NAF du scénario 3, énoncé page 19 du RP 1.2, ne correspond pas aux 16,5 ha énoncés dans le PADD.

Le potentiel de 475 parcelles en densification ou mutation n'est pas analysé en termes de superficie, ce qui ne permet pas d'appréhender le potentiel de logements attendus en densification ou mutation.

Globalement, le projet urbain veut limiter son expansion en favorisant une réflexion sur les zones de renouvellement et de densifications possibles, rechercher des sites non bâtis affectés au développement de

l'urbanisation tenant compte des contraintes dans le respect de la loi Littoral. Il accélère la mixité de l'habitat pour permettre le renouvellement de la population et répondre au vieillissement de celle-ci. Pour les campings, l'activité touristique est conciliée avec la valorisation des espaces littoraux. Il convient aussi de conforter le commerce en centre ville et de valoriser avec vigueur le potentiel agricole périurbain.

Dans ce contexte, les élus se sont positionnés sur le projet municipal suivant :

*Pour une ville attractive dans un environnement privilégié, engager un effort pour protéger et améliorer la qualité de vie tout en favorisant le fonctionnement urbain.*

## **1-5.2 NATURE ET IMPACT DU PROJET**

Les motivations de la révision :

-prise en compte actualisée de la sensibilité du territoire communal eu égard aux contraintes réglementaires et environnementales en vigueur,

-mise en œuvre du PLH favorisant la mixité de l'habitat avec une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines,

sous-tendent la nature du projet de révision générale.

### **a) La protection de l'environnement**

L'actualisation technique du document d'urbanisme repose sur une analyse détaillée de l'état initial de l'environnement en rapport avec les contraintes règlementaires et les enjeux dominants.

En sus des protections d'Espaces Naturels Sensibles-ENS, des ZNIEFF et de Natura 2000, le PLU souhaite intégrer les importants enjeux environnementaux de la commune, à savoir :

- l'amélioration de la maîtrise des eaux pluviales, et la réduction des intrants chimiques dans les eaux souterraines,
- la préservation des milieux naturels d'intérêt écologiques liés au réseau hydrographique, à la zone littorale et aux espaces boisés,
- la protection des espaces tampons notamment dans la zone rurale,
- le contrôle de l'urbanisation au contact des zones naturelles sensibles et la gestion des zones d'interface.

En termes d'identité paysagère et patrimoniale, le PLU souhaite assurer :

- le renouvellement urbain dans le respect du patrimoine bâti existant (quartier Foch et Fargeot),
- l'intégration ou le confortement des quartiers récents du point de vue architecture et prise en compte du relief,
- la bonne prise en compte des co-visibilités entre les monuments historiques et les projets,
- la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti communal.

### **b) La gestion des ressources naturelles**

Les enjeux de gestion des ressources naturelles constituent un élément affiché de ce PLU :

- l'action en faveur de la qualité de l'air s'impose du fait de l'appartenance de la commune au zonage sensible du SRCAE d'Aquitaine.
- les potentialités en énergie renouvelables.
- la ressource en eau, gérée par l'usine d'Helbarron, implantée à Saint Pée sur Nivelle, avec 3 pompes à débit variable pour un prélèvement maximum autorisé de 18 200m<sup>3</sup>, subit une forte variation de consommation en période estivale à laquelle s'ajoutent le facteur climatique et le risque de pollution.
- la performance des systèmes d'assainissement est un enjeu primordial pour la qualité des eaux de baignade ainsi que pour les autres activités de loisirs ou commerciales: il convient de réduire la surcharge des réseaux d'eaux usées qui pose problème par temps de pluie. Et le PLU devra inscrire réglementairement des orientations en faveur d'un assainissement fonctionnel adapté au cadre de vie. Sur les 2 stations d'épuration :
  - > Archilua à Saint Jean de Luz (8 500 m<sup>3</sup> /jour) dotée d'un système de boues activées,
  - > Cenitz à Guéthary ( 1 000 m<sup>3</sup>/ jour) équipée de membranes d'utilisation et désinfection par UV,celle d'Archilua présente des problèmes de surcharge hydraulique générant un dépassement significatif des déversements autorisé en mer, Un dysfonctionnement pourrait dégrader la qualité des eaux en aval, pouvant conduire à des affections de santé, le plus souvent bénignes. Et la station de Cenitz tend à atteindre sa capacité maximale en saison estivale.

- la gestion des déchets demande aussi une attention particulière, du fait de la fin de l'autorisation d'exploiter le centre de stockage des déchets ultimes de Zaluaga Bi (ISDnD de classe 2), à Saint Pée/ Nivelles en 2024.

### c) L'identification des risques

Concernant les risques et nuisances, plusieurs zones présentent un ou plusieurs risques naturels à prendre en compte:

- PPRI de la Nivelles et de ses affluents,
- risques de remontée de nappes phréatiques,
- risque de submersion marine,
- aléa érosion côtière,
- risques littoraux évalués par l'agglomération du Pays Basque,
- risque mouvement de terrain et aléa retrait-gonflement d'argiles,
- risque de rupture de barrage: barrage de Lurberria sur la vallée de la Nivelles,
- sites potentiellement pollués: 4 sur 12 sites industriels et activités de service,
- risque industriels: 2 ICPE,
- nuisances sonores: A63 en catégorie 1, Bd Victor Hugo en catégorie 2 et RN 10, RD 918 et quelques portions de Bd ou avenues en catégorie 3.

Une évaluation environnementale détaillée réalisée par le cabinet ETEN Environnement –partie 5 du RP tome 2 complète le diagnostic environnemental.

La deuxième motivation affichée lors du démarrage de la révision générale du PLU, en 2010, est la mise en œuvre du PLH notamment *une réelle mixité de l'habitat accompagnée d'une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines*.

Dans le projet de PLH du Sud Pays Basque (2017-2022), ajourné depuis, un scénario 2 d'un développement maîtrisé avait été retenu, ce qui signifie un ralentissement de la croissance démographique annuelle qui passe de 1,3% pour le scénario 1, à 1,05% , pour le scénario retenu ( 1,7% précédemment entre 2010 et 2015), ce qui reste cependant à un niveau élevé, largement supérieur à celui du reste du département (0,51% pour la période 2008-2013).

### d) Les choix retenus pour le PADD

Préalablement à la définition des conditions générales du projet, le PADD fixe les principales bases du projet municipal dont, notamment, une croissance annuelle modérée de 1 000 habitants nouveaux à échéance 2025/2030 (page 12 PADD), sur la base d'une moyenne de ménages de 2 personnes par logement.

Au vu de ces fondements du projet municipal, le PADD définit 5 axes :

- l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat.
- la qualité urbaine et l'embellissement de la ville.
- l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération.
- une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures.
- la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques.

*Axe 1* : L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat, visent à créer les conditions pour relancer l'accueil de la population résidente tout en réduisant la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans et en mettant en œuvre des actions visant à respecter la loi SRU en matière de mixité.

L'axe 1 détaille les objectifs d'accueil maîtrisé de population nouvelle avec 1 000 habitants permanents nouveaux pour atteindre 15 000 habitants de population municipale en 2025-2030 et le traduit par 500 logements permanents nouveaux compris dans les 1000 logements nouveaux de tous types au même horizon.

Il ajoute pour atteindre les 1 000 logements nouveaux : 100 à 150 logements pour le desserrement de la population, et 350 résidences secondaires ou hébergements touristiques.

Cet axe se décline aussi par le choix d'une intensification urbaine avec 2/3 d'augmentation de logements en densification de zone urbaine ou mutation et une extension urbaine limitée à 1/3 des logements.

Dans le tableau des capacités d'accueil, par projet, les capacités estimées sont portées à 1 170 logements. La répartition des 1 170 logements varie entre le détail par zones et les 2 types d'urbanisation envisagés : intensification urbaine (790 logements) et extension urbaine(390). Le détail par zones donne 710 logements pour les 4 formes d'intensification urbaine (dents creuses, division parcellaire, Fargeot et Foch) pour 790 dans la synthèse. De même les OAP affichent 460 logements en extension urbaine (dont 260 pour les 3 opérations Karsinenea) ramenés à 380 dans la synthèse.



Le PADD affiche pour le quartier Karsinenea un calcul de 25 logements/ ha, sans précision pour les Hauts de Jalday, lesquels sont fixés à 30 logements /ha dans les OAP.

Il prévoit aussi d'inverser la tendance Résidences Principales-RP/ Résidences Secondaires-RS avec un partage souhaité de 60% RP pour 40% RS remplaçant les 45% de RS en 2016.

Dans un souci de limiter les extensions urbaines, le PADD affiche une superficie de 16,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés par l'habitat, les OAP s'étalant sur 19,5 ha.

*Commentaires du CE :*

L'objectif affiché d'une croissance démographique médiane à 900 habitants est traduit de manière exhaustive dans le PADD puis dans le projet. Si l'on se rapporte au rapport de présentation- tome 2 page 15, l'évolution de la population sur 15 ans dans l'hypothèse médiane (6% jusqu'en 2030) donne une population de 14 980 habitants et non de 15 033 habitants soit 900 habitants comme précisé dans le rapport, extrapolée à 15 133 (+ 1 000 nouveaux habitants permanents dans l'objectif fixé par la municipalité –page 15 T2 du RP), ce qui augmente la population non pas de 847 habitants (6%) par rapport aux calculs stricts mais de 7%. Il aurait été plus simple d'afficher + 7% en 15 ans. Le flou est entretenu par l'absence de précisions sur l'évolution de la population des résidents balnéaires qui sont cités pour les prévisions du scénario 2 mais qui n'apparaissent plus dans le scénario 1 fil de l'eau et dans le scénario 3 médian. Est-ce à dire qu'il convient de les rajouter dans ces 2 scénarii plus modestes, ce qui induirait des évolutions supérieures à celles annoncées ?

De plus, la transposition de 1 000 habitants en 1 000 logements à construire avec une référence moyenne citée de 2 personnes par logement (page 21 du RP T2), puis de 1 170 logements de tous types (page 336 du RP tome 2) et une précision de 500 logements permanents, transformés à la page suivante (page 22 T2 du RP) en 650 nouveaux logements permanents, contribue à accroître de manière importante l'estimation des besoins de logements. Au fur et à mesure du même rapport de présentation, l'augmentation des chiffres non argumentés conduit à une inflation de l'hypothèse médiane qui serait plus près des 8% d'évolution de la population que des 6% annoncés. Les errements chiffrés nuisent à la qualité du présent rapport et peuvent faire douter de la volonté de modération.

Le PADD vise un horizon 10-15 ans soit 2025-2030, alors que le diagnostic établit des projections à 15 ans jusqu'en 2030, ce qui représente un aléa de 1/3 de la période du diagnostic.

Tel qu'il est écrit, le PADD entretient le flou sur les besoins en logements et en habitants et entre les habitants permanents nouveaux et les habitants supplémentaires.

Les chiffres de densité des extensions urbaines précisées dans le PADD (25 logements / ha pour les 3 opérations de Karsinenea) ou calculés à partir des OAP pour les Hauts de Jalday (20 logements/ha) sont inférieurs au PLU actuel (28 logements/ha), sans compter Errota Zahar (3,4 logements/ha). Cette baisse de densité induit pour corollaire une consommation supplémentaire d'espaces et limite, de ce fait, l'objectif affiché de gestion économe de l'espace.

*L'axe 2 du PADD* décline les objectifs de *qualité urbaine et d'embellissement de la ville*, à savoir l'affirmation de l'identité de Saint Jean de Luz en respectant les principes de l'AVAP (SPR) et la mise en valeur des espaces naturels littoraux et rétro-littoraux.

*Axe 3 du PADD : l'économie et l'emploi* conduit à favoriser l'économie présente par la création de 300 emplois et une volonté de relancer le commerce en centre-ville au sein d'une dynamique commerciale.

*L'axe 4: mobilité plus durable et politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures* constitue un des objectifs du projet de territoire en lien avec les projets de la communauté d'agglomération, avec la volonté d'accorder une plus grande place aux modes actifs.

*Commentaires du CE :*

L'axe 4 mobilité plus durable du PADD et la poursuite annoncée du développement des modes alternatifs de déplacement sont traduits dans le PLU par des mesures potentielles et non coercitives (règlement, OAP) qui peuvent paraître éloignées de l'axe affiché.

A travers *l'axe 5 de la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques*, le PLU met en exergue la préservation du riche environnement de la commune, dont les seules zones naturelles représentent 39% du territoire et les zones N et A : 61,8%. La gestion des nombreux risques constitue une des priorités de la révision générale.

**f) Le zonage et les OAP**

Le tableau synoptique des différents zonages met en évidence l'évolution positive de ce PLU dans un contexte réglementaire très cadré.

Zones	PLU 2006	PLU arrêté 2019	Evolution en %	Evolution des surfaces
U	686 ha	703 ha	3%	17 ha
AU	70 ha	30 ha	- 58%	- 41 ha
A	370 ha	436 ha	18%	66 ha
N	792 ha	750 ha	-5%	- 42 ha
TOTAL	1919 ha	1919 ha		

Dans le détail, ce sont les zones agricoles qui augmentent de 17,9% (436,5 ha au lieu de 370,2 sur l'ancien PLU), alors que les zones naturelles sont réduites de 5% passant de 792,3 ha à 749,6 ha. Le delta différentiel entre l'augmentation des zones A et la réduction des zones N est de 24 ha d'augmentation de zones NAF. Les zones à urbaniser diminuent fortement passant de 70,5 ha à 29,5 ha, pour partie après intégration en zones urbaines des nouveaux quartiers comme Karsinenea. Au total, le PLU réduit de 24 ha les zones U ou à urbaniser.

Les zones IAU sont précisées par 8 OAP dont 6 en extension urbaine et 2 en densification qui ont fait l'objet d'orientations d'aménagement :

>**Ur Mendi** : en limite d'urbanisation Nord, desservi par le chemin d'Ametzague avec un enjeu hydraulique important, un enjeu écologique modéré voire fort pour les chênaies et un enjeu fort pour le talweg et son ruisseau. Il y est prévu 95 à 125 logements sur 4,2 ha soit 29,7 logements/ha.

>**Balcoïn** : comprend une zone rudéralisée, des reliquats de chênaie et lande et une prairie de fauche d'enjeu écologique modéré. Elle accueillera 60 à 90 logements (page 14 OAP) sur 4,5 ha soit 20 logements/ha

> **Karcingo Borda** est une zone de prairie entre autoroute et habitations, avec une haie champêtre à conserver. Le terrain de 1,1ha accueillera de l'ordre de 90 logements soit 81 logements/ha.

> **Les Hauts de Jalday** (14,5 ha dans le RP pour 13 ha dans les OAP) sont couverts partiellement par une aulnaie avec un habitat d'intérêt communautaire prioritaire, caractéristique des zones humides et des prairies pâturées et un enjeu fort pour la flore protégée de Grémil prostré. Il y est prévu 150 à 200 logements sur 10 ha pour l'habitat soit 20 logements/ha.

>**Jalday IV** sur 8 ha, avec une grande partie de la zone en enjeu modéré en termes d'habitat naturel, anthropique et faunistique.

>**Errota Zahar** : le respect de la loi littoral et l'actualisation des risques des zones inondables ont réduit l'opération de 12 ha à 7,4 ha. Affiché pour 28 lots dans le lotissement autorisé, le projet est limité à 3,4 ha pour 10 habitations dans l'OAP et à 10 à 15 constructions dans le PADD. Il se définit comme un hameau nouveau intégré à l'environnement.

>**Foch**, sur 12 500 m<sup>2</sup> s'inscrit pour 200 logements (PADD) dans un contexte déjà urbanisé avec un secteur classé en zone rouge du projet de révision du PPRI et définit dans le RP (page 245) un projet de R+3 (avec combles) et commerces en rez de chaussée, de parking souterrain et de requalification d'espace public.

>**Fargeot** au sein de l'enveloppe urbaine permettra sur 11,5 ha et avec un découpage en 5 îlots permettant d'accueillir 200 à 250 logements (page 33 OAP) en habitat collectif (R+2 et R+3) avec possibilité de commerces en rez de chaussée. Le PADD vise 200 logements.

#### *Commentaires du CE :*

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Le PLU révisé ne figure pas d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ni de % de commerces. L'absence d'échéancier prévisionnel de l'ouverture de l'urbanisation peut se traduire par une ouverture à l'urbanisation des 19 ha d'extension urbaine en même temps, au détriment de la densification plus difficile à réaliser.

La densité maximum des 3 opérations de Karsinenea (Ur Mendi, Balcoïn, Karcingo Borda) dans les OAP s'élève à 31 logements/ha pour 305 logements, alors que le PADD n'envisage que 260 logements, soit une densité moyenne de 25 logements/ha. Les OAP doivent rester dans le cadre du PADD.

Pour Errota Zahar, la densité et le type d'habitat prévus: 10 logements sur 3,4 ha, ne respectent pas les orientations du SCoT pour les opérations de plus de 1 ha. L'OAP limite le projet à 10 maisons (10 à 15 constructions dans le PADD).

L'OAP de Fargeot devra respecter le PADD qui fixe 200 logements et non 250.

L'OAP des Hauts de Jaldai, d'une part concerne une zone à enjeu fort du point de vue des habitats naturels d'intérêt communautaire, des milieux humides ainsi que des boisements autochtones et d'autre part porte atteinte au large panorama vers l'océan à l'ouest et la Rhune au sud depuis la ligne de crête.

La partie zone d'activité IAUY, en prolongement direct de la ZAE du zone du Jaldai et située en partie basse de la zone avec protection du boisement voisin, apparaît justifiée. Mais, la zone IAU d'habitat pénètre fortement la zone A et aura une incidence certaine sur la zone de large panorama. Elle constitue, à notre avis, un risque de dégradation des habitats d'intérêt communautaire proches, malgré le maintien des boisements. Se pose aussi la question des contraintes potentielle de proximité entre le secteur d'habitat et artisanal. Enfin, la forte déclivité du site peut avoir des incidences sur les eaux de ruissellements et la capacité des ouvrages de rétention lors de périodes très pluvieuses. Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que la prévision des 150 à 200 logements mérite une analyse plus approfondie. Le décalage en IIAU permettrait de mieux définir son opportunité.

## I-5 COMPOSITION DU DOSSIER

1-Rapport de présentation 2 tomes

2-Projet d'Aménagement de Développement Durable

3-Orientations d'Aménagement et de Programmation

4-Règlement

4-1 Pièce écrite

4-2 Documents graphiques

4-2.0 Assemblage 1/8 000°

4-2.1 Zonage : 1/3 500°

4-2.2 Zonage : 1/3 500°

4-2.3 Zonage : 1/3 500°

4-2.4 Emplacements Réservés : planche Nord : 1/4 000°

4-2.5 Emplacements Réservés : planche Sud : 1/5 000°

5-Documents Annexes

5-1 Pièces écrites :

- Servitudes d'utilité publique
- Prescriptions d'isolement acoustique
- Périmètre de DPU
- Périmètre de DPU sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux
- DPU au titre des Espaces Naturels Sensibles
- Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Prise en compte des zones de présomption de prescription archéologique
- Périmètres des ZAC
- Règlement local de publicité

- Prise en compte des risques
- Prise en considération du projet de ligne ferroviaire nouvelle entre Bordeaux et l'Espagne

5-2 Pièces graphiques :

- 5-2.1 Plan des servitudes d'utilité publique : planche Nord au 1/ 4 000°
- 5-2.2 Plan des servitudes d'utilité publique : planche Sud au 1/ 5 000°
- 5-2.3 Périmètre de DPU: planche Nord au 1/ 4 000°
- 5-2.4 Périmètre de DPU : planche Sud au 1/ 5 000°

5-3 Annexes sanitaires :

- 5-3.1 Annexes sanitaires : notice
- 5-3.2 Annexes sanitaires : réseau eau potable : planche Nord au 1/ 4 000°
- 5-3.3 Annexes sanitaires : réseau eau potable : planche Sud au 1/ 5 000°
- 5-3.4 Annexes sanitaires : réseau assainissement : planche Nord au 1/ 4 000°
- 5-3.5 Annexes sanitaires : réseau assainissement : planche Sud au 1/ 5 000°
- 5-3.6 Schéma directeur d'assainissement

5-4 PPRI de la Nivelle et ses affluents :

- 5-4.1 Arrêté de prescription
- 5-4.2 Rapport de présentation
- 5-4.3 Règlement
- 5-4.4 Plan de zonage

:

## II ème PARTIE

### ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### II-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène Sarriquet,  
Directeur Territorial en retraite

a été désignée commissaire enquêteur de la présente révision générale du PLU de Saint Jean de Luz , par l'Ordonnance n° E19000142/64 du 10/09/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau, ordonnance prise suite à la saisine de la communauté d'agglomération Pays Basque enregistrée le 9 septembre 2019. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 4 octobre 2019 par Madame Marie Josée Mialocq, conseillère déléguée à la communauté d'agglomération Pays Basque.

#### II-2 MODALITES DE L'ENQUETE

##### II-2-1 ROLE DU CE DANS L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur, en concertation avec Mme Nadine Lopez, chef de service territorialisé à la Direction de la Stratégie Territoriale, de l'Aménagement et de l'Habitat de l'agglomération Pays Basque, Madame Séverine Niquet, chef du service Urbanisme, Affaires Foncières et Habitat à la ville de Saint Jean de Luz, et Monsieur Robin Dubarbier, membre de ce service, a défini l'organisation de l'enquête. Un dossier lui a été transmis par internet puis sur papier.

Lors de la réunion du 11 octobre 2019 de préparation de l'enquête publique qui s'est tenue de 10h à 13h en présence des élus, des services de la commune et de l'agglomération, du bureau d'études, le commissaire enquêteur a fait le point détaillé de la centaine de demandes des services par rapport au dossier. Sur la base d'une analyse préalable de chacune des observations, il s'est impliqué dans une présentation claire du dossier avec le souci de donner au public la meilleure information possible au vu des demandes des personnes publiques associées- PPA- sur le dossier arrêté.

##### Dates et durée de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 inclus, soit plus de 30 jours consécutifs, avec une consultation physique en mairie de Saint Jean de Luz.

##### Ouverture du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Saint Jean de Luz, pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête le 11 octobre 2019 en mairie de Saint Jean de Luz. Il a clôturé le registre le 29 novembre 2019 à 17h

##### Organisation des permanences

Les 5 permanences du commissaire enquêteur se sont tenues sur la base des horaires officiels suivants :  
Lundi 28 octobre 2019 de 9H à 12H,  
Jeudi 7 novembre 2019 de 14H à 17H,  
Mercredi 13 novembre 2019 de 9H à 12H,  
Vendredi 22 novembre 2019 de 9H à 12H,  
Vendredi 29 novembre 2019 de 14H à 17H.

##### II-2-3 CONTACTS PREALABLES

En préparation de l'enquête publique et au vu des 120 observations de la part des personnes publiques associées, dont certaines édictées sous la forme de réserves, le commissaire enquêteur a rencontré le 11 octobre 2019, les services de l'agglomération du Pays Basque et de la ville de Saint Jean de Luz ainsi que M Paris urbaniste, maître d'œuvre du projet.

Cette réunion a permis de faire l'historique du PLU révisé et la synthèse des demandes des services.

Un complément d'information vis-à-vis du public a été joint au dossier, afin de l'informer des réponses et compléments envisagés par rapport au dossier arrêté soumis à enquête. Ces éléments informatifs de réponse ont été joints à l'enquête publique, à la demande du commissaire enquêteur, et ont été produits sous la forme d'un tableau avec chaque observation et la réponse ou la suite envisagée.

Des rendez vous spécifiques du commissaire enquêteur avec les services de la DDTM et le service assainissement de l'agglomération ont permis un éclairage plus précis des problèmes posés par le dossier.

#### **II-2-4 VISITE DES LIEUX**

Le commissaire enquêteur a parcouru à plusieurs reprises la commune de Saint Jean de Luz et ses différents quartiers, via ses principaux axes de circulation, préalablement à l'enquête. Le repérage sur le terrain de 155 requêtes différentes a été effectué à plusieurs reprises, au fur et à mesure des permanences pour bien appréhender les demandes.

#### **II-3 CONCERTATION PREALABLE**

En application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation prévues par délibération du 10 décembre 2012 ont été effectivement respectées. Il s'agit de :

- tenue d'une réunion publique qui s'est traduit par 3 réunions d'information et d'échanges les 3 août 2012, 1<sup>er</sup> décembre 2016 et 13 mai 2019,
- parutions d'articles dans le magazine d'information de la ville. Le journal municipal Berriak a informé les habitants sur le PLU dans ses éditions suivantes : n°66 d'août 2012, n°67 : novembre 2012, n°81 : août 2016, n° 82 : novembre 2016, n°83 février 2017 et n° 90 : octobre 2018, journal distribué dans les boîtes aux lettres et disponible en mairie,
- parutions d'articles de presse locale,
- parutions sur le site internet de la ville qui se sont traduites par la création d'un espace particulier sur le site de la communauté d'agglomération Pays Basque devenue compétente,
- registre ouvert en mairie avec mise à disposition du public, ce qui a été fait pendant toute la durée des études,
- consultation en mairie des principales pièces du dossier au fur et à mesure de leur finalisation.

Différents diaporamas du diagnostic et des enjeux, PADD et OAP ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration,

- association de tous les PPA autres que l'Etat, qui en auraient fait la demande, au sein d'une commission de travail.

Le bilan de la concertation a été fait par délibération du 29 juin 2019 de la communauté d'agglomération du Pays Basque. Il fait apparaître que :

- le public a participé aux 3 réunions publiques : une centaine de personnes en moyenne à chaque fois,
- près d'une centaine de requêtes ont été adressées à la mairie mais aucune observation n'est consignée dans le registre,
  - le site internet de la commune a durant toute la concertation informé le public de l'avancement des travaux et des diaporamas des réunions publiques,
  - les élus et les services de la ville se sont tenus à disposition du public pendant toute la durée des études afin de répondre aux demandes.

On peut donc considérer au vu de ces éléments que les modalités de concertation ont été bien mises en oeuvre.

#### **II-4 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC ET EXPRESSION DU PUBLIC**

L'information du public concernant l'enquête publique a été faite conformément à l'article R123-14 du code de l'environnement : un avis portant ces indications à la connaissance du public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

La parution s'est effectuée dans Sud Ouest, édition Pays Basque et la République des Pyrénées du 11 octobre 2019 avec rappel le 1<sup>er</sup> novembre 2019, ce qui respecte le délai maximal de 8 jours réglementaires imposé au rappel de l'avis d'ouverture d'enquête,

L'enquête a fait l'objet d'une information par voie d'affichage, dans la taille fixée par les textes, en 11 points de la commune de Saint Jean de Luz et au tableau d'affichage de la communauté d'agglomération Pays Basque, affichage confirmé par le certificat d'affichage signé par la vice-présidente de l'agglomération en date du 8 octobre 2019 et par celui de la police municipale de Saint Jean de Luz en date du 23 octobre 2019.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier une bonne partie des 12 points d'affichage.

L'information du public s'est aussi faite de manière très claire et avec toutes les pièces du dossier via le site internet de la communauté d'agglomération du Pays Basque : <http://www.communaute-pays-basque.fr> et avec le lien du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/1612>. Ce lien informatique précisé dans l'arrêté de prescription de l'enquête permettait l'écriture et la transmission des courriels conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 Août 2016 codifiée.

Pour exprimer son avis, le public avait, à sa disposition, conformément à l'article L 123-10 du code de l'environnement :

- un registre en mairie de Saint Jean de Luz, aux heures d'ouverture au public de la mairie,
- un registre dématérialisé accessible par internet à toute heure pendant la durée de l'enquête,
- une adresse mail : n.lopez@communaute-paysbasque.fr.

Ainsi, cette enquête a fait l'objet d'un dossier dématérialisé et d'un registre dématérialisé, facilement accessibles et qui ont été largement utilisés : 985 visites et 89 observations dématérialisées.

## **II-5 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE**

Les seuls incidents ont été liés au registre dématérialisé :

- L'impossibilité de lire certaines pièces jointes du registre dématérialisé : RD 12, 19, 20 et 21 a complexifié l'analyse des observations du public et a nécessité des contacts spécifiques avec la commune, le maître d'ouvrage et la société Préambles qui édite le registre dématérialisé. La lecture de la pièce jointe a été résolue pour l'observation RD 12 qui avait mis clairement son adresse mail. Les 3 autres observations étant anonymes, l'illisibilité n'a pu être levée.

- Autre incident : l'erreur de repérage cadastral pour deux observations dématérialisées, avec feuille cadastrale et parcelles inexistantes pour l'une et erreur de parcelles pour le dossier présenté par un avocat, dossier par ailleurs non joint. Ces incidents ont nécessité une recherche spécifique avec la commune : le 1<sup>er</sup> cas a pu être traité, l'absence de demande et de pièce jointe n'a pas permis de traiter le second dossier.

- L'erreur d'adressage de plus d'une douzaine d'observations sur le registre dématérialisé de l'enquête publique sur le règlement de publicité sur la même commune. Le commissaire enquêteur de l'autre enquête a signalé l'erreur et les services de l'agglomération ont transféré, à 2 reprises, au CE l'ensemble des observations de manière regroupée, ce qui a faussé le décompte des observations du registre. Certains demandeurs ont rectifié l'erreur par un nouvel envoi sur le bon registre. L'ensemble des observations arrivées sur le mauvais registre constituait un refus, qu'on peut qualifier d'organisé du même projet : l'OAP de Balcoïn : mêmes arguments ou pas d'argumentation, sans toutefois constituer un collectif.

## **II-6 CLIMAT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon état d'esprit, malgré l'affluence et l'attente durant les 5 permanences. Les permanences ont toutes largement débordées en temps entre une et trois heures, avec des personnes arrivées toutes avant la fin de l'horaire défini.

De nombreuses personnes ont complété leurs observations sur le registre soit par des courriers déposés en même temps soit par des courriers complémentaires ; certaines ont fait des demandes multiples. 10% de demandeurs sont venus accompagnés de leur avocat ou ont fait complété leurs observations par un argumentaire détaillé allant jusqu'à 120 pages pour une seule requête.

A chaque permanence, M Dubarbier du service Urbanisme de Saint Jean de Luz a géré l'accueil des demandeurs, facilitant ainsi la localisation des requêtes. Un point a été fait systématiquement après chaque permanence avec lui, Mme Niquet, chef du service Urbanisme à la mairie ainsi que M Bruzy, Directeur Général des Services de la commune, ayant aussi participé, la plupart du temps, à ce point de fin de permanence.

## **II- 7 CLOTURE DE L'ENQUETE**

Conformément au décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur, à la fermeture de l'enquête, le 29 novembre 2019, après avoir reçu la dernière requête soit 20 H au lieu de 17 H.

## **II-8 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS**

Le commissaire enquêteur a notifié au maître d'ouvrage les PV de synthèse des observations du public et des PPA le 6 décembre 2019 de 14 H à 17 H soit dans les 8 jours après la fin de l'enquête publique. La réunion s'est tenue dans les services de la mairie de Saint Jean de Luz en présence de Mr Bruzy ,DGS de la commune, de Mme Antigny-Huleux représentante du maître d'ouvrage, la CAPB, de Mme Niquet chef du service Urbanisme de la mairie de Saint Jean de Luz,, de M Dubarbier en charge du dossier PLU au service urbanisme de la commune et de M Paris, bureau d'études maître d'œuvre , auxquels ont été remis et commenté le procès verbal de synthèse des

observations. M Irigoyen, maire de Saint Jean de Luz a introduit la réunion. Dans sa réponse du 20 décembre 2019, le maître d’ouvrage a répondu à chaque demande du public et a complété la préfiguration des réponses aux avis des PPA.

## II-10 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

- Lundi 28 octobre 2019  
11 requêtes étayées par 3 dossiers et une lettre ont été déposées par 17 personnes.
- Jeudi 9 novembre 2019  
9 requêtes étayées par 6 dossiers ont été déposées par 13 personnes.
- Mercredi 13 novembre 2019  
8 requêtes étayées par 5 dossiers déposés par 15 personnes.
- Vendredi 22 novembre 2019  
18 requêtes étayées par 9 dossiers déposés par 28 personnes.
- Vendredi 29 novembre 2019  
16 requêtes étayées par 9 dossiers déposés par 29 personnes..

Entre les permanences, des dossiers ont été portés en mairie et surtout adressés via le registre dématérialisé.

Visites du site	Personnes reçues en permanence	Observations sur le registre papier	Observations sur le registre dématérialisé	Observations adressées par mail**	Dossiers, lettres ou documents	Total requêtes	Total demandes différentes	Nombre de pages des dossiers du public
985	102	66	89 <i>dont plusieurs regroupées (103)*</i>	0	36	205	154	656

Cette enquête publique a été largement productive :

- > tant au niveau des permanences qui ont toutes largement débordées entre 1 H et 3 H, le public soit attendant des explications, soit souhaitant en présence d’avocats argumenter leur demande,
- > qu’au niveau du volume des dossiers soumis au CE : plus de 600 pages d’observations, dont certaines répétées jusqu’à 6 fois avec les mêmes arguments ou des arguments complémentaires, ce qui a nécessité une lecture de chaque document dont 20 dossiers d’avocats.

*\*Les 89 requêtes du registre dématérialisé s’élèvent en fait à 103 du fait du transfert regroupé d’un registre à l’autre.*

*\*\* sur précision du maître d’ouvrage : la CAPB.*



## IIIème PARTIE

### CONSULTATIONS, OBSERVATIONS, ANALYSES

#### III-1- LES CONSULTATIONS DES PPA ET ORGANISMES CONSULTES

##### III-I. 1 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ORGANISMES CONSULTES

Dans le cadre de la révision générale de ce PLU, un dossier a été adressé le 5 juillet 2019 aux 20 Personnes Publiques Associées- PPA- et organismes consultés suivants:

- M. le Maire de Saint Jean de Luz,
- M le Préfet des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Sous- Préfet de Bayonne,
- M. le Directeur de la DDTM des P. Atlantiques-Délégation territoriale Pays Basque,
- M. le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,
- M. le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques,
- M le Directeur de la DAEE 64,
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque,
- M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Président du Syndicat mixte du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes,
- M. le Préfet/ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier : CDPENAF,
- M. le Préfet/ CDNPS,
- M. le Président du Syndicat des Mobilités,
- M. le Président de la Section Régionale de Conchyliculture,
- M. le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière- Aquitaine,
- M. le Directeur du Centre Local de l'INAO,
- M. le Directeur de TEREKA,
- M. le Directeur de RTE.
- et M. le Directeur de la MRAe-Région Nouvelle Aquitaine,

Dix services ont répondu.

➤ **Le 24 juillet 2019, le Directeur de TEREKA**, service des infrastructures de transport et de stockage du gaz demande de modifier dans le dossier la référence TIGF en TEREKA et de bien vouloir indiquer dans les annexes l'arrêté du 10 juin 2016 (n°64-2016-06-10-107). Il réitère sa demande :

- de représentation des canalisations et de leurs servitudes sur la cartographie du PLU,
- les servitudes du PLU devront mentionner la servitude GAZ 13,
- les contraintes d'urbanisme de cette servitude devront figurer dans le PLU (cf § 3 et 4 de la servitude),
- TEREKA devra être consulté pour tout projet dans la zone SUP1.

➤ **Le 21 août 2019, le Directeur de RTE** précise que le territoire de Saint Jean de Luz est traversé par 5 lignes aériennes: une ligne 225kV, 4 lignes 63 kV et 2 postes de transformation de 63Kv. Le service RTE demande :

- d'adapter le PLU en faisant figurer la nouvelle ligne souterraine 63 kV prévue par arrêté préfectoral n°2019-05/64 DUP du 24/04/2019,
- de faire figurer le tracé exact des lignes HTB, en application des articles L 151-43 et L 152-7 du code de l'urbanisme, la représentation des tracés des lignes faisant l'objet de nombreuses imprécisions dans le PLU,
- de noter dans la liste des servitudes, l'appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension et de faire figurer l'adresse exacte du service responsable,
- de compléter les dispositions générales du règlement par des précisions sur les règles spécifiques aux lignes de transport HTB.

➤ **Le 12 septembre 2019, le Bureau du SCOT dans sa décision 2019-29**, sur la base d'une note d'analyse du dossier de PLU :

- reconnaît la compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé en 2005, SCoT faiblement prescripteur en matière de limitation de la consommation foncière et actuellement en cours de révision dans le cadre d'un SCoT plus large à l'échelle de l'agglomération Pays Basque,

- constate que le secteur d'urbanisation d'Errota Zahar de 3,7 ha ne répond pas aux prescriptions établies notamment en termes de densité et de logements sociaux pour les zones de plus de 1 ha et s'interroge sur l'intérêt de permettre l'urbanisation du site dans ces conditions.

En conséquence, le Président du SCoT demande que le dossier de PLU soit étoffé sur ce point en complétant l'OAP et en répondant mieux aux critères d'appréciation du *hameau nouveau intégré à l'environnement*.

➤ **Le 2 octobre 2019, le Président de la Chambre d'Agriculture** constate la réduction de 10 ha de consommation de terres agricoles par rapport à la décennie 2005-2015. Toutefois, il lui apparaît que certaines zones d'extension urbaine sont positionnées sur des parcelles qui participent activement au fonctionnement d'exploitations agricoles. L'avis de la Chambre d'Agriculture porte sur les 3 points suivants :

- Le potentiel de logements ouvert par les différentes OAP lui paraît surévalué. L'objectif de 1 000 logements nouveaux dont 790 logements en *intensification* induit un complément de 210 logements en extension urbaine; or, les calculs des différentes OAP aboutissent à un solde pouvant aller jusqu'à 415 logements, seuil supérieur aux objectifs affichés, ce qui conduit à des OAP trop permissives impactant les espaces agricoles au-delà des besoins nécessaires de développement urbain.

- La délimitation des secteurs 1 AU prend place dans des espaces contraints notamment en terme de topographie et conduit à laisser des surfaces *vierges* qui auraient pu être maintenues en surface agricoles si les OAP avaient été réduites : zone 1AU de Balcoïn et des Hauts de Jaldai.

- Le règlement écrit des zones A et N manque de lisibilité :

- les activités forestières n'ont pas à être autorisées en zone A,

- la constructibilité des bâtiments agricoles n'est pas clairement autorisée,

- il convient de préciser *site de production* plutôt que *siège*, le logement des agriculteurs étant nécessaire à proximité des bâtiments de production,

- la hauteur des bâtiments d'exploitation devant être autorisé à 10 m plutôt que 8 m,

- en zone N, autoriser la possibilité de procéder aux extensions de bâtiments agricoles (pour le cas où cela existerait).

En conclusion, la Chambre d'Agriculture, soucieuse de trouver un équilibre au sein des zones 1 AU afin de répondre au mieux aux besoins de logements et aux besoins des exploitants, émet un avis réservé au vu du potentiel de logements autorisés en zone d'extension urbaine. Celle-ci demande la réduction des zones 1 AU de Balcoïn et des Hauts de Jaldai qui impactent des exploitations agricoles actives dont un jeune agriculteur et la reformulation du règlement de la zone A voire N.

➤ **Le 2 octobre 2019, le service de l'INAO** observe après étude du dossier, que le projet englobe les aires d'appellation AOP *Ossau-Iraty, Kintao, Jambon Kintao* mais ne leur porte pas atteinte.

➤ **Le 2 octobre 2019, le Président du Conseil Départemental** fait 3 observations :

- en termes d'OAP, les 2 réaménagements de rond-point sur l'îlot Foch et à Jalday IV devront respecter le règlement de voirie départementale,

- il convient de maintenir les 5 ER au profit du Département : 2, 7, 8, 31 et 35.

- concernant les Espaces Naturels Sensibles, seul celui de Cenitz-Mayarco est concerné par une zone de préemption. Il y a donc lieu de supprimer le mot préemption dans le titre des ENS. Celui de la Pinède d'Erromardie ou pinède d'Etchebiague (173 730m<sup>2</sup>), qui abrite 4 habitats, pourrait être complété par des informations complémentaires au vu de sa fragilité et des mesures de restauration prises.

➤ **Le 2 octobre 2019, le Préfet- DDTM**, après une analyse sur 26 pages en 3 parties : observations d'ordre général, observations thématiques et observations relatives à chaque document du dossier PLU, constate l'amélioration notable en matière de prise en compte de la loi Littoral et de gestion économe de l'espace. Dans sa lettre d'envoi et dans la conclusion, le Préfet considère que le document doit être enrichi en prenant en compte les principales observations suivantes :

- en termes de salubrité publique, il met en exergue les errements du rapport de présentation quant à la conformité de la station Archilua et met l'accent sur sa non-conformité depuis 2012 par rapport à la directive Eaux Résiduaires Urbaines, sur l'absence de réalisation du bassin de stockage prévu en 2018 et dont aucun échancier de mises aux normes n'est à ce jour connu. Compte tenu des insuffisances avérées, l'Etat considère que l'ouverture à l'urbanisation doit strictement être déterminée par la capacité du système d'assainissement à traiter les effluents des nouveaux raccordements : les zones 1 AU et 1AU y devront passer en 2 AU et 2 AUy, ou conditionner leur

ouverture à l'urbanisation à la réalisation des travaux diminuant effectivement et significativement l'impact sur le milieu naturel.

- l'étude de la capacité d'accueil du territoire devra compléter le projet de PLU de sorte à ce qu'il puisse tenir compte des conclusions issues de cette étude,
- certains secteurs loi Elan ne répondent pas aux dispositions de la loi Littoral (article L 121-8 du code de l'urbanisme) :

-à Acotz-Nord-Berain, les parcelles BP 16, BP 17 et BP 174 doivent être reversées en NCU, identifié en espace naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation,

- le zonage des secteurs d'Alturan et du sud de la FAPA devra aussi être revu au plus près des habitations car constitutifs de secteur d'habitat diffus,

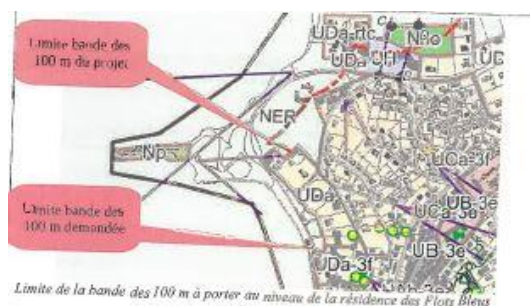
- le secteur de Chantaco, également délimité en secteur ELAN, alors qu'il est constitutif de bâti diffus, sera à reverser en UL, où aucune construction principale nouvelle n'est admise.

- les Espaces Proches du Rivage –EPR- ne doivent faire l'objet que d'extensions limitées dont il convient d'explicitier précisément les dispositions règlementaires autorisant ces extensions limitées (hauteur, emprise, prospect).

- il conviendra de démontrer que l'opération de Jalday IV aura un impact limité sur l'environnement et de justifier sa continuité avec le campus de Boardriders.

- le document devra traiter de la problématique de la gestion des déchets inertes en prévoyant des ER pour accueillir des sites de valorisation ou des installations de stockage des déchets inertes- ISDI, compte tenu du dynamisme du secteur du bâtiment et plus particulièrement de certains projets de requalification urbaine de la commune.

- dans l'attente du PPRI, il est recommandé de ne pas accroître les enjeux sur les secteurs potentiellement inondables (notamment une zone UAa : partie historique du centre ville).



En sus de ces 7 principales observations, le Préfet considère que le dossier doit être complété de près 55 autres commentaires contenus dans son avis, dont certains se recoupent:

## Loi littoral

- La bande de 100 m

En application de l'article L121-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 m. Toutefois, la bande littorale qui s'étend depuis Guéthary a été interrompue à la pointe Ste Barbe, la configuration urbaine l'excluant de l'application de l'article L 121- 16 du code de l'urbanisme. Or, les espaces présents entre Ste Barbe et le début du Bd Thiers ne sont pas urbanisés et sont constitués de jardins. En conséquence, la bande de 100m sera étendue jusqu'à l'extrémité de la résidence des Flots Bleus. La zone UDa devra ainsi être réduite pour venir épouser le bâti existant et non le fond des parcelles.



- Les espaces remarquables

Il conviendra de revoir la rédaction du règlement de la zone NER afin qu'il soit conforme en totalité avec l'article R 121-5 du code de l'urbanisme.

- Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation figurant dans la note d'enjeux de l'Etat transmise en avril 2012 n'ont pas vocation à être modifiées. Le projet de révision a supprimé ces coupures d'urbanisation sans justifications au niveau des parcelles BP 16 et BP 17 au quartier d'Acotz Nord. Il conviendra d'apporter des argumentations.



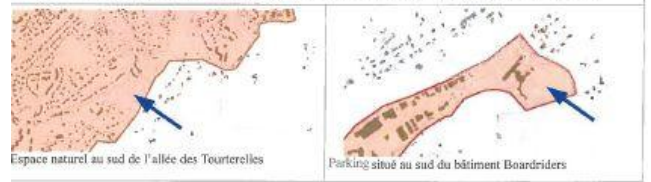
- Les espaces proches du rivage (EPR)

En application de l'article L 121- 13 du code de l'urbanisme, la partie du secteur Acotz-Nord-Berain située au nord du chemin d'Aguerria qui est implanté en ligne de crête doit être mis en EPR.

L'extension limitée de l'urbanisation des EPR n'est pas suffisamment justifiée (exemple pas de distinction zone UCa dans EPR et hors EPR). Il conviendra donc de compléter le projet PLU par des dispositions règlementaires permettant de qualifier le caractère limité des extensions urbaines dans les EPR, dispositions qui devront revêtir un caractère opérationnel et des règles de gabarit mesurables (hauteur, emprise, prospect).

- L'urbanisation en continuité

En application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. La délimitation de l'agglomération luzienne et du village Lafitenia –Kokotia ne prend pas en compte la jurisprudence associée: celle relative à la distance de 30 m retenue pour déterminer la limite



d'appartenance ou pas à une agglomération. De plus, le quartier Lafitenia –Kokotia s'insère plus globalement dans la coupure d'urbanisation entre Guéthary et Saint Jean de Luz et à ce titre, son périmètre n'a pas vocation à être étendu.

Du fait de la jurisprudence pré-citée, plusieurs secteurs, situés au-delà de 30 m de l'agglomération, sont à exclure de l'agglomération : l'espace situé entre l'allée des Tourterelles et l'autoroute ainsi que le parking du bâtiment Board Riders dans la ZAE de Jalday.

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

- L'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés (secteurs Elan) à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant (article L121-8 du code de l'urbanisme).

-Les critères retenus par la commune (taille de 20 constructions principales, densité de 8/10 logements par ha, distance de 30 m entre 2 constructions, Assainissement Collectif obligatoire) pour définir les secteurs ELAN d'AcotzNord-Berain, Larrebidea, Alturan et Sud FAPA ne sont pas toujours respectés :

- >le secteur Elan d'Acotz- Nord- Berain sera coupé en 2,
- >les secteurs Alturan et Sud de la FAPA délimités au plus près du bâti et non à la parcelle,
- >les parcelles BP 16, BP 17 et BP 174 incluses dans

le secteur Elan d'Acotz étant situées en EPR et en extension du bâti seront exclues du secteur Elan et reversées en NCU.

- le quartier de Chantaco classé en UD et UH doit être reversé en UL car il ne répond pas aux critères de la loi Elan : le critère de caractère paysager n'étant pas cité dans les critères de la loi ELAN qui précise que la densité ou la structuration de ces espaces permettent de différencier les secteurs ELAN des secteurs d'habitat diffus Or, le quartier de Chantaco est constitutif de bâti diffus. Seule l'extension de bâti existant pourra être autorisée.

-Le quartier Alturan

Les secteurs UE, Ne et Nj du quartier Alturan accueillent des équipements collectifs comme les secteurs UE-3b, UE I-3bet Nci situés au sud de Chantaco. Ils ne sont pas identifiés comme agglomérations, ni comme villages et secteurs densifiables et ne peuvent donc recevoir de nouvelles constructions, leur règlement devra être revu.

- Les terrains de camping

L'application des différentes règles et la situation actuelle des campings en zone EPR et dans une large zone de coupure d'urbanisation entre Guéthary et Saint Jean de Luz, 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, caravanes à demeure). Le dépassement de ce seuil ne pourrait se concevoir, comme le précise le courrier du 30/08/2019, que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et en portant une attention particulière aux impacts paysagers. L'ensemble des campings sera maintenu en Nk. Le dossier devra être complété sur l'extension du camping municipal Chibau Berria.

- La capacité d'accueil

L'étude de la capacité d'accueil prévue à l'article L 121-21 du code de l'urbanisme ne figure pas au dossier qui devra donc être complété sur ce point. Il convient de mettre en évidence les situations de saturation, de dysfonctionnement en tenant compte des variations saisonnières et d'activités. Le projet pourra être adapté en fonction des résultats de cette analyse. Des indicateurs devront aussi être proposés.

### Prise en compte des articles L 101-1 et 2 du code de l'urbanisme

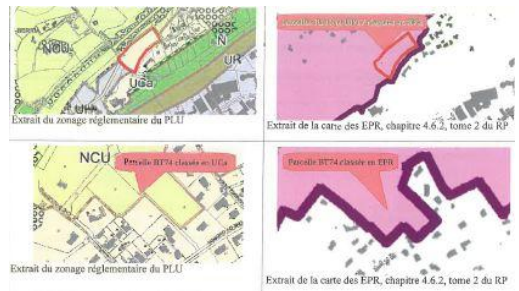
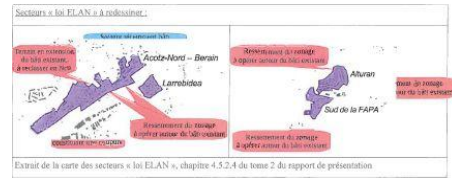
- Les choix d'aménagement retenus pour le résidentiel

Parmi les choix d'aménagements, l'Etat relève que 2/3 des logements nouveaux seraient prévus en densification et 1/3 en extension urbaine, à l'exception toutefois du quartier Errota Zahar prévu en discontinuité en tant qu'hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE).

- Les objectifs de modération de consommation de l'espace

Le projet PLU apparaît satisfaisant en termes de gestion économe de l'espace. Toutefois, les parcelles BP 16 et BP 17 zonées en U viennent consommer des espaces naturels.

S'agissant des zones de développement économique, le PLU prévoit 12 ha dont 8 pour Jalday IV. Des compléments de justifications devront être apportés, afin de s'assurer de l'impact de ce projet sur l'environnement et de la nécessité d'une telle surface.



## Le logement

- La mixité sociale

La commune de Saint Jean de Luz doit disposer à l'horizon 2025 d'un taux de 25% de logements sociaux pour 18,6% au 1/1/2018. Pour compléter les dispositions prises, il conviendrait d'indiquer la répartition des logements locatifs sociaux (LLS) par type de financement (PLAI et PLS), les dispositions législatives exigeant 30% de PLAI et 30% de PLS.

Enfin, le règlement devra préciser les règles de mixité sociale pour les logements individuels ou intermédiaires.

## La salubrité publique

- Assainissement collectif

Sur les 2 systèmes d'assainissement collectif, la station d'Archilua est non conforme depuis 2012. Le bassin de stockage prévu en 2018 n'est pas réalisé. La station fait partie des stations françaises pour lesquelles la commission européenne a engagé une procédure pré contentieuse à l'encontre de la France. Ce point fait partie des observations principales de l'Etat vis-à-vis du PLU.

La station de Cénitz a été jugée conforme, néanmoins le bilan réalisé en 2017 fait ressortir qu'en période estivale, la capacité maximale de la station est atteinte. Avant ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, le dimensionnement de la station devra être impérativement adapté.

- Le SAGE *Côtiers Basques*

Le SCoT ayant été approuvé en 2005 et le SAGE le 8 décembre 2015, le PLU devra s'inscrire dans la compatibilité avec le SAGE. Les objectifs C1, B.1-1 et C.2-3 du SAGE sont particulièrement prégnants sur la commune en ce qui concerne la gestion des systèmes d'épuration collectifs, la limitation des surverses et le risque de contamination des eaux. La compatibilité du PLU avec le SAGE reste à démontrer.

En synthèse de ce point essentiel, la CAPB devra réaliser les travaux de mise en conformité avant ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

- ANC

Le PLU autorise l'ANC en l'absence de réseau public dans les zones A, N, Ncu et Ner. Compte tenu des enjeux liés à la qualité de l'eau, il est recommandé de ne pas ouvrir l'urbanisation en ANC (parcelles vierges).

## La prise en compte des risques.

- Risque inondation

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



- Risque érosion côtière

A ce stade de l'avis, le service de l'Etat signale que le risque est pris en compte, En page 26 de son avis il est signalé que ce risque n'est pas pris en compte. Contradiction à vérifier.

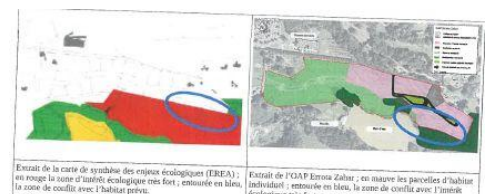
## La préservation de l'environnement

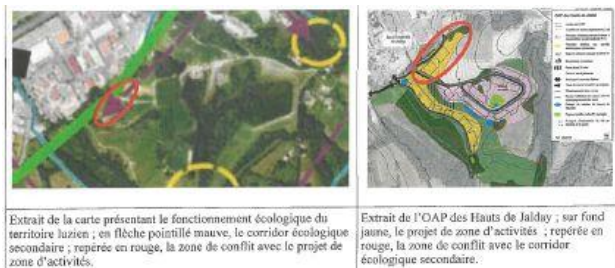
- Les incidences du plan sur la nature et les paysages

- Partie Sud est de la zone 1AU d'Errota Zahar

Ce secteur se situe en zone d'intérêt écologique très fort (extrait du dossier du bureau études EREA). A contrario, l'étude ETEN le positionne en intérêt écologique limité. Il est regrettable que ce site n'ait pas fait l'objet d'un inventaire écologique spécifique. Une étude environnementale plus approfondie est attendue. Outre le fait que cette OAP devra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT en termes de densité et de logements sociaux, il est à noter que cette OAP impacte une frange de boisements classée en intérêt écologique très fort.

- Les continuités écologiques et corridors
- Les Hauts de Jalday, l'OAP ne prend pas en compte la continuité écologique secondaire qui apparaît sur la carte.





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

- Le site de Jalday IV

Une large majorité du site est classé en enjeu fort. La déclinaison de la Séquence ERC-Eviter- Réduire –Compenser n'est pas prise en compte du point de vue quantitatif. Au vu des 4 ha concernés, il convient de compléter l'étude d'impact environnemental. De plus, si le projet devait se réaliser, il est nécessaire de reclasser en zone naturelle la partie ouest du site identifiée en enjeu fort.

- Les déchets inertes

Voir sujet évoqué en observation principale.

**La prise en compte de l'activité agricole**

Hormis le secteur des Hauts de Jalday, le projet PLU préserve globalement les terres agricoles.



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 ; repérés 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 vagues artificielle ; délimité en bleu fort, le contour du projet urbain.

**Annexes**

- Le Rapport de présentation

-Il est souhaitable que l'échéance du projet démographique soit clairement identifiée. : 2025-2030 : 10-15 ans ou 10- 11ans ?

-Page 63 du tome 1, code couleur erronée.

-Page 269 tome 2, il est affirmé que la station Archilua est conforme. A rectifier.

-Remarques sur le système assainissement Archilua : un programme de travaux devra figurer dans le dossier.

-Les cartes de délimitation de l'agglomération sont incohérentes entre le RP tome 2 et l'axe 1 du PADD.

- Le PADD

Absence des orientations pour les données d'énergie.

- Les OAP

- OAP Ur Mundi

Une grande partie des 4,2 ha est constitué de boisements à maintenir.

- OAP Balcoïn

Les boisements à l'ouest pourraient basculer en N.

- OAP Ilot Foch

Le potentiel de densification aurait mérité d'être étudié sur l'îlot et sur toute la commune. Des précisions sont attendues sur les enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux qui sont essentiels dans ce quartier.

- OAP Fargeot

. Des précisions sont attendues sur les enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux qui sont essentiels dans ce quartier

- OAP Karginko Borda

L'OAP devra être réduite pour exclure l'enclave bâtie.

- OAP Errota Zahar

Cette OAP de près de 3,4 ha devra être rendue compatible avec le SCoT en termes de densité et de logements sociaux.

- OAP Jalday IV

Si ce projet était maintenu, il convient de passer les boisements en N.

- Le règlement écrit

- Règlement des zones A et N

Dans les zones UF, Ne et Ng, seules les extensions limitées du bâti existant peuvent être autorisées. De même, les constructions pour équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être exclues dans les zones A et N (hors Np).

- Remarques sur les risques d'inondation

Le règlement devra prendre en compte toutes les études : PPRi de 1997, projet de révision du PPRi, études CAPB.

- Remarque sur le phénomène de remontée de nappe

Une rédaction relative au risque de remontée de nappe doit être intégrée.

- Remarque sur l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

La mesure d'ordre général de zone non aedificandi de 6 m doit être précisée.

- Remarque sur le recul trait de côte

Il convient de prévoir une réglementation spécifique.

- Remarque sur le risque argile

Des éléments devront être apportés dans le règlement.

- Remarque sur la pollution du trafic routier

Recul de 100 m et 75 m dans les zones concernées vis-à-vis des axes routiers pour les constructions, équipements et aménagements : l'OAP de Karginko Borda est impactée (A63).

- Remarque sur les haies

Il est demandé de réduire les haies d'espèces fortement allergènes.

- Remarque sur l'eau potable

Le recours à des forages à usage domestique ne doit pas figurer dans le règlement pour des raisons de salubrité publique (cf SCoT).

- Remarque sur l'activité agricole

Il est opportun de prendre en considération le risque d'exposition de la population aux usages agricoles et pesticides.

Prévoir entre la zone agricole et bâtie :

- >une zone sans traitement,
- >des haies physiques ou végétales,
- >des espaces de biodiversité,
- >des zones d'agriculture biologique.

- Le document graphique

- Risques d'inondation

Les zones du PPRi de 1997 doivent être indicées i. Il conviendra aussi d'intégrer les nouvelles données connues.

- Risque d'érosion côtière

Risque à prendre en compte dans le PLU. Or, en page 14 de son avis, l'Etat détaille comment ce risque est pris en compte. Contradiction.

- Zone AU

Il conviendra de vérifier qu'aucune zone AU n'est concernée par les études en cours ou connues sur les risques d'inondation.

- Les annexes

Le projet de PLU ne fait pas mention du projet ferroviaire GPSO, ce qui est normal compte tenu de sa temporalité au-delà du PLU. Toutefois, l'annexe II présente le projet avec une erreur (page 169 et suivantes) . Il convient de rectifier l'erreur et de modifier le titre de l'annexe.

En conclusion de son avis, le représentant de l'Etat confirme que le PLU arrêté devra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte les observations émises avant approbation du PLU. Il précise aussi que des réponses seront utilement apportées dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées à la connaissance du public.

➤ **Le 4 octobre 2019, la DDTM - secrétariat de la CDPENAF, suite à la réunion de la commission** du 25 septembre 2019, a émis un avis favorable aux règlements des zones A et N.

➤ **Le 10 octobre 2019, la CDNPS** a émis un avis favorable au classement et déclassement des espaces boisés, parcs et ensembles boisés proposés.

➤ **Le 2 octobre 2019, la MRAe** dans un rapport de 15 pages estime que le dossier présente une bonne qualité d'ensemble mais appelle néanmoins les remarques suivantes :

- Rapport de présentation :

-en termes de logements, il aurait été utile d'analyser plus spécifiquement le développement du secteur d'Acotz qui a accueilli le plus de population entre 2009 et 2015 afin de comprendre son rôle dans le développement récent du territoire.

-en ce qui concerne la consommation d'espaces entre 2005 et 2015, il aurait été utile d'apporter plus de précision sur la méthode retenue pour faire l'analyse afin de pouvoir identifier les forces et les faiblesses et garantir la meilleure information du public.

-concernant la densité de consommation de l'espace, les 28 logements / ha auraient pu être détaillés entre logements collectifs d'une part et individuels d'autre part.

-les critères de ne retenir que les parcelles d'au moins 1 000m<sup>2</sup> comme support potentiel de division foncière et de ne pas comptabiliser les dents creuses de moins de 450m<sup>2</sup> auraient mérité une justification.

-quant aux 475 parcelles en densification ou mutation, la MRAe recommande de préciser la superficie représentée.

-la différence des chiffres sur l'emploi : 7 800 en 2016, en diminution de 2011 pour l'INSEE et 9 729 en 2017 dans le rapport PLU mérite une vérification et une justification.

- Analyse de l'état initial de l'environnement :

-la date ancienne d'analyse des masses d'eau 2007-2009 aurait dû inciter la commune à les actualiser afin de bénéficier d'une information la plus pertinente possible.

-concernant l'important patrimoine nature (4 ZNIEFF, 2 sites Natura 2000, 3 secteurs ENS), il aurait été utile de présenter une carte de synthèse pour offrir une vision globale des sites et pouvoir opérer une comparaison suffisante pour une bonne prise en compte des différents espaces.

-l'analyse de l'état initial de l'environnement met en exergue le fait que sur les 38 ha de barthes, seuls 13 ha restent en espaces naturels.

-la carte d'intérêt écologique (page 63 RP) utilise une sémiologie graphique dont l'ordre de graduation (rouge, vert, jaune) interroge.

-le document sur la ressource en eau potable indique une étude d'actualisation avec une mise en œuvre d'ici 2019. Au regard de l'enjeu majeur de la capacité du territoire à fournir en eau potable et à la sensibilité de la ressource aux diverses pollutions, il aurait été utile d'actualiser les données par cette étude.

-concernant la gestion des eaux pluviales et usées, l'objectif d'amélioration à 2040 est trop lointain en l'état actuel des dépassements du nombre de déversements autorisés par temps de pluie. De ce fait, la MRAe recommande d'apporter des 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) avec nature et échancier. En l'état et en l'absence d'améliorations significatives, l'objectif d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires ne pourra conduire qu'à une aggravation de la situation.

-les risques naturels d'inondation et ruissellement constituant un enjeu très fort, doivent faire l'objet d'une cartographie des axes de ruissellement (non intégré dans le PPRi) permettant de s'assurer de leur prise en compte dans le projet PLU. En l'état, le document ne permet pas de s'assurer d'une protection suffisante des personnes et des biens relatifs à ce risque.

-au regard des dispositions de la loi Littoral, la MRAe estime nécessaire de compléter l'ensemble des explications liées à la justification des secteurs constructibles de la commune. Il aurait été aussi opportun de produire les éléments de travaux du SCoT en révision, sachant que les délimitations opérées notamment sur le secteur Errota Zahar pourraient être remises en cause par celui-ci.

-pour les coupures d'urbanisation, il est nécessaire d'apporter des explications suffisantes pour justifier de l'absence d'identification de coupures d'urbanisation rétro-littorales.

- Pour le projet communal :

-il aurait été opportun de définir la méthodologie retenue pour les 3 scénarios : nombre de personnes par ménage, nombre de logements vacants, renouvellement du parc de logements et ce, afin de déterminer le projet.

-de plus, il n'est pas possible d'appréhender l'impact environnemental du choix communal, aucune explication ne figurant à ce sujet.

-enfin, le choix s'étant fait sur un projet de 1 000 habitants supplémentaires, ceci aurait du, à minima, être étudié comme étant un 4ème scénario.

-ainsi, la MRAe recommande donc d'apporter tous les compléments nécessaires à la bonne compréhension des scénarios et d'apprécier pour chacun leur incidence environnementale. Il apparaît de même indispensable de justifier la norme : 1 habitant= 1 logement, ratio qui accroît de manière importante l'estimation des besoins de logement.

-le scénario retenu de 1 000 habitants / 1 000 logements de plus consomme 28,5 ha ( cf PADD) soit 4 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.

- Prise en compte de l'environnement

-Le projet prend en compte les incidences directes du tissu urbain sur les sites Natura 2000 , mais il n'intègre pas une approche plus spécifique sur les incidences indirectes en particulier sur la qualité des eaux de la Nivelle.

-la MRAe recommande fortement de compléter le RP 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.

-le PLU doit prendre en compte la loi relative à la création de l'office français de biodiversité et de la chasse du 24 juillet 2019 qui sera en vigueur à la date d'approbation du PLU. Ce changement de dispositions (critères non cumulatifs pour la végétation ou les sondages pédologiques pour la définition d'une zone humide) doit conduire à réexaminer le choix de certains secteurs ouverts à l'urbanisation : Jaldai IV et les Hauts de Jaldai.

-concernant les hauts de Jaldai :



-> le RP n'apporte pas assez d'éléments quant à la prise en compte suffisante des contraintes de proximité entre la zone artisanale et la zone d'habitat. Il conviendrait de démontrer l'absence d'incidences relatives au développement mixte du secteur.

-> le RP évoque 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 des incidences paysagères.

-> le choix du site avec une forte déclivité aurait dû inciter la commune à mieux démontrer la suffisance des ouvrages de rétention des eaux envisagés avec la problématique de gestion des eaux pluviales.

-L'OAP d'Errota Zahar, permettant d'urbaniser 3,7 ha pour 10 constructions, apparaît injustifiée et ses incidences sur l'environnement doivent être réévaluées.

-pour Jalday IV destiné au développement de l'entreprise Board Riders :

-> la nouvelle évolution des critères de détermination des zones humides pourrait venir remettre en cause le développement envisagé.

-> le secteur, prévu en R+3, s'étend sur une zone escarpée et présente les mêmes incidences paysagères que les Hauts de Jaldai (large visibilité vers l'océan et la Rhune).

-> ni le règlement, ni l'OAP ne font référence à la présence de plusieurs stations de *Grémil prostré* (sous arbrisseau velu aux fleurs d'un bleu gentiane) indiqué dans le RP et, de ce fait, la mise en œuvre d'aucune mesure d'évitement ne semble prévue.

-> la MRAe recommande donc de réinterroger les orientations retenues pour Jalday IV en intégrant les évolutions législatives en matière de définition de zones humides, de démontrer la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des impacts environnementaux dans la localisation du secteur

En synthèse, la MRAe estime que le document de PLU en l'état (mobilisation de 29 ha pour 1 000 habitants supplémentaires avec la possibilité de réaliser 1 170 logements) ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans les choix opérés. Les ambitions de développement ne paraissent pas suffisamment argumentées. Les capacités dégagées par le PLU apparaissent supérieures aux besoins estimés entraînant une consommation excessive et injustifiée des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les enjeux liés à la gestion de l'eau ne sont pas suffisamment pris en compte eu égard aux dysfonctionnements actuels. Il manque dans le dossier une analyse des incidences paysagères des ouvertures à l'urbanisation, certains sites présentant des enjeux importants. La MRAe recommande donc d'apporter des compléments importants sur l'analyse de l'ensemble des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU de nature à conduire à revoir les choix opérés.

### III-1 –2 LA SYNTHES DES AVIS DES PPA

Appréciations Critères	Très Défavorable	Défavorable	Favorable avec réserves	Favorable
Conseil Départemental				X
Bureau du SCOT			X	
CDNPS				X
TEREGA				X
RTE				X
Chambre d'Agriculture			X	
Préfet-DDTM			X	
CDPENAF				X
INAO				X
MRAe			X	

En synthèse des avis des PPA et des recommandations de la MRAe, sur les 10 avis exprimés:

- 3 donnent un avis favorable sans observations,
- 3 demandent des actualisations à la marge du dossier (TEREGA, RTE, CI Départemental),
- 4 émettent des observations de fond et demandent des compléments au dossier arrêté. (MRAe, Chambre d'agriculture, Préfet, Bureau du SCOT)

Au total, près de 110 observations et demandes sont faites par les PPA et organismes associés, observations et recommandations qui se recoupent sur quelques grands thèmes auxquels le maître d'ouvrage a répondu de manière détaillée.

### III.1-3 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AVANT ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la suggestion de l'Etat et afin de garantir la transparence des informations portées à la connaissance du public, des réponses, aux nombreuses observations des PPA, ont été utilement apportées par le maître d'ouvrage dans un document d'information joint à l'enquête publique. Le présent rapport fait la synthèse par thèmes principaux de ce positionnement.

⇒ **La Loi littoral** selon le schéma d'application de la loi littoral:

- *Le respect de la bande des 100m :*

*Réponse :* la zone Ner sera calée au bâti existant et la zone UDa sera redessinée dans le secteur Flots Bleus, Sainte Barbe.

- *Pour les espaces remarquables.*

*Réponse :* le règlement sera repris pour être conforme au décret 2109- 482 du 21 mai 2019 (article R 121-5 du CU).

- *Les coupures d'urbanisations* transcrites en UCa à Acotz Nord seront bien réinscrites en NCU (parcelles BP 16 et 17 et autres...), comme le confirme le maître d'ouvrage. Par contre, il est constaté l'absence de coupures d'urbanisation à l'est du territoire au-delà de l'autoroute.

*Réponse du maître d'ouvrage :* le chapitre 4.3 sera complété des explications sur le fait que le caractère naturel et agricole de l'espace rétro-littoral et le cantonnement des espaces urbanisés ne rend pas nécessaire la désignation des coupures d'urbanisations dans cette partie est.

- *Les Espaces Proches du Rivage (EPR).* Réponse : la zone située au nord du chemin d'Aguerria (partie du secteur Acotz-Nord-Berain) sera qualifiée en EPR. Le périmètre des EPR sera redessiné en conséquence.

- *La révision demandée du règlement des zones UCa situées en EPR :*

*Cette demande n'apparaît pas* indispensable au maître d'ouvrage compte tenu d'un règlement déjà très restrictif voulu pour l'ensemble des zones UCa en EPR ou hors EPR. Toutefois, le rapport de présentation précisera la règle d'extension limitée de l'urbanisation des EPR et réalisera l'analyse typo-morphologique demandée

- *Concernant l'urbanisation en continuité* au titre du L 121-8 du code de l'urbanisme, précisée par la jurisprudence, associée avec une distance précisée de 30 m retenue pour déterminer la limite de l'appartenance à l'agglomération, le maître d'ouvrage confirme que cette demande sera prise en compte :

- pour l'espace naturel au sud de l'allée des Tourterelles,
- pour le village de Lafitenia-Kokotia qui fera l'objet d'un détournement au droit du bâti.

En ce qui concerne le parking situé au sud du bâtiment Boardriders, le maître d'ouvrage argumente sa position par la référence deux arrêts (CE du 14 janvier 1994 et CAA de Nantes du 26 septembre 2006) qui tendent à considérer qu'un parking est une extension d'urbanisation. Pour le maître d'ouvrage, au vu de ces éléments, le parking de Boardriders n'est donc pas une coupure d'urbanisation et est, à ce titre, maintenu dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Le rapport de présentation sera complété sur ce point et justifiera la zone IAUy de Jalday IV, visée aussi par le problème de consommation d'espace.

- La justification des secteurs constructibles devra faire l'objet de compléments au regard des dispositions de la loi littoral.

*Réponse du maître d'ouvrage :* les compléments seront apportés à la justification des secteurs constructibles.

- *L'urbanisation des secteurs Elan (secteurs déjà urbanisés au titre de la loi du 23 novembre 2018) sera revue selon les critères de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.)*

*Réponses :*

-le secteur Elan d'Acotz Berain sera découpé en deux secteurs Elan au niveau du boisement situé au sud-ouest de la résidence Mendi-Eder,

-sur le même secteur Acotz Berain : les parcelles BT74, BP 16 et 17 sont identifiées tant par la DDTM que par la MRAe. Le maître d'ouvrage confirme qu'elles seront reclassées en NCU, ce qui résout aussi la question des parcelles BP 16 et 17 visées aussi par la problématique de consommation des zones N et de coupures d'urbanisation.

- pour le secteur Elan d'Alturain : la parcelle AO 312 sera mise en A,
- pour le secteur Elan sur le site de la FAPA : la parcelle AO 247 sera reclassée en Ne,
- pour le secteur Elan au Sud de la FAPA les parcelles AP 143, 193, 264, 267, 268 et 271 en partie et AP 144, 196, 284, 291, 292 et 295 en totalité seront reclassées en N,
- le secteur Chantaco : après une analyse plus fine, le maître d'ouvrage considère qu'une partie du secteur respecte les distances entre constructions, au sens de la loi Elan, le reste du secteur sera reversé en UL.
- comme le règlement des secteurs UE -3b, UEi-3B, Nei plus au sud de Chantaco, les secteurs UE, Ne et Nj du quartier Alturain, accueillant des équipements collectifs seront revus pour interdire toutes nouvelles constructions.

- en l'absence d'un SCoT approuvé depuis 2018- date de parution de la loi Elan, il aurait été utile de corroborer les travaux du futur SCoT avec les délimitations du PLU, afin d'éviter que les zones Elan du PLU soient remises en cause par le SCoT en cours de révision.

*Pour le maître d'ouvrage*, aucune donnée pertinente n'émane à ce jour des travaux du projet de SCoT.

- *Pour les terrains de camping situés dans les EPR (espaces proches du rivage) :*

le maître d'ouvrage confirme la prise en compte de la jurisprudence constante en la matière qui ne les reconnaît pas comme constitutifs d'urbanisation. De ce fait, seule sera autorisée une extension limitée des bâtiments communs existants (accueil, sanitaires, ..) et il ne sera pas autorisé le dépassement de 50% d'équipements permanents (HLL, RML et caravanes à demeure). Le règlement sera revu en ce sens.

Concernant l'extension du camping municipal Chibau-Berria, le maître d'ouvrage précise que le dossier sera complété pour justifier son extension.

- *La capacité d'accueil :*

- *l'absence d'analyse de la capacité d'accueil* ne permet pas de justifier les choix de développement:

*Réponse :* le rapport de présentation sera complété en ce sens.

- *des indicateurs sont à proposer sur ce thème :* le maître d'ouvrage s'engage à compléter le dossier d'indicateurs de suivi.

#### ⇒ **Les principes des articles L 101-1 et 2 du code de l'urbanisme**

- *Les choix d'aménagement retenus pour le résidentiel* posent le problème de raccordement de nouvelles zones à un système d'assainissement déjà défaillant.

*Le maître d'ouvrage* reprend plus loin cette question essentielle.

- *La méthode d'analyse de la consommation d'espace.* La méthode utilisée aurait mérité des précisions afin de pouvoir identifier les avantages et faiblesses, ce qui aurait permis de garantir la meilleure information possible du public.

*Le maître d'ouvrage précise* que le rapport de présentation comprend bien l'analyse méthodologique : méthode classique de traitement des fichiers MAJIC avec une cartographie au format SIG.

- *Les scénarii de développement* ne s'appuient pas sur une méthodologie définie en termes de nombre de personnes par ménage, de nombre de logements vacants, de renouvellement du parc des logements...

*Le maître d'ouvrage* considère que les calculs sont fournis dans le tome 2 du rapport de présentation pages 21 à 23. Toutefois, pour clarifier le sujet, le chapitre 1.3 concerné sera restructuré.

- *L'impact environnemental de chaque scénario n'est pas précisé.*

*Réponse :* des compléments méthodologiques seront apportés pour appréhender l'impact environnemental de chaque scénario.

- *Les choix de modération de consommation de l'espace.*

- Il est regrettable que des secteurs zonés en U en extension d'urbanisation viennent consommer des espaces naturels : parcelles BP 16 et 17, déjà citées en secteur Elan.

*Réponse :* ces parcelles sont déclassées en NCU.

- l'extension de Jalday IV sur 8 ha devra être justifiée pour une telle surface.

*Réponse* apportée au § *La préservation de l'environnement- Continuités écologiques.*

- Le PLU prévoit 29,53 ha de surfaces AU dont 28,4 en extension sur des zones naturelles, agricoles ou forestières- NAF. Le futur SRADDET en cours de finalisation prévoit une réduction de 50% de la consommation des espaces NAF. Une actualisation du PLU sera nécessaire dans les 3 ans après approbation du SRADDET. Le recours à l'extension urbaine n'est pas argumenté. Toutefois, les objectifs minimums de densité pour chaque secteur AU d'habitat, à l'exception d'Errota Zahar, paraissent participer à la mise en œuvre d'objectif de modération de consommation de l'espace.

*Réponse :* le recours à l'extension urbaine est argumenté en pages 24 à 27 du tome 2 du RP.

#### ⇒ **Le projet retenu**

- *Un 4<sup>ème</sup> scénario en dépassement des objectifs de modération :* le projet retenu ne correspond pas au 3<sup>ème</sup> scénario, il aurait mérité d'être justifié à titre d'un 4<sup>ème</sup> scénario. Le choix de retenir un tel scénario n'apparaît pas justifié au regard de ses conséquences sur la consommation de l'espace. Les capacités de 1 170 logements dépassent les besoins identifiés de 1 000 logements. De plus, la comptabilisation n'a pas tenu compte du quartier Errota Zahar. Le potentiel en intensification est estimé à 790 logements, ce qui nécessite 210 logements dans les extensions pour atteindre les 1 000 logements. Or les calculs démontrent la possibilité d'atteindre 415 logements sur les extensions. Les OAP paraissent trop permissives car pouvant conduire à un développement au-delà des objectifs du PADD.

En l'état actuel, le projet mis en œuvre apparaît discordant avec les objectifs du PADD. Il convient de réinterroger le projet retenu au regard des objectifs du PADD afin de s'assurer de la bonne cohérence de l'ensemble.

*Réponse* : La collectivité admet des insuffisances et des imprécisions dans la présentation et la comparaison des scénarii, ce qui sera corrigé. Des précisions méthodologiques seront apportées, en ce sens, dans le chapitre 1.3. Enfin, le maître d'ouvrage précise que le différentiel de 17% est lié aux incertitudes sur la libération des terrains. Il est rappelé aussi que le quartier d'Errota Zahar ne comptabilise que 10 logements.

- *Le potentiel de densification des espaces bâtis* : les critères retenus pour identifier ces différents espaces auraient mérité d'être davantage justifiés, particulièrement ceux de ne retenir que les parcelles d'au moins de 1 000 m<sup>2</sup> comme support potentiel de division foncière ainsi que de ne pas comptabiliser les dents creuses de moins de 450m<sup>2</sup>.

*Le maître d'ouvrage considère* que ces critères retenus sont liés aux réalités observées.

- *La mutation des espaces bâtis* : le PLU identifie un potentiel de 475 parcelles en densification ou en mutation mais ne précise pas la surface représentée.

*Réponse* : le calcul sera précisé.

- *un potentiel de logements des extensions urbaines supérieur aux objectifs du PADD.*

*Réponse* : les chiffres correspondent à des capacités maximales. L'incertitude en intensification est très forte. Le différentiel est de 17% .

## ⇒ Le logement

- *La mixité sociale* : La répartition des logements sociaux (LLS) sera distinguée selon le type de financement, la loi exigeant un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS.

*Réponse* : Les règlements des zones concernées (article 1.4) seront complétés par le maître d'ouvrage. De même, les règles de mixité sociale seront complétées (article 1.4) pour le logement individuel et intermédiaire.

- *Le fort développement du secteur d'Acotz* entre 2009 et 2014 (50% d'appartements sur ce secteur en 2015) aurait mérité une étude spécifique afin de comprendre son rôle dans le développement récent du territoire.

*Le maître d'ouvrage s'engage* à compléter cette analyse.

## ⇒ La salubrité publique

- *Assainissement collectif*

- *Pour la station d'Archilua non conforme depuis 2012*, le bassin de stockage des eaux usées prévu pour 2018 n'est pas commencé. L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ne pourra se faire qu'en cohérence avec les travaux de mise en conformité. Le maître d'ouvrage s'engage à fournir des réponses. Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale devront être mis en cohérence sur la non-conformité de la station.

*L'erreur sera corrigée.* Le maître d'ouvrage précise, en toute rigueur, que la STEP est conforme en performance et en équipement, Sont mis en cause : l'absence d'un bassin de rétention et les surverses directes dans le milieu marin.

- *La station de Guéthary-Acotz* dont le bilan réalisé en 2017 fait ressortir une capacité d'ores et déjà atteinte en termes de débit journalier et flux de pollution. Ce bilan fait état d'une non-conformité de la collecte des effluents avec un nombre de déversements supérieurs à 12 sur le PR Cénitz induisant une non-conformité de la performance des équipements d'épuration aux prescriptions de l'arrêté préfectoral. Un programme des travaux visant à traiter ces dysfonctionnements devra figurer dans le dossier.

*Le maître d'ouvrage* précise qu'aucune zone d'urbanisation particulière, concernant cette station, ne figure au PLU de Saint Jean de Luz.

- *Le SAGE*, approuvé en 2015, doit être pris en compte dans le PLU qui doit lui être compatible. Or cette compatibilité reste à démontrer.

*Pour le maître d'ouvrage*, les zones AU projetées n'auront pas d'incidence sur les débits transitant sur la bassin versant du poste de refoulement des Flots Bleus et n'aggraveront pas les déversements à cet endroit.

- Compte tenu de la problématique des 2 STEP, la MRAe et le Préfet insistent sur la nécessité d'apporter des éléments concrets relatifs à la mise en oeuvre de travaux à court et à moyen termes. 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. Toute extension de l'urbanisation raccordée à la station Archilua doit être différée. Les zones IAU et IAUy doivent soit basculer en 2 AU soit présenter une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de travaux diminuant effectivement et significativement l'impact sur le milieu naturel.

*Le maître d'ouvrage s'engage* à compléter le dossier avec un programme de travaux et un calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues au PLU.

- *Assainissement non collectif* : Il est recommandé de ne pas ouvrir à l'urbanisation en ANC des parcelles vierges notamment dans les zones A et N. Le règlement devra être complété par le fait que l'absence de possibilité de rejet constitue un motif de refus de PC.

*Réponse favorable* du maître d'ouvrage.

- *La qualité des eaux de baignade* : Les périodes de fermeture des plages ne sont pas prises en compte dans le classement des eaux de baignade. Il serait intéressant d'informer le public sur la part que prend la gestion active des baignades dans ce classement. Au-delà de ce classement, la qualité des eaux de baignade

sensibles aux pollutions liées notamment aux rejets des eaux pluviales et d'assainissement constitue un enjeu fort pour le territoire.

*Le maître d'ouvrage* reconnaît la nécessité de poursuivre des investissements en assainissement, l'importance de la conformité des raccordements et le bon fonctionnement des installations privées, à l'échelle des bassins versants.

#### ⇒ La prise en compte des risques

- *Risque d'inondation :*

- Les risques inondation et ruissellements ont donné lieu à 5 arrêtés de catastrophe naturelle au cours des 30 dernières années.

- Il est important, de ce fait, de produire une cartographie des ruissellements (non intégrés au PPRi) afin de s'assurer de leur prise en compte dans le PLU.

*Le maître d'ouvrage* constate que ces données n'existent pas. Pour pallier ce risque, il s'est assuré que les OAP ne soient pas à côté des berges et cours d'eau.

- Identifier tous les secteurs du PPRi de 1997, du projet de révision du PPRi, des études CAPB, susceptibles d'être concernés, notamment en zone urbaine. *Réponse :* la zone concernée UA sera indiquée UAi (Fargeot et Chantaco) et un examen attentif s'efforcera de corriger tous les oublis.

- Projet de révision du PPRi : le règlement devra anticiper une rédaction unique.

*Réponse :* cette demande sera prise en compte. Un article spécifique sera consacré à cette thématique.

- Nouvelles données au risque inondations : les études liées au projet de révision du PPRi et les études hydrauliques engagées par la CAPB (dans le cadre du PAPI Pays Basque) devront être intégrées.

*Réponse :* l'intégration de ces études se fera en fonction de leur disponibilité.

- Zones AU et risque d'inondation au titre des études hydrauliques en cours par la CAPB.

*Réponse :* une vérification sera faite notamment sur le secteur d'Errota Zahar.

- *Risque d'érosion côtière :* non prise en compte dans le PLU.

*Le maître d'ouvrage* fait observer une contradiction sur ce point, au sein même de l'avis de l'Etat.

- *Risque de remontée de nappes :* une rédaction spécifique devra être intégrée.

*Réponse :* un nouvel alinéa sera consacré à ce risque (article I.2).

- *Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :* une zone non aedificandi de 6 m sera instaurée depuis la berge.

*Réponse :* l'article II.1.2 le prendra en compte.

- *Risque pollution routière :* dans les secteurs concernés, les distances de recul doivent concerner toutes les nouvelles constructions.

*Réponse :* un nouvel alinéa sera rédigé en ce sens. L'OAP Karcingo Borda est concernée, mais l'OAP prend déjà en compte cette contrainte.

#### ⇒ La préservation de l'environnement

- *Analyse de l'état initial de l'environnement*

- Les données concernant les masses d'eau datent de 2007-2009, une réactualisation permettrait de bénéficier d'une observation plus pertinente.

*Le maître d'ouvrage* s'engage à réactualiser les données.

- Le patrimoine naturel : vu la richesse de ce patrimoine, une carte de synthèse aurait été opportune.

*Réponse :* cette carte synthèse sera faite.

- *Les incidences du plan sur la nature et les paysages :*

- secteur d'Errota Zahar /

1. Pour la partie sud est de la zone IAU de Errota Zahar : il est regrettable que ce site n'ait pas été l'objet d'un inventaire écologique spécifique.

*Réponse :* le rapport de présentation sera complété.

2. Une étude environnementale doit être réalisée sur ce site Errota Zahar si l'urbanisation est maintenue.

*Réponse :* l'étude sera jointe. La carte de synthèse des enjeux écologiques sera corrigée, le boisement classé en enjeu écologique très fort n'a pas lieu d'être (lots viabilisés).

3. La zone d'Errota Zahar est justifiée au PLU comme hameau nouveau intégré à l'environnement mais n'est pas compatible avec le SCOT en vigueur. La notion de hameau nouveau manque de justifications et l'OAP doit être compatible avec le SCoT en vigueur (avis de plusieurs services : MRAe, Préfet, Syndicat du SCoT). Le secteur d'Errota Zahar ne répond pas aux prescriptions établies pour les zones d'aménagement de plus de 1 ha sur le SCoT Sud Pays Basque.

*Réponse :* l'OAP sera ajustée pour assurer sa compatibilité avec le SCOT. Le site a fait l'objet d'une expertise urbaine avec le CAUE.

4. le choix de développement d'Errota Zahar est clairement injustifié. Le site retenu est en bordure de zone humide et l'analyse du site est beaucoup plus succincte que pour les autres secteurs. Aucun élément ne vient étayer le hameau nouveau intégré à l'environnement. Le choix de ce secteur de 10 constructions consommant 3,4 ha apparaît injustifié et ses incidences sur l'environnement nécessitent d'être réévaluées.

*Réponse* : le dossier sera complété sur les différents points évoqués.

-*Les Hauts de Jalday* : Il convient de mieux démontrer l'absence relative d'incidences relatives du développement mixte dans ce secteur. Il aurait été utile de compléter le RP avec les justifications du choix du site au regard de ses incidences paysagères : « large panorama vers l'océan à l'ouest et la Rhune au sud ». De plus, compte tenu de la forte déclivité, il aurait fallu démontrer la suffisance des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

*Réponse* : une étude urbaine approfondie a été réalisée. Le traitement des interactions négatives entre les 2 types d'occupation a été conduit avec soin (inter distances, écrans végétaux...). Des perspectives d'insertion du projet seront ajoutées au RP, lequel sera complété par une notice sur la gestion des eaux pluviales.

-*Jalday IV (IAUy)*: L'évolution très récente des critères de détermination des zones humides pourrait remettre en cause le développement envisagé. Le projet sur un secteur particulièrement escarpé présente les mêmes incidences paysagères que Les Hauts de Jalday (large visibilité vers l'océan et la Rhune), il aurait été nécessaire d'apporter un éclairage sur ces incidences paysagères. Il conviendrait d'analyser les contraintes inhérentes au site et aux difficultés d'aménagement d'un espace aussi escarpé pour implanter une piscine à vague de configuration linéaire.

*Réponse* : l'analyse des zones humides sera faite. L'OAP apporte des précisions sur la gradation des hauteurs. Le RP sera complété sur les points évoqués.

- *Les continuités écologiques* :

- présence d'une continuité écologique à proximité de la station Archilua.

*Réponse du maître d'ouvrage* : la continuité écologique se justifie du fait que la station est enterrée et couverte par un jardin botanique.

- Les Hauts de Jalday : un corridor écologique secondaire signalé sur la carte des continuités écologiques ne figure pas dans l'OAP des Hauts de Jalday.

*Réponse* : La carte visée figure les grands principes, une étude de terrain a permis de démontrer que ce corridor secondaire n'est pas aussi présent que supposé au début des études.

- Le site de Jalday IV : une large majorité du site de Jalday IV est classé en enjeu fort dans les enjeux environnementaux.

*Le maître d'ouvrage* confirme que des études approfondies d'ETEN ont permis de mieux cerner ce point. Des mesures d'évitement et de compensation ont été prises en compte. Elles seront versées au dossier.

- De plus, une partie de la zone boisée identifiée à l'ouest du site devra être reclassée en zone naturelle. Observation reprise dans les OAP.

*Réponse* : le zonage sera corrigé et 1,5 ha sur les 7,5 seront reclassés en N.

- *Les ressources en eau potable*. L'usine de production d'Helbarron qui prélève l'eau de la Nivelle a une capacité suffisante en termes de production. Mais, compte tenu de la vulnérabilité de la Nivelle aux pollutions et contaminations, il serait opportun de sécuriser la production d'eau potable en garantissant une ressource de substitution.

*Le maître d'ouvrage* confirme qu'une interconnexion structurante est engagée par la CAPB.

- *La prise en compte des sites les plus sensibles* : Le projet n'intègre pas une approche plus spécifique sur les incidences indirectes en particulier sur la qualité des eaux de la Nivelle.

*Réponse* : l'analyse indirecte pourra être précisée dans le dossier de schéma directeur d'assainissement qui intégrera un calendrier et un programme de travaux.

- *La gestion des eaux pluviales* : le RP devra être complété par une meilleure prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux, usées, pluviales, et il conviendra de démontrer l'adéquation de ces mesures avec les enjeux majeurs de préservation des milieux aquatiques récepteurs.

*Réponse* : le RP sera complété.

- *Zones humides* : la loi du 24 juillet 2019 redéfinissant les zones humides, il conviendra de réexaminer les choix faits dans le PLU arrêté au regard de ces nouvelles dispositions.

*Réponse* : l'analyse sera reprise sur les sites de projet. La conclusion sera notamment reprise pour Jalday IV.

- *Les déchets inertes* posent problème dans un secteur où le BTP est actif. Des ER devront être prévus dans le PLU pour accueillir des sites de valorisations (ISDI).

*Réponse* : au vu des études non finalisées à ce jour, aucun report n'a été possible.

- *Les espaces naturels sensibles* : sur les 3 ENS, seul celui des landes de Cénitz Mayarco est concerné par un droit de préemption. Le titre « les zones de préemption des espaces naturels sensibles » devra donc être modifié. Des précisions sont à apporter pour l'ENS Pinède d'Erromardie dénommée aussi pinède d'Etchebiague.

*Réponse* : Le titre 1.5.2.3 du tome 1 du RP sera repris. Les précisions seront apportées.

- Globalement, le dossier ne permet pas en l'état de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans les choix opérés. Les capacités dégagées par le PLU apparaissent bien supérieures aux besoins estimés entraînant ainsi une consommation excessive et injustifiée des espaces NAF. Le RP ne contient pas les éléments suffisants pour s'assurer d'une prise en compte adéquate liés à la gestion des eaux. Les justifications des secteurs à urbaniser mériteraient de bénéficier d'une analyse plus approfondie des incidences paysagères, certains sites présentant des enjeux importants à cet égard. Des compléments importants sont à opérer sur le dossier conduisant à revoir les choix opérés.

*Réponse* : des réponses détaillées ont été apportées.

#### => Pièces du dossier

- *Rapport de présentation*

- Harmonisation des périodes de référence pour les besoins en logements.

*Ce sera pris en compte.*

- Page 63 couleur des enjeux écologiques, la graduation est surprenante. :

*Réponse* : le choix des couleurs n'est pas judicieux et sera repris.

- Page 201 : les chiffres de l'emploi ne sont pas cohérents au sein du rapport de présentation : 4 977 dans le texte contre 8 248 sur la carte. *Réponse* : le nombre d'emplois en 2016 est de 7 824 postes.

*Le dossier sera rectifié.*

- *PADD*

- Mise en cohérence de la carte de délimitation de l'agglomération avec l'axe 1 du PADD.

*Ce sera fait.*

- Absence d'orientations concernant l'énergie : Pas de réponse.

- *OAP*

- Balcoïn : les lotissements à maintenir à l'ouest pourraient basculer en N. La zone pourrait aussi être réduite à l'est pour maintenir la surface agricole exploitée

*Réponse* : des ajustements seront faits à l'est et à l'ouest, ce qui ne remet pas en cause l'OAP et sa capacité projetée en nombre de logements.

- Ilôt Foch :

- > le potentiel de densification n'est pas précisé.

*Réponse* : le projet est avancé : 21 logements.

- > la reconfiguration du giratoire connectant la RD 810 devra respecter le règlement de la voirie départementale.

*Réponse* : les démarches seront effectuées au lancement des études.

- Ilôt Fargeot : des précisions sont attendues compte tenu des enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux.

*Réponse* : les enjeux architecturaux et patrimoniaux sont édictés dans le Site Patrimonial Remarquable couvrant ce secteur. Le potentiel de logements est de 200 à 250 logements, les capacités par ilots sont précisées dans l'OAP.

- Karcingo Borda : incohérence entre l'OAP et le schéma d'intention.

*Réponse* : la parcelle CL85 doit être incluse dans la zone IAU, la maison existante étant vouée à être démolie.

- Jalday IV : le réaménagement et le redimensionnement de la portion de RD 855 est en ER 24 au profit de la commune. Il devra respecter le règlement de la voirie départementale.

*Réponse* : Une étude de trafic a été réalisée, et le scénario proposé prend en compte le redimensionnement de la voirie départementale.

- Les Hauts de Jalday : plusieurs parcelles agricoles sont exploitées par un jeune agriculteur, il conviendrait de réduire l'OAP pour préserver une partie des terres agricoles.

*Réponse* : les terrains concernés sont pour partie des terrains communaux exploités par mise à disposition (convention). Il est prévu d'étudier d'autres mises à disposition de terrains communaux en compensation.

- *Règlement*

- zones A et N :

- >La loi littoral n'autorisant pas les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées), il conviendra pour certaines zones UE, Ne et Ng de n'autoriser que des extensions limitées de l'habitat existant.

*Réponse* : le règlement sera rectifié en ce sens.

- > Règlement à revoir pour ne pas autoriser des activités forestières en A.

*Réponse* : la correction sera faite.

- > La constructibilité des bâtiments agricoles doit être plus clairement énoncée en A.

*Réponse* : ce sera fait.

- >Il convient de modifier le terme siège par site de production pour autoriser la présence de logement à proximité. La notion de 50 m est à nuancer en cas de conditions techniques.

*Réponse* : ce sera fait.

>Article 1.2 une hauteur de 10 m serait plus adéquate que 8 m.

Réponse : ce sera fait.

>Zone N : autoriser les extensions de bâtiments agricoles, au cas où il y en aurait

Réponse : ce sera fait.

>De même, les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et de services doivent être exclus des zones A et N (hors sous secteur Np).

Réponse : le règlement sera modifié.

- *Les haies* : les haies doivent être composées d'espèces le moins allergènes.

Réponse : l'article II.3.1 sera complété.

- *L'eau potable* : le recours à des forages à usage domestique est à exclure pour être compatible avec le SCoT.

Réponse : Les articles III.2.1 seront corrigés.

- *les eaux pluviales* : tout dispositif de rétention des eaux pluviales devra éviter le stockage d'eaux stagnantes.

Réponse : les articles concernés seront complétés en ce sens.

- *Compléter le règlement* : les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes

HTB.

Réponse : paragraphe modifié.

- *Hauteur des constructions* : préciser que la hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages à haute ou très haute tension.

Réponse : le règlement sera adapté tout en tenant compte des exigences de l'AVAP.

- *Modification du règlement des EBC* pour plusieurs lignes HTB.

Réponse : ce sera modifié (base tableau donné).

• *Activité agricole* : afin d'améliorer les conditions de vie des riverains, il serait opportun de prévoir entre la zone agricole et la zone urbanisée (ou à urbaniser) des zones tampons pouvant revêtir les formes suivantes :

- sans traitement sur une distance, par exemple de 50 m,
- des haies physiques ou végétales,
- des espaces de biodiversité,
- des zones traitées en agriculture biologique.

Réponse : le maître d'ouvrage en prend acte.

• *Annexes* :

- l'annexe 11 sur les projets ferroviaires doit être corrigée par la décision du gouvernement de 2013.

Des erreurs se sont introduites dans la rédaction de ce projet qui a évolué.

Réponse : la correction sera faite.

- Les 5 ER 2, 7, 8, 31 et 35 devront être maintenus au profit du département.

Réponse : il en a été pris note.

- Plan des servitudes : recalculer les lignes HTB.

Réponse : la correction sera faite.

- Tableau des servitudes : mettre la bonne adresse de RTE.

Réponse : la correction sera faite.

- Note d'information de la servitude 14.

Réponse : Sera jointe.

- Modifier TIG en TEREKA et reporter l'arrêté SUP (n° 64-2016-06-10-107 du 10 juin 2016).

Réponse : la correction sera faite.

- Modifier les servitudes d'utilité publique par le tracé des canalisations gaz, ajouter la notice GAZ 13, en annexe et prendre en compte dans le PLU des contraintes liées à cette servitude.

Réponse : le PLU sera actualisé pour prendre en compte ces demandes.

En résumé, le maître d'ouvrage a pris le soin d'analyser les nombreuses observations une par une. Il affiche la volonté de compléter le dossier PLU sur la très grande majorité des points évoqués, ce qui devra être fait avant approbation du PLU. Certains éléments et non des moindres: notamment la question récurrente et essentielle de la gestion des eaux usées en période de pluviosité, celle de la diversification des ressources d'eau potable, n'ont pas toutes leurs réponses à la date de la présente enquête publique.

### III-1. 4 LES POINTS RESTANT A TRAITER

La préfiguration des réponses aux avis des PPA d'octobre 2019, mise en information du public en complément du dossier d'enquête, apporte de nombreuses réponses aux avis des PPA : on peut considérer que 80% des observations sont suivies d'effet. Toutefois, certaines analyses restent nécessaires après enquête publique.



Pour simplifier l'analyse et mieux cerner l'évolution du PLU, le Commissaire Enquêteur souligne ici les points restant à traiter après enquête publique et avant les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal des observations.

En tout état de cause, une vingtaine de points non résolus lors de l'enquête publique, dont certains apparaissent fondamentaux et pouvant remettre en cause les choix faits, doivent encore être traités:

- La préfiguration des points déjà connus du nouveau SCoT,
- Une véritable analyse de la capacité d'accueil qui conditionne le projet de PLU et peut induire des objectifs différents,
  - Les impacts plus précis des différents scénarii,
  - L'analyse fine du 4ème scénario réellement retenu et de ses impacts,
  - L'évaluation de la surface représentant le potentiel de densification des espaces bâtis,
  - La redéfinition du potentiel de logements en extension urbaine plus conforme au PADD,
  - Un véritable programme des travaux d'assainissement engageant la collectivité à une conformité des équipements préalablement aux ouvertures d'urbanisation,
  - Le traitement de la problématique de la gestion des déchets inertes et la figuration d'ER pour accueillir des sites ISDI ou des sites de valorisation.
  - L'absence d'orientations en matière d'énergie,
- Concernant les OAP, les points suivants sont à prendre en compte:
  - Pour les Hauts de Jalday,
    - La réduction de l'OAP tenant compte des enjeux agricoles,
    - L'absence de prise en compte d'un corridor écologique secondaire,
  - Pour Jalday IV
    - La prise en compte de l'évolution très récente de critères des zones humides,
    - La prise en compte des forts enjeux écologiques,
    - Le respect des cônes de visibilité,
    - L'extension sur 8 ha devra justifier de l'absence de modération de consommation d'espace sur ce secteur,
  - Pour Balcoïn
    - La réduction à l'est pour maintenir la surface exploitée,
  - Pour Errota Zahar
    - L'étude d'un inventaire écologique spécifique démontrant l'absence d'impact sur les paysages,
    - L'impact des études en cours sur les risques d'inondation,
    - L'application de la loi littoral,
    - La compatibilité de l'OAP avec le SCoT en vigueur.

### III.1-5 LES REPONSES COMPLEMENTAIRES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le 21 décembre 2019 la CAPB a transmis ses réponses au PV du commissaire enquêteur. Sont ici analysés les points restant à traiter, les autres ayant été traitées au §III-1-3 car mis pour information à l'enquête publique.

#### a) Les réponses

- *La préfiguration des points déjà connus du nouveau SCoT* : Pour le maître d'ouvrage, aucune donnée pertinente issue des travaux du SCoT ne peut être fournie sur cette question.
- *Une véritable analyse de la capacité d'accueil doit compléter le projet de PLU de sorte à ce qu'il puisse tenir compte du mieux possible des conclusions qui en seront issues* : La notion de capacité d'accueil et l'évaluation qui en sera faite seront complétées au RP.
- *Les impacts plus précis des différents scénarii* : A faire.
- *L'analyse fine du 4ème scénario réellement retenu et de ses impacts*: le scénario retenu sera davantage explicité. La rédaction sera remaniée et complétée pour rendre plus aisée la comparaison entre le scénario de référence du PADD et les scénarios préliminaires.
- *L'évaluation de la surface représentant le potentiel de densification des espaces bâtis*: Le maître d'ouvrage justifie sa méthodologie basée sur une donnée théorique, la taille moyenne connue représentant à la fois l'habitat individuel et collectif et ne reflétant pas la réalité.
- *La redéfinition du potentiel de logements en extension urbaine plus conforme au PADD* : Le maître d'ouvrage évoque l'incertitude sur l'estimation du nombre de logements produits en intensification (de l'ordre de

17%) pour justifier les chiffres supérieurs aux besoins estimés. Il énonce que la parfaite cohérence de l'ensemble des chiffres sera néanmoins rétablie suite à l'actualisation des chiffres.

- *Un véritable programme des travaux d'assainissement engageant la collectivité à une conformité des équipements préalablement aux ouvertures d'urbanisation*: Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier du 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 (note du 12/12/2019 jointe en annexe).
- *La figuration d'ER pour accueillir des sites ISDI ou des sites de valorisation des déchets inertes*: Pas de réponse complémentaire.
- *L'absence d'orientations en matière d'énergie* : Pas de réponse complémentaire.
- *Concernant les OAP, les points suivants sont à prendre en compte*:
  - *Pour les Hauts de Jalday*,
    - La réduction de l'OAP tenant compte des enjeux agricoles* : Les terrains agricoles concernés sont pour partie des terrains communaux exploités dans le cadre d'une mise à disposition par convention (et non par bail rural). La pérennité de l'activité agricole ne devrait pas être mise en cause car l'exploitant dispose par ailleurs d'autres baux ruraux sur des terrains communaux en zone agricole.
    - L'absence de prise en compte d'un corridor écologique secondaire*: Pas de réponse.
  - *Pour Jalday IV*
    - La prise en compte de l'évolution très récente de critères des zones humides*: L'analyse sera reprise et seront considérés comme des zones humides effectives, les zones présentant le critère floristique ou pédologique et la conclusion sera reprise pour l'ensemble des secteurs concernés au regard des sensibilités écologiques identifiées.
    - La prise en compte des forts enjeux écologiques*: Dans le cadre des investigations complémentaires sur les zones humides, de nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pourront être prises. D'ores et déjà, une partie des versants boisés sera reclassée en zone naturelle inconstructible.
    - Le respect des cônes de visibilité* : Pas de réponse particulière.
    - L'extension sur 8 ha devra justifier de l'absence de modération de consommation d'espace sur ce secteur* : Pas de réponse particulière.
  - *Pour Balcoïn*
    - La réduction à l'est pour maintenir la surface exploitée* : la surface de la zone IAU de Balcoïn sera réduite permettant de maintenir la surface agricole référencée.
  - *Pour Errota Zahar*
    - L'OAP sera réajustée à moins de 1ha, de manière à assurer sa compatibilité avec le SCoT.*

## **b) L'avis du CE**

Des compléments importants d'analyse restent à réaliser après enquête publique et avant approbation. Il n'est pas possible, dans ces conditions, pour le CE, d'évaluer la qualité de ces analyses complémentaires et de vérifier si elles correspondent aux demandes faites.

Il est clair que l'analyse de la capacité d'accueil devra définir, conformément à l'article L 121-21 du code de l'urbanisme, les ressources, leur état et la préservation de ces ressources dans le cadre du projet de développement communal. Il conviendra aussi de faire le lien entre la capacité d'accueil du territoire et l'évaluation environnementale et de mettre en évidence les situations de saturation, de dysfonctionnement ou au contraire de consolidation des ressources au regard de l'accueil de population supplémentaire en tenant compte des variations saisonnières et d'activités. Les résultats de l'analyse de la capacité d'accueil devront compléter le projet de PLU et confirmer ou infirmer les choix du projet retenu, ce qui devrait conduire, en tout état de cause, à un ajustement du projet PLU.

Les impacts des différents scénarii devront être analysés plus finement et il conviendra de justifier le 4<sup>ème</sup> scénario retenu et d'en mesurer ses effets. Le potentiel de logements en intensification et en extension devra être mieux défini et correspondre aux objectifs fixés dans le PADD, qui pourra remettre en cause les OAP peut être trop permissives. La prise en compte de la nouvelle définition des zones humides reste à étudier notamment sur les OAP concernées et pourra conduire à une révision du périmètre des secteurs concernés.

La réduction des OAP pour motif de respect du SCoT, de prise en compte de cônes de visibilité, des enjeux écologiques ou de zones boisées ou humides devrait participer à la réduction des zones IAU.

Enfin, l'application stricte de la loi Littoral conduira à une réduction des zones urbaines (Chantaco, Acotz-Berain, notamment).

L'ensemble de ces éléments, à produire après enquête publique, est de nature à aboutir à un PLU approuvé plus économe en termes de gestion de l'espace que le PLU arrêté.

Quant à la problématique de l'assainissement, l'avancement du schéma directeur dont les rapports phases 4 et 5 ont été présentés aux élus en décembre 2019, la note du 19 décembre 2019 qui apporte des précisions quant à la mise en conformité de la station d'assainissement, note confirmée dans un courrier à M le Sous Préfet en date du 30 décembre 2019 montrent la volonté de la CAPB, maître d'ouvrage, de s'engager sur les travaux à réaliser pour mettre fin aux dysfonctionnements de la station Archilua. De plus, le maître d'ouvrage précise, dans ce même courrier, *que la problématique majeure de ce système d'assainissement est liée aux déversements par temps de pluie et les capacités épuratoires sont suffisantes, été comme hiver, pour traiter des charges actuelles et à venir.* L'ensemble de ces données constitue une avancée certaine de ce problème, même si, avec un début de travaux pressenti en 2020 et une durée totale des travaux prévue jusqu'en 2026 pour la nouvelle station, la question de la temporalité de ceux-ci, avec l'ouverture à l'urbanisation des OAP prévue de 2020 à 2026 pour la dernière OAP, reste posée. Par voie de conséquence, la conformité des équipements d'assainissement préalablement aux ouvertures à l'urbanisation demandée par les services de l'Etat, le 2 octobre 2019, ne sera pas réalisée, hormis pour l'ouverture des Hauts de Jalday prévue en phase long terme. Et, le PLU ne prévoit pas de décaler en IIAU les zones IAU, autre alternative demandée par l'Etat dans son avis. Pour le CE, les engagements pris par la collectivité en décembre 2019 et ses explications sur les causes de dysfonctionnements constituent des garanties répondant dans l'esprit à l'avis de l'Etat d'octobre 2019.

### III-2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les demandes ont été identifiées comme suit: RD pour le registre dématérialisé, RP pour une observation écrite sur le registre papier, L une lettre ou dossier.

Vu le nombre d'observations (155 différentes), celles-ci ont été synthétisées et découpées par thème (7) afin de faciliter les réponses dans le présent rapport (ce qui correspond à 162 questions), avec une liste chronologique en annexe et un détail des demandes dans le PV des observations. Thèmes retenus:

- 1) Les demandes concernant les zones U :
  - a) Avenue Lohobiague et quartier Aice Errota (6)
  - b) Secteur Foch et PPRI (4)
  - c) Autres (11)
- 2) Les demandes de modification de zonage pour des terrains situés en N (10)
- 3) Les demandes de constructibilité en zones A (8)
- 4) Les demandes concernant la loi Littoral,
  - a. Secteur Nel (1)
  - b. Zone NER (3)
  - c. Zone EPR (2)
  - d. Zonage NCU : Erromardi (8)
  - e. Zonage UCa : Acotz (1)
  - f. Zonage UDb-3d et N : Chantaco (9)
  - g. Zonage UL (6)
- 5) Les demandes concernant les zones IAU (2) :
  - a.OAP Karcingo Borda (2)
  - b.OAP Balcoïn (43)
  - c.OAP Ur Mendi (3)
  - d. OAP Hauts de Jalday (6)
  - e. OAP Jalday IV (9)
  - f. OAP Errota Zahar (7)
  - g. OAP Fargeot (2)
- 6) Les demandes concernant les ER (4)
- 7) Les demandes de complément du dossier (17).

#### A.Demandes concernant les zones U

##### ➤A-1 Avenue Lohobiague partie d'Aice Errota

- **RD 3 : Demande anonyme** pour le reclassement en UCb -3d à la place du classement UA 3 b des parcelles situées au bas de l'avenue Lohobiague et la rue Cépé (limites historiques du quartier Aice-Errota) .
- **RD 4 : Demandeur anonyme** : même demande de reclassement et le demandeur s'interroge sur la politique de croissance des logements à réseau routier constant.
- **RD 17 : M Hauser François** même interrogation et s'inquiète qu'il n'y ait aucune prescription particulière sur la seule sous-section "-3d" du secteur UAb-3d au bas de l'avenue de Lohobiague. Il devrait y avoir

des règles d'alignement (hauteur et retrait) pour les potentielles nouvelles constructions sur une profondeur d'une vingtaine de mètres, avec l'objectif de continuer à faire respecter l'harmonie générale du quartier Aice Errota. Cette prescription particulière le long de l'avenue de Lohobiague ne concerne pas les bâtiments en projet, impasse Personnaz en lieu et place de l'atelier Halsouet qui sont éloignés de plus de 20 mètres de l'avenue de Lohobiague.

- **RP 45, RD 42 : M Letamendia François Xavier** : même demande de rattachement du bas de la rue Lohobiague au lotissement Aice Errota avec un zonage en UCb-3d.

- **RD 43b : Demandeur anonyme** : même demande. La protection d'Aice Errota, de son aspect cité jardin arboré, est malmenée.

- **RD 65-a: M Gitel Richard** : Cohérence entre l'AVAP/SPR et le PLU: Le quartier est défini dans l'AVAP/SPR comme la cité-Jardin et classé dans le patrimoine luzien. Le PLU malgré la mise en garde de l'Atelier Lavigne sur l'évolution de la parcelle du 5 av Lohobiague a permis la construction de 100% de la parcelle. Le résultat est la destruction de l'harmonie de ce quartier référencé au patrimoine luzien.

*-Position du Maître d'ouvrage sur les 6 demandes RD 3, RD 4, RD 17, RP 45 (RD42), RD 43b, RD 65a:* La révision du PLU reprend les dispositions de l'ancien PLU (basé lui-même sur le POS approuvé en 2000) et la sectorisation de l'AVAP/SPR, document-référence sur le sujet des enjeux urbains liés au patrimoine et à l'architecture. Le POS a favorisé une urbanisation continue aux abords de la rue Paul Gelos. La morphologie du bâti sur la façade Est de la rue Paul Gelos entre l'avenue Lohobiague et la rue Cépé (et même au-delà) est sensiblement différente du reste du quartier Aice-Errota. Ici, les constructions sont bâties en continu à l'alignement de la voie ou en léger retrait et avec une emprise importante dans la parcelle. C'est la raison pour laquelle l'AVAP/SPR avait retenu un classement différent du reste du quartier. Cette requête avait déjà été étudiée dans le cadre de la modification 1 de l'AVAP-SPR en 2015. Cf réponse apportée dans le cadre de cette enquête publique.

*- Analyse du CE sur les demandes :* L'AVAP-SPR, document de référence en matière d'architecture et de protection du patrimoine, a pris en compte la morphologie légèrement différente du bas de l'avenue Lohobiague par rapport au quartier en limitrophe d'Aice Errota et une enquête publique a validé cette analyse. Le PLU n'apporte pas de modification en la matière. Avis défavorable aux demandes sur ce quartier.

### ➤ Secteur Foch et PPRI

Ce thème aurait pu être traité dans l'OAP Foch.

- **RD 22b : M Letamendia Bertrand** : comment l'avenue de Verdun devient tout d'un coup non inondable sans que les côtes altimétriques aient changé ou que les données techniques de l'avenue de la place aient été modifiées.

- **RD 30 : Demandeur anonyme** : s'inquiète des projets de constructions en zone inondable et des risques très graves pour les citoyens utilisant le futur parking. Le demandeur s'interroge sur les raisons de l'arrêté n° 64-2018.11.27. 003 au 2 juin 2020, qui repousse le futur PPRI. Or, le niveau de l'Atlantique devrait monter de 0,6 à 0,8 mm par an, et les tempêtes devraient être plus nombreuses.

Ces données semblent être analysées en totale incohérence avec le projet actuel de PPRI. Le projet d'aménagement de l'îlot Foch devrait attendre le futur PPRI.

- **RP 46, RD 38 et RD 41 : M Letamendia François Xavier** précise que le quartier inondable dans le PLU de 2006 est toujours en vigueur, Or, il n'est plus affiché comme tel dans le projet du nouveau PLU : « UA » au lieu de « UAi ». La cote maximale Avenue de Verdun, niveau monument aux morts, est de 4,37 m NGF. Au bas de la rue Marion Garay, la cote est de 3,0 m NG. Avec le risque inondation, la cote de référence- crue de la Nivelle (étude SOGREAH) est de 4,30 m+ 0,30 m, soit 4,60 m NGF Si l'on compte, en plus, l'arrêté préfectoral du 02/12/2015 demandant la révision du PPRI, intégrant la « submersion marine » (effet barométrique + tempête/vagues), soit 0,50 m, et l'évolution du niveau de la mer / réchauffement climatique, à l'avenir: 0,20 m à 10 ans, et 0,60 m à 100 ans, le secteur Foch, à 10 ans sera à 4,60 + 0,50 + 0,20, soit 5,30 m. Foch est donc vraiment inondable. Or, dans le projet PLU, Foch n'est plus repéré « Zone inondable ». Le délai pour finaliser et approuver un nouveau PPRI a été reporté par arrêté Préfectoral au 2 juin 2020. Pendant ce temps, l'OAP Foch avance à marche forcée alors que les autorités officielles, Préfecture, DDTM...CAPB, ne se sont toujours pas prononcées sur la situation d'inondabilité/risque de la zone.

- **RD 43 b : Demandeur anonyme** : La création du parking et de tout le développement de l'îlot Foch est massif, malvenu, source de problèmes majeurs de circulation autour de la gare.

*-Position du Maître d'ouvrage sur les 4 demandes RD 22b, RD 30, RP 46(RD 38, RD 41), RD 43b :* Pour rappel, le dossier de PPRI est élaboré sous la responsabilité de l'État et il s'impose au PLU. Ainsi, ce n'est pas le PPRI qui s'est adapté au PLU, mais bien le PLU qui a dû en tenir compte. Rappelons à ce propos que les études du PLU ont été interrompues pendant près d'un an afin de pouvoir prendre en compte la définition précise des aléas et les règles qui devaient s'y rapporter. A ce jour, le dossier de PPRI n'est pas encore finalisé, et pour ne pas retarder davantage le PLU, il a été décidé de l'arrêter sur la base des données disponibles et rendues publiques. Bien entendu, le PLU approuvé tiendra compte des observations formulées dans leurs avis par les Personnes Publiques sur le sujet et sera amendé en conséquence, en faisant notamment apparaître le risque inondation sur le périmètre concerné en

centre-ville. Et il pourra ultérieurement être modifié pour tenir compte réglementairement des dispositions définitives du PPRi si cela s'avérait nécessaire. Notons également, pour être précis, que le PLU toujours en vigueur ne fait pas apparaître de zone inondable sur le centre ville ancien. La seule zone UA<sub>i</sub> ne concerne que le quartier Fargeot. Concernant l'OAP Foch, rappelons que sa fonction est d'encadrer la réalisation d'un projet qui a déjà fait l'objet d'une importante concertation, précisément pour acter et encadrer les résultats de celle-ci afin que les grandes lignes du projet validé soient bien respectées. Quant à la gestion des risques, celle-ci renvoie explicitement à l'application des règles du PPRi qui sera vérifiée le moment venu par l'ensemble des services et administrations concernées. C'est dans ces conditions que le projet sera affiné ou amendé.

*-Analyse du CE sur les 4 demandes RD 22b, RD 30, RP 46(RD 38, RD 41), RD 43b :* Concernant le zonage UA<sub>i</sub>, la ville s'engage à inscrire le risque inondation en indice *i* sur le périmètre concerné en centre ville. Compte tenu d'une temporalité différente, le PLU soumis à enquête publique tient compte du PPRi en vigueur mais les projets envisagés dans les OAP sont aussi analysés, en concertation avec l'Etat, au regard des nouvelles connaissances apportées par les études hydrauliques connues et en cours de finalisation du nouveau PPRi.

### ➤ **Autres**

- **RP 11 : M et Mme Hiriart** ont demandé le 14/12/1992, au nom des 4 co-lotis, le maintien de l'espace vert de leur lotissement (parcelle 336 de 412 m<sup>2</sup>) au lotissement Geroa qui date de 1983, soit dans le délai des 10 ans. A priori cet espace vert n'est toujours pas porté comme tel.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Rappelons que dans le périmètre de l'AVAP/SPR, le PLU s'est employé à reprendre toutes les protections d'espaces verts que ce document avait défini. Or la parcelle BI 336 n'en fait pas partie. C'est la raison pour laquelle elle ne figure pas sur le zonage du PLU. La direction de l'Aménagement a apporté les précisions relatives à la législation applicable dans cet ancien lotissement, au travers de son règlement et son cahier des charges, qui ne relève pas du PLU (droit privé). Ceci étant, en toute logique, la démarche de protection de ce terrain peut également être portée par l'AVAP/SPR qui est le document ad hoc dans ce domaine. Elle pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification de ce document. Si cette protection est actée dans le cadre de l'AVAP/SPR, elle s'imposera ensuite au PLU.

*-Analyse du CE :* La commune propose de régulariser cette demande lors d'une modification de l'AVAP-SPR. Cette demande peut, à notre sens, être aussi traitée par une procédure officielle d'enquête publique spécifique, avec l'accord de la majorité qualifiée des co-lotis concernés.

- **RP 17 : Mme Lamaison** propriétaire de la parcelle 189 au n°244 vieille route de Saint Pée, zonée en UD, est venue vérifier le zonage des terrains voisins situés en N.

*Pas de réponse à apporter.*

- **RP 25, L 18 et RP 40 : Mme Sallaberry** s'inquiète du zonage du trinquet Bordatxo voisin de ses parcelles AW 101 et 102, sur lesquelles elle a une servitude de passage pour la parcelle 103 acquise par les propriétaires du trinquet. Elle voudrait connaître les règles en terme de clôtures en limites séparatives.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Les précisions demandées ont pu lui être apportées par la Ville. Le zonage du trinquet (UE<sub>tr</sub>) n'impacte pas les parcelles AW 101 et 102 ; lesquelles sont classées en zone UC<sub>b</sub>. Les dispositions en matière de clôture sont inscrites dans le règlement de la zone concernée. La servitude de passage évoquée ne relève pas du PLU, mais d'un contrat de droit privé. Il n'y a donc pas de suite particulière à donner dans le cadre de la révision du PLU.

*-Pas de réponse spécifique à apporter.*

- **RP 26, RP 55, L 19, L 24 : M Machicote Jean Michel et Flotian** propriétaires des parcelles CB 1, 2, 183, 185, 186, 187, 188 et 190 le long de l'autoroute entre 2 zones UY<sub>c</sub> ne comprennent pas le reclassement de leurs parcelles en N et en UC<sub>b</sub>.

1- Ils ont déjà présenté un projet de bureaux et regrettent que la zone UC<sub>b</sub> limite les hauteurs à R+1 avec combles, ce qui empêche leur projet. Le zonage en N ne leur permet pas non plus de réaliser des bureaux. Ils demandent qu'un zonage adapté leur permette de réaliser leur projet sur les parcelles N et UC<sub>b</sub> : zonage UC<sub>c</sub> ou UC<sub>b</sub> avec 40% emprise et R+2 pour toutes leurs parcelles (N et UC<sub>b</sub>).

2- Demande revue le 29/11 pour réaliser des bureaux en R+2, demande limitée à la zone UC<sub>b</sub>

*-Position du Maître d'ouvrage :* Dans le nouveau zonage, seules les parcelles CB 182 (523 m<sup>2</sup>), 183 (761 m<sup>2</sup>), 185 (27 m<sup>2</sup>) et 186 (109 m<sup>2</sup>) ne sont pas classées en zone urbaine, pour une surface totale de 1 420 m<sup>2</sup>, sachant qu'une partie de la parcelle CB 182 est occupée par une voie. Le choix de retirer ces parcelles de la zone constructible reposait sur la proximité immédiate des nuisances de l'autoroute, des règles de recul des constructions

par rapport à son axe, et de la présence à proximité d'aménagements liés à cette dernière (bassin de rétention). Compte tenu de la nature du projet présenté qui ne consiste pas en de nouvelles habitations, la collectivité donne un avis favorable à l'élargissement de la zone U sur ces parcelles. Un classement en zone UYc apparaît adapté, dans la continuité de la zone UYc existante pour favoriser le développement d'activités à vocation commerciale ou de services, et non d'habitations compte-tenu des nuisances générées par la forte proximité avec l'autoroute. La hauteur maximale en zone UYc est égale à 11m hors tout. Avis favorable de la collectivité selon les modalités ci-dessus

*-Analyse du CE sur les demandes :* Avis favorable à la demande, cette zone faisant tampon entre l'autoroute et la zone d'habitation et prolongeant les zones UYc voisines.

- **RP 42 : Mme Lissardy architecte** demande pour un projet, les conditions de surélévation possible au quartier Fargeot, compte tenu de limites séparatives valant aussi limites de fond à l'angle de l'impasse des Marronniers et de la rue Philippe Veyrin.

- **RP 43 : Mme Lissardy architecte** demande pour un projet n°3 rue Marcel Hiribaren les règles de la zone bleue du PPRI.

*-Position du Maître d'ouvrage sur RP 42 et 43* Les précisions demandées ont pu lui être apportées par la Ville. Il n'y a donc pas de suite particulière à donner.

*-Pas de réponse à apporter aux questions RP 42 et RP 43.*

- **RD 65.a : M Richard Gitel :** La rue Paul Gelos, Quartier du Lac, est devenue une sorte de « périphérique » du centre ville avec un trafic automobile très important.

Cette circulation entraîne une pollution sonore, atmosphérique ainsi qu'une dangerosité accrue par la vitesse excessive de nombreux véhicules pourtant limitée à 30km/h. Une analyse de la qualité de l'air et du taux de poussières dans ce secteur et dans des secteurs comparables de la ville est très souhaitable quand on connaît les problèmes de santé publique liés à cette pollution.

*-Position du Maître d'ouvrage :* La Ville est attentive à ces problèmes de pollution tant localement que plus généralement. Comme le souligne le PADD, elle développe avec l'agglomération des politiques visant à privilégier autant que faire se peut une « mobilité durable » avec une place plus grande accordée aux transports collectifs et aux « modes actifs » (deux roues, marche à pieds). Pour autant, le PLU n'est qu'un des outils assurant la mise en œuvre de ces politiques.

*-Analyse du CE sur la demande :* Il appartient à la collectivité de veiller au respect de la zone 30 et de développer les autres modes de déplacements alternatifs à la voiture.

- **RD 67 : Demandeur anonyme** interroge sur la réglementation applicable à un terrain situé sur l'allée Etchebiague :

- pourquoi un classement en zone UCd qui correspond normalement uniquement aux terrains du clos Argi Eder, comme indiqué dans l'explicatif de la zone ("de part et d'autre de la rue Argi Eder") ?

- quelle réglementation est applicable pour construire un mur de clôture entre les propriétés ? cela ne m'apparaît pas clair dans le règlement

- peut-on implanter un garage en limite avec la voie publique ? (comme cela était autorisé au précédent PLU)

*-Position du Maître d'ouvrage :* Une erreur manifeste d'appréciation est constatée sur le détournement de la zone UCd. Celle-ci sera corrigée de manière à n'encadrer que les parcelles du clos Argi Eder (localisées de part et d'autre de l'avenue Argi Eder), ancien lotissement réalisé sous forme d'habitat individuel dense présentant des formes urbaines particulières, à forte densité bâtie sur les parcelles. Le périmètre de la zone UCd sera donc corrigé comme suit, circonscrit au seul clos Argi Eder. Les autres parcelles seront reclassées en zone UCb. Une erreur matérielle a été constatée dans le projet de règlement. La référence à l'article du Code Civil est erronée. En lieu et place, la Ville propose de reporter la disposition issue du PLU de 2006, limitant la hauteur des murs de clôture en limites séparatives privées à 1,5 mètres. Le règlement sera complété en ce sens. Avis favorable de la collectivité selon les modalités ci-dessus. En ce qui concerne les dispositions relatives aux garages, se reporter à l'observation RP 50.

*-Analyse du CE sur la demande :* Avis favorable au reclassement en UCb.

- **RP 47: M et Mme Honorat** demandent le positionnement d'un passage protégé au 59 Bd Victor Hugo : 4 à 5 bus scolaires déposent, chaque matin, des lycéens qui traversent sans protection, pour rejoindre à travers le parc Ducontenia, leur lycée ou collège.

*-Position du maître d'ouvrage :* Il est pris bonne note de cette demande, transmise pour avis aux services techniques municipaux. Elle ne concerne toutefois pas le PLU en lui-même.

*-Avis du CE :* ne concerne pas l'enquête publique.

- **RP 50 :M Gasset** souhaite que l'on reconduise la dérogation de l'actuel PLU : article 6 en zone U, à savoir la réduction ou la suppression de la marge de reculement dans le cas de garage si la voie n'est pas destinée à être élargie et sous condition de garantir la sécurité des utilisateurs tant de la voie et du garage : UCa.

-Position du maître d'ouvrage : La Ville a souhaité supprimer le cadre dérogatoire permettant l'implantation de garages en limite séparative directe avec le domaine public dans les quartiers mixtes et à dominante pavillonnaire (zones UC et UD). Cette disposition a pu engendrer des projets considérés comme portant atteinte aux formes urbaines issues d'anciens lotissements et à certaines protections en long de voies (alignements d'arbres, clôtures et murs séparatifs, ...). Par ailleurs, les implantations en limite directe avec le domaine public ont pu également générer des problèmes de visibilité lors des sorties de véhicule sur la voie, et donc de sécurité de certaines sorties. Le retrait demandé par rapport à l'alignement avec la voie publique (5 m) doit permettre l'insertion de garages sur les parcelles dans le respect des formes urbaines de ces quartiers et participer d'une meilleure sécurisation des sorties de véhicules motorisés sur la voie publique. Avis défavorable de la collectivité.

-Avis du CE : La marge de recul imposé correspond à des formes urbaines pavillonnaires qu'il convient de perpétuer dans les zones UC et UD. Avis défavorable.

- **RP 56 : M Gimbert** : Demande le déclassement EBC sur la moitié de sa parcelle CO 107.

-Position du maître d'ouvrage : Cette parcelle qui fait partie d'un ensemble boisé de qualité était déjà protégée par un EBC dans le PLU toujours en vigueur. Par ailleurs, ce boisement étant situé en partie haute du relief, son défrichement partiel aurait un impact visuel non négligeable. Avis défavorable de la collectivité.

-Avis du CE : Avis défavorable, le déclassement partiel porterait atteinte à un espace boisé d'envergure.

## **B. Demandes de modification de zonage pour des terrains situés en zones N**

- **RP 6 : M et Mme Goharel**, parcelle 368 sur le chemin Irazabal demandent le reclassement en U de leur parcelle classée en N, pour construire une maison supplémentaire sur ce terrain.

- Position du Maître d'ouvrage : Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est la nécessité de respecter strictement ces dispositions législatives qui a conduit au reclassement de ce terrain de la zone UD dans le PLU toujours en vigueur vers la zone N dans le nouveau PLU. Avis défavorable.

- **RD 14 : Mme Mailharo Maria**, même demande pour la parcelle bâtie AS 0224 à Errota Zahar, classée pour partie en N et pour partie en Ni. Elle argumente de la proximité du parking de la piscine classé en Npk.

- Position du Maître d'ouvrage : Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est la nécessité de respecter strictement ces dispositions législatives qui a conduit au reclassement de ce terrain de la zone UD dans le PLU toujours en vigueur vers la zone N dans le nouveau PLU. De plus, un jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a confirmé le caractère inconstructible de cette parcelle. Les constructions nouvelles ne peuvent donc être autorisées. L'aménagement d'un parking intégré à l'environnement (zone Npk limitrophe), non cimenté ni bitumé comme précisé dans le règlement correspondant, n'a pas été jugé incompatible avec les dispositions de loi littoral. Avis défavorable.

-Avis du CE sur les demandes RP 6 et RD 14 : Ces deux demandes concernent des parcelles hors agglomération ou village existant. De ce fait, l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018, interdit leur constructibilité. Avis défavorable.,

- **RP 26 :M Machicote Jean Michel et Flotian** propriétaires des parcelles CB 1, 2, 183, 185, 186, 187, 188 et 190 le long de l'autoroute entre 2 zones UYc, accompagnés de leurs 2 conseils (géomètre et architecte) ne comprennent pas le reclassement de leurs parcelles en N et en UCb. Ils ont déjà présenté un projet de bureaux et regrettent que la zone UCb limite les hauteurs à R+1, ce qui empêche leur projet. Le zonage en N ne leur permet pas non plus de réaliser des bureaux. Ils demandent qu'un zonage adapté leur permette de réaliser leur projet. Demande revue et abandonnée.

-Position du maître d'ouvrage : Cf avis favorable cité plus haut pour l'élargissement de la zone U à l'ensemble des parcelles avec un classement en zone UYc.

- Avis du CE : Avis favorable.

- **RP 27, L20 : M Sallaberry Jean Michel** : A Chantaco, propriétaire en indivision ( SCI Portua) de la zone Nei qui fait l'objet de dépôts incontrôlés de déchets inertes. Il ne cautionne pas ces dépôts et aurait souhaité une action efficace des autorités.

-*Position du maître d'ouvrage* : Il est pris bonne note de cette observation. La Ville a repris contact avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine à ce sujet. Toutefois, elle ne concerne pas directement le contenu du PLU.

-*Avis du CE* : Ne concerne pas la présente enquête.

- **RP 16 et L6 : M Laveaucoupet et Mme née Anne Chapelier** propriétaires des parcelles CR 1,2 et 5 demandent que leurs parcelles redeviennent constructibles comme en 1970. Ils contestent l'AVAP qui considère que leur terrain fait partie intégrante du mamelon de Baillenia. Ils souhaitent pouvoir construire sur le bas de leur terrain permettant ainsi de préserver la vue et les espaces verts environnants.

-*Position du maître d'ouvrage* : Ces parcelles qui font partie d'un ensemble boisé de grande qualité paysagère étaient déjà protégées par un EBC dans le PLU toujours en vigueur. Par ailleurs, ce boisement est reconnu comme faisant partie des « boisements significatifs » de la commune au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme validés par la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS). Cette demande avait déjà été étudiée dans le cadre de la procédure de modification de l'AVAP-SPR en 2015. La commission de l'AVAP-SPR – notamment composée d'experts au titre du patrimoine paysager, urbain et architectural - avait émis un avis défavorable et souhaité maintenir la préservation du mamelon de Baillenia. Avis défavorable.

-*Avis du CE* : Cette demande a déjà fait l'objet d'un refus lors de l'élaboration de l'AVAP-SPR. S'agissant d'un boisement significatif validé par la commission départementale des sites au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme, il ne paraît pas opportun de rendre constructible une partie de cet EBC. Avis défavorable.

- **RD 62 : M Ridel Léonard**: demande le reclassement en secteur A ou constructible du terrain cadastré BY35 et situé en N pour y implanter une tiny house Wikkelhouse (petite maison en matériaux recyclés et à faible impact écologique, sans fondation et transportable. Ce projet s'inscrit dans la transition énergétique.

-*Position du maître d'ouvrage* : Cette parcelle, n'étant pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, est, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est notamment à ce titre que l'article I.3 de la zone N interdit expressément « les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme » qui incluent les tiny houses. Il en est de même dans la zone A. Avis défavorable de la collectivité.

- **RP 38, L 15 : M Lissardy Bernard et Mme Lisardy Claire, sa sœur**, demandent que leur parcelle AR 01 à Chantaco à Errota Zahar soit reclassée en UD. En mai 2017, ils ont obtenu une DP favorable et ne comprennent pas pourquoi ils ne peuvent obtenir un PC. Les 3 terrains concernés ont été viabilisés suite à la DP, 2 constructions existent déjà.

- **RP 58, L 25 : M Etchegaray et ses filles** demandent la constructibilité des parcelles AO 375, 376, 377 et 378 de 3 268m<sup>2</sup> pour 2 maisons : partage de famille, Précédemment en UD. Un CU informatif a été obtenu avec annonce d'un sursis à statuer.

- **RP 61, L27 : Mme Lacarro Olasso et sa nièce**, même demande et même justifications que la précédente pour les 2 parcelles AO 254 et 259 (zonée UD au précédent PLU et CU informatif obtenu avec annonce de sursis à statuer).

-*Position du Maître d'ouvrage pour RP 58 et RP 61*: Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est la nécessité de respecter strictement ces dispositions législatives qui a conduit au reclassement de ce terrain de la zone UD dans le PLU toujours en vigueur vers la zone N dans le nouveau PLU. Concernant la demande RP 38 (L15), le jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a confirmé le caractère inconstructible de ce secteur (Chnataco –Errota Zahar). Avis défavorable de la collectivité

-*Analyse du CE sur les 4 demandes pour RD 62, RP 38 (L 15), RP 58 (L 25) et RP 61(L 27)*: Ces demandes concernent des parcelles situées hors agglomération ou hors villages existants. L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018, interdit leur constructibilité. Avis défavorable.

- **RP 65 : M et Mme Hennel** demandent le maintien de l'EBC de l'AVAP qui protégeait leur maison de l'autoroute. Le déboisement par ASF entraîne des nuisances de bruit très importantes, les plantations sont dégradées par les animaux. Nécessité au minimum d'une clôture.

Demande de renseignement pour construire en N :

-une piscine,

-on garage enterré dans la butte actuelle.

-*Position du Maître d'ouvrage* : Une partie de cette protection au titre de l'AVAP-SPR n'a, en effet, pas été reportée dans les emprises de l'autoroute car ces boisements n'existent plus. Dans une logique de mise en compatibilité avec l'AVAP-SPR, cette protection sera restituée, pour sanctuariser ces emprises et encourager la



restitution de ces boisements. Concernant les demandes pour la réalisation d'une piscine ou d'un garage enterré, le règlement les interdit.

*-Analyse du CE sur la demande :* Le maintien des boisements sur les emprises autoroutières protège de manière visuelle et acoustique les habitations riveraines. Avis favorable au maintien de la protection de l'AVAP-SPR.

### **C . Demandes de constructibilité de terrains situés en zone A :**

- **RP 4 : M Elissalde Christian**, à Goyetcheko Biskarria, demande la constructibilité de sa parcelle AK 370 classée dans la zone A, et donc son déclassement pour y réaliser un lotissement de 4 lots dont sa maison. Son père, agriculteur étant décédé, il n'exploite pas ce terrain situé route d'Ahetze en face de la zone AU de Jalday IV. D'autres terrains de cette nature ont été construits dans le secteur. La demande est ancienne : 1999.

- **RP 15 : M Mouhica et Mme née Legarburu** demandent la constructibilité des parcelles AN 16 et 17 chemin de Balcoïn .

*-Position du Maître d'ouvrage pour RP 4 et RP 15 :* Ces 2 parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable de la collectivité pour les 2 demandes.

*--Analyse du CE sur les 2 demandes RP 4 et RP 15:* Ces demandes concernent des parcelles situées hors agglomération ou hors villages existants. L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018, interdit leur constructibilité. Avis défavorable.

- **RP 9 : M Echeverria Pierre**, entrepreneur de TP et exploitant agricole demande le déclassement de ses entrepôts de TP de la zone A en zone UY, comme la parcelle voisine 137 qui lui appartient.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Ce bâtiment lié à l'activité BTP a probablement été édifié illégalement en zone A sans autorisations, ou bien a fait l'objet d'un changement de destination non liée à l'activité agricole. La collectivité ne souhaite pas voir se pérenniser cette construction dans cette zone non vouée à l'activité économique et n'entend pas régulariser cette illégalité. Avis défavorable de la collectivité.

*- Analyse du CE :* La parcelle concernée constitue la fin de la zone A en triangle entre une zone N et UCb. Son rattachement à la zone UY ne se justifie pas, hormis l'occupation actuelle par des entrepôts dont il conviendra de vérifier la légalité d'implantation. Avis défavorable.

- **RP 24 et RD 8 : Mme Etchegaray Antoinette** : demande la constructibilité ou au moins le classement en zone UL de la parcelle AR n°170 p, sur 1 000 m<sup>2</sup>, au lieu dit Errota Zahar, reclassée en A.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est la nécessité de respecter strictement ces dispositions législatives qui a conduit au reclassement de ce terrain de la zone UD dans le PLU toujours en vigueur vers la zone N dans le nouveau PLU. Le jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a confirmé le caractère inconstructible de ce secteur. Avis défavorable de la collectivité.

*- Avis du CE :* Cette demande concerne une parcelle située hors agglomération ou hors villages existants. L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018, interdit sa constructibilité. Avis défavorable.

- **RP 23, L 17 : M Harismendy Serge**, demande la constructibilité de 2 terrains sur sa propriété de 23 ha à Balcoïn afin de permettre la transmission de la propriété.

- **RP 64, L 34 : M Laborde et fils** demandent la constructibilité de la parcelle AO 179 en zone A pour son fils qui est paysagiste.

- **RD 71 : SCI Euryalis/ Zarouk David** demande la suppression de l'EBC et la constructibilité parcelle BY 3 de 1 821m<sup>2</sup> à mettre en UD.

*-Position du Maître d'ouvrage sur les demandes RP 23 (L 17), RP 64 (L 34), RD 71:* Ces parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elles sont, de fait, inconstructibles au regard de la loi Littoral. Elles ne étaient pas constructibles dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable.

Par ailleurs, le boisement protégé par l'EBC pour la parcelle RD 71 est reconnu comme faisant partie des « boisements significatifs » de la commune au titre de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme validés par la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) de la collectivité.

\* **RP 41, L16 : M et Mme Zamora**, agriculteurs en limite de Guéthary, veulent conserver une partie de la constructibilité de leur propriété zonée en UD au précédent PLU : ils souhaitent au moins que la parcelle AK 358 et une partie de la parcelle voisine soient en UD.

--*Position du Maître d'ouvrage* : Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. C'est la nécessité de respecter strictement ces dispositions législatives qui a conduit au reclassement de ce terrain de la zone UD dans le PLU toujours en vigueur vers la zone N dans le nouveau PLU. Avis défavorable.

-*Analyse du CE sur les 4 demandes RP 23 (L17), RP 64 (L 34), RD 71, RP 41 (L 16)*: Ces 5 demandes concernent des parcelles non incluses dans l'agglomération et hors villages existants. De ce fait, en application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018, elles ne peuvent être constructibles. L'EBC de la parcelle BY 3 a été reconnu comme boisement significatif par la commission départementale des sites, il ne paraît pas opportun de le réduire. Avis défavorables à ces demandes.

#### **D. Demandes concernant la loi littoral**

Depuis l'approbation du précédent PLU de Saint Jean de Luz le 28 juillet 2006 et l'engagement de la présente révision en 2010, la loi littoral du 3 janvier 1986, a été complétée à plusieurs reprises, le plus récemment par la Loi 2018-1021 du 23/11/2018 (Loi ELAN pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Les demandes sont le plus souvent liées à l'application de ces derniers textes postérieurs à l'ancien PLU et concernent :

##### ➤ Secteur Nel

- **RD 2 , RP 21: M Heuty via Etche avocats** conteste le classement en Nel de ses parcelles AD n°323, 326, 329, 336 et 337, jouxtant l'avenue Edmond Rostand et le chemin d'Erromardi. Le demandeur considère que ses terrains doivent être maintenus en zone constructible.

-*Position du Maître d'ouvrage* : Cette requête ne peut aboutir car ces terrains ont été retiré de la zone urbaine en application de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage (article L. 121-13 du Code de l'urbanisme). Elle est également justifiée par la logique du repli par rapport au risque de recul du trait de côte telle qu'elle a été définie par la stratégie locale de gestion du trait de côte et reprise dans l'étude Aménagement Durable des Stations. Avis défavorable de la collectivité.

-*Analyse du CE sur la demande*: Les terrains concernés sont en espaces proches du rivage et au titre de l'article 71 de la loi du 28 décembre 2016 codifiée à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, ils ne peuvent être considérés comme une extension limitée de l'urbanisation. Ils sont aussi concernés par la stratégie locale de gestion du trait de côte au titre de l'aménagement durable des stations. Avis défavorable.

##### ➤ Zone NER

- **RP 10 et L 3 : M Mestelan Alain**, au quartier La Pile d'Assiettes demande que le tracé de la bande de 100 m soit légèrement revu pour implanter une piscine au sud de sa maison. Un courrier du 6/1/2011 concerne cette même demande.

-*Position du Maître d'ouvrage* : Le tracé de la bande de 100 m, qui a été calculé à partir de la « projection du trait de côte à échéance 2043 » défini par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux, ne peut pas faire l'objet d'adaptation en raison de l'importance du risque potentiel. Avis défavorable de la collectivité.

-*Analyse du CE sur la demande* : Le trait de la bande des 100 m n'est pas adaptable. Avis défavorable.

- **RP 60, L 26 : Mme Daguerre pour M Dospital Sébastien**, exploitant le camping La Ferme d'Erromardie, demande que la localisation de son camping en Ner se fasse sur un terrain proche et refuse la localisation qui lui est proposée.

-*Position du Maître d'ouvrage* : Dans le cadre de l'« Aménagement Durable des Stations », la Ville a étudié les possibilités d'un repli organisé des activités économiques de bord de mer, en lien avec le risque de recul du trait de côte. Toutefois, les emprises foncières présentées dans cette requête ne peuvent faire l'objet d'installations à usage de camping, celles-ci n'étant pas incluses dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Seule une emprise reclassée en zone Nk pourrait faire l'objet d'installations pour une activité de camping. Il s'agit d'une emprise foncière communale anciennement occupée pour une activité de camping et viabilisée en ce sens. Toutefois, à ce jour, aucune emprise n'a été affectée ni proposée à cet exploitant. Le choix de cette affectation ne dépend pas du PLU.

-Analyse du CE sur la demande : La relocalisation des campings est contrainte par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et devra se faire, à ce titre, dans le périmètre d'agglomération ou village existant, ce qui n'est pas le cas des terrains demandés par le pétitionnaire. Avis défavorable.

- **RD 76 : Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air** exprime plusieurs demandes :
  - page 72 T2 du RP : *certains terrains de camping irrégulièrement implantés* : faux. Demande correction.
  - conteste p 225 T1 du RP : *certains professionnels ...ne joueraient pas un rôle moteur*.
  - p 224 T1, Il est faux de dire que le classement est basé sur une démarche quantitative : depuis la réforme 2010, approche qualitative.
  - s'étonne de ne pas voir citées dans la zone Ner les dispositions applicables au camping -caravanage autorisé : la page 83 T2 annonce que le règlement définit ces dispositions.
  - les quotas d'hébergements de loisirs du règlement UK ou NK posent problème.
  - la notion de maison mobile n'est pas appropriée, il convient de parler de résidences mobiles de loisirs (article A 111-2 et R 111-42 du code urbanisme).
  - la notion d'habitation légère de loisirs doit faire référence à l'article R 111-37 du code urbanisme, l'article R 444-2 qui faisait référence au code de la construction a été abrogé par le décret du 5/01/2007.
  - la notion de caravanes ressort de l'article 441-23 et suivant du code urbanisme.
  - L'article R 443-6 du code urbanisme ne distingue plus que :
    - >d'une part indistinctement tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs,
    - >d'autre part les HLL.
  - les quotas d'hébergement portent atteinte au droit acquis par les professionnels dans leurs autorisations d'aménager
  - l'avis de l'Etat affirmant que la présence d'hébergements de loisirs ne peut suffire pour caractériser des lieux comme étant urbanisés, est très contestable.
  - demande la suppression pure et simple des contingents d'hébergements de loisirs contenus dans le règlement PLU.
  - dans la zone UK, les emplacements de tentes et de caravanes, les résidences mobiles et les HLL ne doivent pas être soumis aux règles d'implantation tant par rapport aux voies que par rapport aux limites séparatives : articles II.1.1. et II.1.2.

*-Position du Maître d'ouvrage :*

- Les terrains sont régulièrement implantés. Sur une partie des campings, c'est le pourcentage d'habitations légères de loisirs (HLL), de maisons-mobile et de caravanes qui dépasse la règle de quota inscrit dans le règlement. Le rapport de présentation sera corrigé sur ce point. - Cette formulation sera supprimée. - Quoi qu'il en soit, au vu de l'avis des services de l'État, la règle de quota ne peut pas être supprimée.
- Dans la page 83 du tome 2 du rapport de présentation, il n'est pas fait mention de la zone Ner. Il est par contre rappelé que de manière générale, concernant les campings, « le règlement doit en particulier encadrer fortement leur durcissement (dans les espaces proches du rivage). Ils ne peuvent pas, non plus, se développer dans la bande littorale ».
- Le maître d'ouvrage prend acte des définitions de référence et de la terminologie..
- Comme précisé ci-dessus : la règle de quota ne peut pas être supprimée.
- Le terme de « maison mobile » apparaissant aux pages 115 et 304 du tome 2 du rapport de présentation sera remplacé par celui de « résidence mobile de loisir ». Quoi qu'il en soit, ce changement de terminologie ne modifie rien sur le fond.
- Avis négatif sur la question des quotas d'hébergements de loisirs.
- Pour des raisons d'intégration paysagère, la collectivité entend maintenir les règles d'implantation: avis négatif.

*-Analyse du CE sur les demandes :* Avis favorable à la terminologie en vigueur à la date d'approbation du PLU. L'application des quotas relève de la compétence de la collectivité.

➤ **Zone EPR- Espaces Proches du Rivage**

- **RP 7 : M et Mme Izaguirre Michel** demandent que la zone espace boisé à créer positionnée au milieu de leur parcelle 27 à Acotz soit positionnée en fond de parcelle et que la zone N qui frappe pour partie leur parcelle soit réduite ou enlevée.

- **RP 62, L 28 M Larralde et Suertegaray collectif 9 familles** demandent le déplacement du graphisme Espace Boisé introduit en milieu de leurs parcelles déjà coupées entre UCb et N. La bande EBC n'existe pas à ce jour et elle est mise sur une canalisation d'assainissement. Cet EBC pourrait être mis en fond de parcelle pour faire écran.

Par ailleurs, la seule parcelle boisée BT 69 actuellement couverte par un EBC au PLU actuel, ne l'est plus au nouveau PLU.

*-Position du Maître d'ouvrage sur RP 7 et RP 62:* Le découpage de la parcelle par le zonage reprend les dispositions du PLU toujours en vigueur. Il avait été mis en place au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme concernant la limitation de la constructibilité le long des grands axes routiers. Ces exigences

restent toujours d'actualité et c'est la raison pour laquelle le dispositif a été renforcé par la mise en place d'une bande de plantation destinée à isoler visuellement et phoniquement l'urbanisation existante des nuisances de la RD 810 et de l'autoroute. Par ailleurs, une amélioration du traitement paysager d'entrée de ville et des bords de la RD 810 est visée par la Ville. Toutefois, il pourra être procédé à un repositionnement de cette bande de plantations à créer, sur une partie du terrain classé en zone N, en fonds de parcelle. Avis favorable de la collectivité.

*-Analyse du CE sur les 2 demandes :* La zone espace boisée correspond à une exigence compréhensible d'isolement visuel et phonique, mais la demande de la décaler en fond de parcelles est justifiée. Toutefois, il n'y a pas lieu de modifier la limite de la zone N. L'avis favorable de la collectivité ne porte que sur le déplacement de la zone boisée. Avis identique du CE.

### ➤ **Zonage NCU: Acotz, Erromardie**

- **RP 13, RD 13, RD 36, RP 49, L21: M Castanet Jean Jacques** conteste le zonage NCU que les services de l'Etat demandent pour sa parcelle BT 74 à Acotz, zonée en UCa par le PLU arrêté et demande son maintien en UCa. Selon lui, ce terrain (issu d'un partage de famille) est une dent creuse et la continuité avec UCa est justifiée. Sa parcelle était précédemment classée en IAUa au PLU actuel et la voie d'accès de la zone utilisait son accès. Il s'interroge sur un certain nombre de parcelles dans son cas et qui pour autant n'ont pas été reclassées en NCu :

BW92 BW 92 :AUa> UCa,

CL159IAUd>UCa,

CL 227 : IAUd> UCc,

BP 61 : IAUd> UH,

BP 87 : IAUd> UH,

sans parler d'Errota Zahar resté en IAU.

*-Position du maître d'ouvrage :* Comme le souligne le demandeur, une observation beaucoup plus stricte des impératifs de respect des coupures d'urbanisation (article L. 121-22 du code de l'urbanisme), mais surtout de constructibilité limitée en espaces proches du rivage (article L. 121-13 du code de l'urbanisme) par le nouveau PLU du fait de la jurisprudence et de la doctrine de l'État a conduit à retirer des zones constructibles du Nord de la commune de nombreux terrains. Par décision rendue le 08 Février 2019, le Conseil d'État a confirmé le caractère inconstructible de ce secteur. Avis défavorable de la collectivité.

Concernant les interrogations :

- BW 92 : maintien de la parcelle en zone UCa.

- CL 159 et 227 : parcelles incluses dans le périmètre de la zone agglomérée définie au titre de la loi littoral : maintien du classement en zone UCa.

- BP 61 et 87 : droit acquis dans le cadre du lotissement « Berain » (déclaration d'ouverture de chantier déjà approuvée).

- Errota Zahar : la justification est déjà apportée dans le rapport de présentation du PLU. Ce lotissement déjà viabilisé est repensé sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » au titre de la loi Littoral : maintien en zone IAU réduite et encadrée par une OAP.

*- Avis du CE :* La demande de déclassement de la parcelle se justifie par le récent arrêt du conseil d'Etat du 8 février 2019 et par l'article 71 de la loi du 28 décembre 2016 codifié à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme qui définit l'extension limitée dans les zones d'espaces proches du rivage. La parcelle ne répond pas aux critères d'extension limitée. Avis défavorable.

- **RP 14 et L 5 : Mme Olasaguirre née Verdu, son gendre et sa fille** demandent que les parcelles BW 89, 90 et 91 qui sont issues d'un permis d'aménager de 5 lots de 2012 (viabilisés mais non bâtis pour 3 d'entre eux.) soient maintenues en zone constructibles et donc en UCa comme les parcelles voisines bâties ( même lotissement).

- **RD 1 et RP 36 : M et Mme Biscay née Verdu**, propriétaires des parcelles BW 18 et 89, sises à Acotz, contestent, via leur avocat les 2 petites coupures d'urbanisation et le classement en NCU, au motif que ces 2 coupures ne sont pas inscrites au PADD.

- **RP 22 et RD 40 : M et Mme Mouhica** demandent le classement en UCa de leurs 2 lots BT 4 et 5 issus d'un lotissement et non construits à ce jour. Ils rappellent qu'une ancienne ZAD prévoyait à terme l'urbanisation de ce secteur.

- **RD 11 : M Delpech Xavier**, propriétaires de la parcelle AH 803 de 2 500 m<sup>2</sup> à Acotz-Nord voit sa parcelle coupée en 2 zones : UCa et NCu.

*-Position du maître d'ouvrage sur les demandes RP 36 (RD1), RP 22 (RD40), RD11:* Une observation beaucoup plus stricte des impératifs de respect des coupures d'urbanisation (article L. 121-22 du Code de l'urbanisme), mais surtout de constructibilité limitée en espaces proches du rivage (article L. 121-13 du Code de l'urbanisme) par le nouveau PLU du fait de la jurisprudence et de la doctrine de l'État a conduit à retirer des zones

constructibles du Nord de la commune de nombreux terrains, y compris ceux situés dans le périmètre d'anciennes ZAD, lorsque la constructibilité n'a pas été figée par un permis d'aménager en cours de validité. Avis défavorable de la collectivité.

*-Analyse du CE sur les 4 demandes RP 14 (L 5), RP 36 (RD1), RP 22 (RD40), RD11 :* Ces 4 demandes concernent des terrains relevant à la fois de l'application de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme (ordonnance de 2015) sur les coupures d'urbanisation et de l'article L 121-13 du même code (loi de 2016), sur l'extension limitée de l'urbanisation en zones d'espaces proches du rivage. La récente jurisprudence, sur laquelle s'appuie la doctrine de l'Etat, a conforté cette application stricte des différentes composantes de la loi Littoral. Avis défavorable sur ces bases aux demandes concernées.

- **RP 34, L 12 et RD 60 a: M et Mme Dupont** : présentent pour les parcelles BD 49 à 62, à Chibau-Berria, un projet d'agriculture bio et de permaculture nécessitant la modification du zonage NCU afin d'autoriser des bâtiments d'exploitation, serre et siège d'exploitation. A ce jour, le projet en est au niveau définition, préalablement à la recherche d'un exploitant.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Les terrains concernés se situent en plein cœur de la coupure d'urbanisation et dans les espaces proches du rivage. La loi Littoral est très stricte sur ce point : pour ces deux raisons, il n'est pas possible d'y autoriser des constructions, y compris destinées à l'activité agricole. Avis défavorable de la collectivité.

*-Avis du CE :* Avis défavorable au motif de terrains situés au milieu d'une coupure importante d'urbanisation où il n'est pas possible d'autoriser des constructions même agricoles.

- **RP 35, L13: M Tonnerre et Mme Arandia** signalent que leur parcelle BM 96 est construite depuis 2015. Ils demandent, à ce titre le classement en UL, comme leur voisin et non en NCU.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Dont acte : le cadastre accessible sur le site internet « <https://www.cadastre.gouv.fr> » fait bien apparaître la construction. Ce qui n'était pas le cas sur ses versions précédentes. Le zonage sera donc corrigé en conséquence. Avis favorable de la collectivité.

*- Avis du CE :* Favorable.

- **RD 84 : SARL Loyseau Mauléon** demande une modification de zonage à Acotz nord. La parcelle AP 288 est citée par erreur. Il s'agit certainement de la parcelle BR 6.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Les terrains concernés se situent en plein cœur de la coupure d'urbanisation et dans les espaces proches du rivage. La loi Littoral est très stricte sur ce point : pour ces deux raisons, il n'est pas possible d'y autoriser des constructions. Avis défavorable de la collectivité.

*-Analyse du CE :* Erreur de parcelles sur la demande, située dans un quartier éloigné. Il n'est pas possible, au CE, dans ces conditions d'émettre un avis.

#### ➤ **Zone UCa : Acotz**

- **RP 32, L10 : M Izaguirre** : propriétaire des parcelles BP 41 et 43, chemin Dolhareta, à Acotz, demande le maintien en zone UCa de sa parcelle BP 43 telle qu'inscrite sur le PLU arrêté. Il s'inquiète d'une évolution potentielle du zonage de sa parcelle, voisine des parcelles BT 1 et 17, amenées à être déclassées.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Les parcelles BP 41 et 43 sont maintenues en zone UCa, parcelle BP 41 en totalité, BP 43 pour partie. Le reclassement des parcelles BP 16 et 20 n'a pas d'incidence sur ce classement. Avis favorable de la collectivité.

*-Analyse du CE sur la demande :* Le zonage du PLU arrêté est inchangé. Avis favorable.

#### ➤ **Zonages UDb-3b et N : Chantaco**

- **RP 1 et RD 37 : M de L'Hermite** sollicite le reclassement d'une partie de sa propriété AP 288 sur 1 600 à 2 000m<sup>2</sup> en zone constructible pour une maison sur le terrain qui jouxte le lotissement Larraldia et une maison d'habitation. La partie de la parcelle AP 288 concernée n'est pas boisée. Elle est desservie par deux chemins existants. M de L'Hermite est favorable à une cession à la commune de la zone en espace boisé classé. Un recours gracieux a été déposé le 27/7/2019, sans réponse à ce jour. Ainsi, en échange de la modification du zonage de son terrain d'assiette, Monsieur de L'Hermite propose de conclure une Convention avec la Collectivité aux fins d'entretien et d'ouverture au public de son bois, en application des dispositions de l'article L 113-6 du Code de l'Urbanisme. Dans un courrier complémentaire, M de L'Hermite se dit prêt à passer une convention d'ouverture au public de leur propriété en échange d'un terrain à bâtir, en application de l'article L 113- 1 du Code de l'Urbanisme.

- **L 35 : M Barrows Tony** s'oppose à la constructibilité de la parcelle AP 288.

- **L 36 : M et Mme Underwood** s'opposent à la constructibilité de la parcelle AP 288, Les demandes L 35 et 36 mettent en exergue l'enclavement du terrain de M de L'Hermite et l'opposition des riverains de

l'allée du golf à autoriser un accès par leur voie privée. Ils précisent l'absence de servitude au profit de M de L'Hermite.

- *Position du maître d'ouvrage* : La parcelle AP 288 n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Elle est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable de la collectivité à sa constructibilité.

- *Avis du CE* : D'une part, la demande de constructibilité en échange d'ouverture à l'urbanisation fait référence aux articles L 113-1 et 6 du code l'urbanisme. Or, la référence à l'article L 113-1 est erronée, cet article définit la notion d'EBC. Et l'article L 113-6 vise un versement au propriétaire pour service rendu (d'ouverture au public de terrain privé notamment), mais cet article n'envisage pas de compensation sous forme terrain à bâtir. La proposition du propriétaire ne relève donc pas du code de l'urbanisme.

D'autre part, la parcelle n'étant pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, est donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral. Avis défavorable à la constructibilité de la parcelle.

- **RP 19, RD 7 et L 7 : M Azaïs Patrice** demande que sa piscine dument autorisée soit classée en UDB-3b et non en N-3b. Il trouve très gênant que sa parcelle soit coupée par le zonage. Il souhaite que le trait de limite de zone soit légèrement déplacé pour inclure sa piscine en UDB-3b.

- *Position du maître d'ouvrage* : Il s'agit en effet d'une erreur de plume qui sera corrigée. Il est rappelé par ailleurs, à la suite des réponses développées ci-dessus que pour répondre aux demandes des services de l'État exprimées dans leur avis, la zone UD sera reclassée en zone UL n'autorisant pas de constructions nouvelles. Avis favorable de la collectivité.

- *Avis du CE* : Avis favorable à la demande de même zonage pour la piscine et la maison.. Toutefois, il est rappelé que suite à la demande des services de l'Etat, la zone sera reclassée en UL.

- **RD 22 a, RP 44, RD 34 : M Letamendia Bertrand** ne comprend pas que sa parcelle au 352 chemin de Chantaco soit coupée en 3 : la maison et d'un côté la piscine, de l'autre le garage. Il demande que le plan de l'AVAP soit intégralement respecté.

- *Position du maître d'ouvrage* : Le PLU ne fait que reprendre strictement les dispositions de l'AVAP/SPR en vigueur depuis mai 2015.

- *Avis du CE* : Le PLU reprend l'AVAP approuvée par une enquête publique en 2015. Avis défavorable

- **RP 2 et L 1 : Indivision Giraud** : demande la constructibilité de terrains situés sur un lotissement de 1993 viabilisé mais dont les lots ont été gardés par la famille sans être construits. Ce terrain, AP 208 en continuité du lotissement Larraldia est déjà viabilisé et était en zone UD à l'ancien PLU. Un dossier est déposé à l'appui de cette demande dont le projet a évolué pour se limiter à 6 maisons sur la même emprise.

- **RD 27, RP 31, RD 80 : M Azaïs Serge, Arnaud, Philippe**, propriétaires respectivement des parcelles AP 276, AS 184 et AS 417 au chemin de Chantaco, contestent le classement en N de leurs parcelles. Ils demandent un classement UDB au motif d'une interprétation erronée de la loi littoral. Pour M Serge Azaïs, le retrait par le Préfet en février 2019 de son CU favorable accordé pour sa parcelle constitue une erreur manifeste d'appréciation. M Philippe Azaïs conteste qu'après un CU positif en 2016 sur sa parcelle AS 417, il ne puisse y obtenir un PC. Il ne comprend pas l'interprétation différente de la loi Littoral entre 2016 et le nouveau PLU. M Arnaud Azaïs propriétaire sur 2 ha demande le maintien de l'AVAP qui était un équilibre entre l'ensemble de leurs propriétés et les possibilités de construire sur une partie de leurs parcelles.

- **RD 44 : Mme et M Pascarel Catherine**, co-propriétaires chemin de Chantaco contestent l'interdiction du PLU de pouvoir construire piscine, garage, abri jardin à la résidence Walter.

- **RD 61 : M Michel Duval** : syndic amiable de la copropriété de l'immeuble Yoko Erdian situé 27-29 avenue René Thion de la Chaume (zone UDb-3b), ne voit pas sur le plan la piscine et du pool house qui ont été construits il y a plus de 25 ans (propriété de Mr et Mme DUVAL Michel depuis 2016). Il est contre le projet de nouvelle réglementation concernant les constructions nouvelles qui sont interdites. Demande donc de revenir à la réglementation de l'ancienne AVAP.

- *Position du maître d'ouvrage pour les 4 demandes* : RP 2(L1), RD 27 (RP 31, RD 80), RD 44, RP 61 : Dans le cadre de la révision, l'actualisation de l'application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme a conduit à considérer que le quartier de Chantaco n'était pas un « village » au sens dudit article. C'est donc le principe d'inconstructibilité qui s'y applique dans le respect de la nouvelle instruction ministérielle de 2016. C'est ce qui a motivé la décision du Préfet sur le CU évoqué. Cette analyse a été rappelée dans l'avis de l'Etat, avec encore plus d'exigence. Ceci étant, sans attendre le rappel des services de l'État, la commune avait procédé à la réduction du périmètre de l'ancienne zone UD du PLU toujours en vigueur pour exclure les parcelles non bâties de la nouvelle

zone UL-3b dans le dossier présenté à l'enquête. Le zonage de cette zone sera donc revu pour l'approbation du PLU dans un meilleur respect de la loi Littoral. Avis défavorable de la collectivité.

Par ailleurs, on rappellera que l'AVAP/SPR vise essentiellement à protéger le patrimoine bâti et végétal existant et ayant un certain intérêt et non à gérer les droits à construire, prérogative qui revient au PLU. Avis défavorable pour les demandes visées de nouvelles constructions.

Pour la RD 61, les plans de zonage utilisent comme support le cadastre existant. Cet oubli doit donc être signalé aux services fiscaux qui gèrent le cadastre.

*-Analyse du CE sur les 4 demandes RP 2 ( L 1), RD 27 (RP 31, RD 80), RD 44, RP 61 concernant 6 parcelles :* Au regard de la loi Littoral modifiée en 2015 et 2018, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants. Or, le quartier de Chantaco n'est pas inclus dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz et n'est pas reconnu comme « village existant » au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. De ce fait, les constructibilités demandées ne peuvent être accordées. Avis défavorable aux demandes concernées. Par ailleurs, les services de l'Etat ont demandé un zonage UL, interdisant toute construction nouvelle, pour ce quartier.

### ➤ Zonage UL

- **RP 29 : Mme Sein** demande sur la RD 918, route de Saint Pée à Merinorenborda, la construction de 2 maisons sur sa parcelle déjà bâtie.
- **RD 31 : M Nogueira** demande pour ses parcelles AR 160 et 162 : UD au lieu de UL, rte d'Ascain.
- **RP 53 : M Durante** même demande pour sa parcelle bâtie AR 155 (UL).
- **RP 59 : M Mme Daragnes** même demande pour leur parcelle bâtie AR 166 UL, route d'Ascain.
- **RP 51, L 22 : M Garaialde Pascal** demande à pouvoir conserver un lot constructible sur sa propriété bâtie BV 024, à Acotz.

*- Position du Maître d'ouvrage pour les 5 demandes RP 29, RD 31, RP 53, RP 59, RP 51 (L 22):* En application stricte de la loi Littoral, les zones UL couvrent des ensembles bâtis qui ne sont pas en continuité avec les espaces urbanisés constitutifs d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi Littoral (article L. 121-8 du code de l'urbanisme) et dont le nombre de constructions et la compacité du bâti ne sont pas jugés suffisamment significatifs pour les qualifier de « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages ». C'est donc le principe d'inconstructibilité qui s'y applique. Cette analyse a été rappelée dans l'avis du Préfet avec encore plus d'exigence. Aucune construction nouvelle n'est donc admise dans la zone UL. Avis défavorable de la collectivité aux 5 demandes.

Pour la RP 51 (L 22), en sus de l'avis précédent, une lettre d'observations de la Préfecture en date du 19 août 2016 dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité par l'État pour une autorisation d'urbanisme sur cette parcelle a confirmé le caractère inconstructible de la parcelle BV 024, demandant le retrait de l'autorisation d'urbanisme qui avait été délivrée par la commune.

*-Analyse du CE sur les 5 demandes RP 29, RD 31, RP 53, RP 59, RP 51 (L 22):*

Les demandes de construction en UL relèvent de l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié récemment par la loi du 23 novembre 2018 (article 42), qui n'autorise pas l'extension du périmètre bâti existant, dans les espaces urbanisés non constitutifs d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi littoral. Le PLU, à juste titre, précise que la compacité du bâti du secteur UL n'est pas suffisamment significatif pour permettre des évolutions en matière d'extension limitée ou d'intensification de l'urbanisation.

Le secteur UL interdit toute construction principale nouvelle et autorise seulement une extension de 25% des habitations. A ce titre, les 5 demandes ne peuvent être acceptées. Avis défavorable à ces demandes.

- **RD 24b : demandeur anonyme** pour copropriété Olhanean : Oubli du lotissement Basabeltz dans la liste des lotissements en zone UL du RP.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Le zonage du lotissement Basabeltz en UL est correct.

Le rapport de présentation sera complété, pour rectifier cet oubli. Avis favorable de la collectivité.

*-Analyse du CE sur la demande :* Avis favorable, le lotissement Basabeltz doit être dans la liste de la zone UL.

### E Demandes concernant les zones IAU

- **RP 3 : M Ricardo Diaz de la société Habitelem** demande des renseignements sur les OAP.  
*Pas de réponse à apporter.*

- **RD 28 : Demandeur anonyme :** Projet incohérent pour ce quartier qui est envahi de plus en plus par des immeubles, sachant qu'au départ il y avait des vaches et des moutons à la place des résidences actuelles. Ce

n'est pas judicieux d'envahir cet environnement naturel où vivent de nombreuses espèces des plus petites aux plus grandes.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Rappelons que les extensions de l'urbanisation s'imposent dans le cadre du nouveau PLU pour répondre aux objectifs d'accueil de la population résidente nouvelle estimée dans les hypothèses développées dans le rapport de présentation (tome 2 : « les hypothèses de développement »). Le choix des sites retenus a été opéré à la suite d'une comparaison multicritères (voir tome 2, pp. 118 à 120) validé par les Personnes Publiques Associées (PPA) au cours des études. Une expertise environnementale a également été menée pour qualifier la sensibilité du site. L'OAP a été établie en conséquence, avec des principes d'implantation du bâti dans le respect des principaux enjeux environnementaux du site, comme expliqué dans le rapport de présentation (démarche ERC). La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone 1AU de Balcoïn est donc maintenue. Avis défavorable de la collectivité.

- *Analyse du CE :* L'observation n'étant pas localisée, le CE ne peut y donner un avis.

### ➤ OAP Karcingo Borda

- **RP 57 Mmes Touyarou, Ostiz, M Violet :** après leur rencontre avec le promoteur, ils demandent la modification de l'OAP de Karcingo Borda : le bâti prévu est trop proche de leur parcelle bâtie ou trop haut compte tenu du dénivelé du terrain. De plus, le chemin d'Aroca sur lequel vont passer les habitants des 90 logements nouveaux est dangereux et en impasse. Ils souhaitent être informés de ce qui va être fait.

- **RP 63 b et e, L 30 et 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri**  
3 programmes nouveaux à Karsinenea

De 200 à 300 logements nouveaux sans compter les 350 autres logements destinés au marché des résidences secondaires qui représentent 45% du marché. Prévoir moins de RS permettrait presque de s'affranchir des 3 programmes de Karsinenea.

Pour ces 3 programmes :

- la voirie est inadaptée pour supporter une telle augmentation de trafic,
- un environnement très sensible,

La construction en ligne de crête va défigurer le paysage.

#### Propositions

- 1- Adapter la hauteur des constructions à celle du bâti existant,
- 2-Conditionner l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une voirie adaptée à la densification,
- 3-Demander la mise en œuvre d'un point de contrôle de la qualité de l'air à la sortie de Saint Jean de Luz (pollution importante de l'autoroute).
- 4- Projet situé à 30 m de l'autoroute : quid de la bande de 100 m réputée inconstructible.

*-Position du Maître d'ouvrage :* La collectivité prend en considération la demande de modification de l'OAP. Les marges de recul seront revues comme demandé. Le gabarit de certains bâtiments serait revu à la baisse et le nombre total de logements autorisés sera diminué. En matière de voirie, un réaménagement du chemin d'Arroka est prévu, matérialisé par un emplacement réservé au PLU. D'autres projets de requalification de voies et de sécurisation de carrefours routiers sont programmés pour accompagner le développement urbain du quartier Karsinenea. L'OAP Karcingo Borda sera revue en conséquence. Avis favorable de la collectivité pour le réaménagement de cette OAP.

La mise en place d'un point de contrôle de la qualité de l'air ne relève pas du PLU.

*-Analyse du CE :* Demande justifiée concernant la hauteur des bâtiments, l'environnement pavillonnaire doit pouvoir cohabiter sereinement avec le nouveau quartier. L'ER du chemin d'Aroca améliorera la circulation, sa réalisation devra être concomitante à la réalisation de l'OAP. Avis favorable sur ces 2 points.

### ➤ OAP Balcoïn

- **RP 5, RP 54, L23 : Le collectif Irachabal ( M Goharel, Mme Pinatel, M Harismendy représentant 11 familles)** résidant chemin Irazabal, attire l'attention sur l'insuffisance du chemin d'Ametzague, du chemin d'Irazabal et de la route de Balcoïn qui, à termes, doivent supporter l'urbanisation des secteurs d'aménagement de Balcoïn et d'Ur Mendi. Le chemin d'Irazabal et la route de Balcoïn sont déjà saturés et ont une configuration limitée pour accueillir un supplément de circulation représentant 300 habitants supplémentaires. Les 3 aménagements de carrefour prévus en emplacements réservés ne sont pas suffisants pour permettre l'accueil d'un flux supplémentaire. Le débouché de la route de Balcoïn sur la zone du Jalday subit très fréquemment des bouchons importants. Rien n'est prévu en élargissement de voie. Le chemin d'Ametzague est prévu pour être aménagé mais en desserte de quartier seulement. Aux problèmes de saturation s'ajoutent les problèmes de bruit et de sécurité.

-Inquiétudes

- 1-Augmentation trafic avec son lot de nuisances,
- 2-Les OAP vont détruire les derniers espaces verts naturels,
- 3-Crainte que le volet social se transforme en Résidences Secondaires (RS),



4-Crainte vis-à-vis des antennes (atteinte à la santé)

5-Aucune information sur la ligne HT enterrée.

-Propositions

1-Demande étude d'impact de la circulation,

2-Création d'une voie ouverte à la circulation et d'un rond point entre le chemin d'Ametzague et l'avenue Lahanchipi,

3-Demande ER au PLU pour cette voie,

4-Mettre un sens unique à la sortie d'Ur Mendi vers le chemin Irachabal,

5-Création de 2 ronds-points à l'entrée et sortie chemin Irachabal/ Balcoïn,

6-Limitation vitesse et de tonnage,

7-Ouverture à la circulation du chemin du Trinquet/ Anderrenia,

8-Ouverture d'une route Alturain/Antereña,

9-Ouverture demi-échangeur de Chantaco.

- *Position du Maître d'ouvrage* : Des aménagements de voirie (requalification de voies, création de voies, aménagement de carrefours) sont programmés dans le PLU pour accompagner le développement urbain du quartier. Ces aménagements doivent permettre d'améliorer le maillage viaire par l'établissement de liaisons inter-quartiers sécurisées. Par ailleurs, des projets d'intégration des voies privées dans le domaine public des résidences de la ZAC initiale (ZAC Karsinenea) sont en cours. Aussi, ces voies auront une vocation publique : voies traversantes, insérées dans un maillage viaire global plus efficace (et non pas uniquement de desserte du quartier). L'extrait de plan ci-contre permet de visualiser les emplacements réservés inscrits au PLU dans ce secteur. Des emplacements ont déjà été inscrits dans le PLU pour la requalification du chemin d'Ametzague et de la route de Balcoïn, pour le réaménagement des croisements Lahanchipi/ route de Balcoïn, route de Balcoïn/ chemin d'Irachabal, chemin d'Irachabal/ Vieille route de Saint Pée, chemin d'Arroka/ Vieille route de Saint Pée (aménagement de giratoires et sécurisation des croisements), pour la réalisation d'une voie ouverte à la circulation publique connectant les secteurs Karsinenea et Urthaburu (par le trinquet Anderrenia). Par ailleurs, plus largement sur le territoire communal, d'autres projets en matière de déplacements sont envisagés comme expliqué au rapport de présentation au PLU et s'inscrivent dans un schéma de mobilités global, valorisant d'autres modes de transport alternatifs à la voiture. Une étude d'opportunité de réalisation du demi-échangeur de l'A63 à Chantaco Sud est en cours de finalisation. Les autres demandes (limitation de vitesse et de tonnage, mise en sens unique à la sortie de l'OAP « Ur Mendi » vers le chemin d'Irachabal) seront étudiées par la Ville. Une réponse sera apportée. Le choix des sites retenus donnant lieu à OAP a été opéré à la suite d'une comparaison multicritères (voir tome 2, pp. 118 à 120) validé par les Personnes Publiques Associées (PPA) au cours des études. Une expertise environnementale des 3 sites retenus a également été menée pour qualifier leur sensibilité. Les OAP ont été établies en conséquence, avec des principes d'implantation du bâti dans le respect des principaux enjeux environnementaux des différents sites, comme expliqué dans le rapport de présentation (démarche ERC). Un part majeure des logements sociaux à réaliser dans les OAP ne pourront faire l'objet d'un changement d'affectation (logements locatifs sociaux, à hauteur de 50% des logements exigés dans ces programmes). Les logements en accession sociale à la propriété bénéficieront quant à eux de clauses antispéculatives, dans l'objectif de maintenir leur vocation sociale pendant la durée de ces clauses. Un dossier relatif au projet de ligne HT enterrée est consultable en Mairie, direction de l'Urbanisme et sur le site de RTE. ([www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)).

-*Analyse du CE sur la demande* : Le maître d'ouvrage détaille les mesures prises qui répondent à l'inquiétude des riverains et démontre la prise en compte des problèmes de déplacements dans ce PLU. Il conviendra de veiller à la réalisation concomitante des ER avec les opérations de constructions.

- **RP 8 et L 2: M Echeverria Pierre**, entrepreneur TP, a demandé par courrier du 17/06/2019 le déclassement de la zone IAU de Balcoïn qui rend constructible ses terrains et souhaite son maintien en zone A, car son terrain est exploité en prairie de fauche. Il regrette de ne pas avoir été consulté et précise que ses terrains ne constituent pas une dent creuse comme l'énonce le dossier mais bien une extension d'urbanisation en pleine zone agricole. Il souhaite le retour à l'ancien PLU, avec notamment une zone UCb sur la seule partie Nord du terrain en continuité de la zone actuelle.

-*Position du Maître d'ouvrage* : Rappelons que les extensions de l'urbanisation s'imposent dans le cadre du nouveau PLU pour répondre aux objectifs d'accueil de la population résidente nouvelle estimée dans les hypothèses développées dans le rapport de présentation (tome 2 : « les hypothèses de développement »). Le choix des sites retenus a été opéré à la suite d'une comparaison multicritères (voir tome 2, pp. 118 à 120) validé par les Personnes Publiques Associées (PPA) au cours des études. La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone IAU de Balcoïn est donc maintenue. Toutefois, comme évoqué dans la préfiguration des réponses aux PPA (voir réponse à la Chambre d'Agriculture notamment), la zone sera légèrement réduite sur sa partie Est, permettant de maintenir en l'état une surface agricole exploitée. Avis défavorable de la collectivité

-*Analyse du CE sur la demande* : Le projet d'OAP a été validé tout au long de la procédure de révision et est clairement cité dans le PADD débattu les 9 décembre 2016 et 28 septembre 2018 par le conseil municipal de Saint Jean de Luz puis par la CAPB 15 décembre 2018. Une concertation a eu lieu avec plusieurs

réunions publiques et une information en ligne des différentes réunions. L'analyse multi-critères qui a permis d'opérer les choix, n'a pas été remise en cause par les services de l'Etat. Les arguments avancés par le demandeur ne sont pas de nature à reconsidérer l'opportunité de la zone IAU de Balcoïn. Avis défavorable.

- **RP 12 et L 4 : cabinet d'avocat SPHERE pour M Eymin.** Il est demandé que les conditions d'aménagement de la zone IAU de Balcoïn soient revues car elles portent préjudice à la propriété bâtie de M Eymin, parcelle CI 69 classe en UCb. M Eymin met en cause les logements collectifs et les logements sociaux qui, s'ils sont implantés vont induire une dévaluation vénale de son bien. Il demande donc :

- la suppression de l'OAP de Balcoïn,
- la suppression de l'EBC qui frappe pour partie sa propriété,
- et la modification des règles de constructibilité pour sa parcelle favorisant une emprise non limitée, 3 niveaux de construction et des espaces verts limités à 10%.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Mêmes éléments de réponse que pour la demande RP 8 (L2) sur la demande de suppression de la zone IAU de Balcoïn : la zone est maintenue et sera légèrement réduite sur sa partie est. La partie de l'EBC matérialisé sur l'emprise constructible de la parcelle CI 69 peut être supprimé. Avis favorable de la collectivité. Les règles de constructibilité proposées pour la parcelle CI 69 permettent l'évolution du bâti existant. Le choix d'un zonage en UCb (indice de densité intermédiaire) a été établi suite à une analyse multi-critères détaillée dans le rapport de présentation, visant à encadrer l'évolution urbaine des tissus urbains mixtes et à dominante pavillonnaire (zones UC).

*-Analyse du CE sur la demande :* Concernant l'opportunité de l'OAP de Balcoïn, il n'y a pas lieu de revenir sur le principe de ce projet d'aménagement qui a bien été affiché au niveau du PADD et qui n'est pas remis en cause par les services : avis défavorable. Avis favorable à la rectification de l'EBC sur la parcelle CI 69 et à l'évolution du tissu urbain dans le cadre du secteur UCb.

- **RD 10 : M Harismendy Serge** propose le changement de nom pour la zone IAU de Balcoïn et de la renommer zone Ametzagaray, car, historiquement, elle faisait partie du domaine d'Ametzague, qu'elle sera desservie par le chemin d'Ametzague et qu'elle est située au dessus de cette propriété.

- **RD 26 :Demandeur anonyme** A propos de l'OAP "Balcoïn" Ce nom n'est pas approprié au vu de son emplacement. Aussi, vu sa situation et ses pentes, la renommer Malda (k)(n) conviendrait mieux.

*-Position du Maître d'ouvrage sur les 2 demandes RD 10, RD 26 :* Ces demandes n'ont aucune incidence sur le contenu de l'OAP. La Ville souhaite maintenir à ce stade du PLU l'appellation « Balcoïn ».

*-Analyse du CE sur les 2 demandes RD 10, RD 26 :* La dénomination des zones ne relève pas de l'enquête publique.

- **RP 39 : Mme Lormant** souhaite vendre une partie de son terrain de 8 300m<sup>2</sup> environ sur la zone IAU de Balcoïn: parcelle CI 160, mais voudrait garder le solde pour ses enfants. Le zonage du précédent PLU en UD lui convenait mieux.

*-Position du Maître d'ouvrage :* Il est tout à fait loisible à Mme Lormant de vendre une partie de son terrain. Par contre l'article I.2 de la zone IAU impose un aménagement sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations). Si le solde de terrain évoqué est destiné à des habitations pour ses enfants, celles-ci devront obligatoirement être réalisées dans le cadre de cette opération d'ensemble

*-Analyse du CE sur la demande :* Le projet du demandeur n'est pas rendu irréalisable par le zonage IAU. Il devra prendre en compte les conditions de réalisation prévues au règlement. Avis favorable au maintien en IAU.

- **RD 29 : Demandeur anonyme :** Les prévisions de création de logements supplémentaires à Balcoïn semble un scandale écologique. il est prévu la création de 1000 logements supplémentaires. On envisage pour cela de détruire des terres agricoles, de supprimer des zones naturelles avec une richesse insoupçonnée. Et ce, alors que à Saint Jean et sans aller très loin dans la rue Gambetta, de nombreux immeubles sont en état de péril et devraient être réhabilités pour accueillir en centre ville des populations qui ont le droit elles aussi de vivre au plus près des commerces. Pourquoi construire, polluer, augmenter l'emprise de l'homme sur la nature alors que des constructions existent déjà ? Pourquoi alors prévoir une OPA à Balcoïn alors même que le propriétaire des terrains y est opposé ?

*-Position du Maître d'ouvrage :* Rappelons que les sites désignés pour accueillir l'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'investigations écologiques présentées dans le tome 2 du rapport de présentation (évaluation environnementale) qui ont pu qualifier leur sensibilité et permis de préconiser les mesures nécessaires pour limiter les impacts. Ils ont également été retenus dans une logique de planification globale sur la Ville, en continuité de la zone urbaine agglomérée afin de bénéficier de la proximité des équipements et aménités existants

(voirie, réseaux et équipements divers, commerces...) et limiter ainsi l'impact de l'urbanisation. Concernant la valorisation du patrimoine bâti, les pages 24 à 28 du tome 2 du rapport de présentation, montrent que plus des deux tiers des logements projetés devraient être construits dans le tissu urbain constitué, y compris par réhabilitation d'immeubles existants. Des projets de requalification urbaine dans le tissu constitué ont en effet été identifiés ou en cours de réalisation (quartier Fargeot, site de « Trikaldis », Foch...), d'autres déjà réalisés récemment (Les Érables, Saint Joseph). Un panel d'outils est mis en œuvre par la collectivité pour ce faire (usage du droit de préemption, baux à réhabilitation, servitudes de mixité sociale imposées aux programmes privés de logements collectifs, emplacements réservés à destination du logement social dans le tissu urbain constitué, dispositifs d'aide à la réhabilitation en partenariat avec l'ANAH...). Ces outils sont renforcés dans le cadre du présent PLU (dispositions en matière de mixité sociale renforcées, OAP avec conditions sur la mixité sociale...).

-Analyse du CE sur la demande : Le maître d'ouvrage apporte une réponse détaillée à la prise de position du demandeur anonyme. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale non remise en cause par les services de l'Etat. Il est envisagé de réduire légèrement cette OAP sur sa partie Est, permettant de maintenir en l'état une surface agricole exploitée, ce qui répond pour partie aux préoccupations du demandeur.

- **RD 35 : M Halsouet Pierre**, donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement de Balcoïn .
- **RD 39-1, RD 50 : M Halsouet Xavier** avis défavorable.
- **RD 39-2, RD 49 : Mme Alcibar Osa Agnés** : avis défavorable (terrains naturels).
- **RD 39-3 : Un demandeur anonyme** : avis défavorable.
- **RD 39-4 : Un demandeur anonyme** : avis défavorable,
- **RD 39-5 : Mme Doyenard Martine** : avis défavorable.
- **RD 39-6 : Mme Darizcuren Muriel** (suffisamment de logements vacants).
- **RD 39-7, RD 52 : M Darizcuren Stéphane** : avis défavorable (contre le bétonnage, destructeur de nature, d'espaces agricoles). Suffisamment de logements inoccupés sur la commune.
- **RD 39-8, RD 55 : M Biremont Sébastien** avis défavorable (réserve de biodiversité, dernières zones indemnes du bétonnage, zone importante d'absorption des pluies).
- **RD 39-9 : Un demandeur anonyme** : avis défavorable (préserver les espaces verts).
- **RD 39-11 : M Doyenard Christian** : avis défavorable (espaces naturels).
- **RD 39-12 : M Doyenard Philippe** : avis défavorable (respect de l'environnement).
- **RD 39-13 : Mme Cohere Sylvie** avis défavorable.
- **RD 39-14 : Mme Arrizabalaga Nadia** avis défavorable
- **RD 47-1 : Mme Darizcuren Johane** : avis défavorable (terrains classés naturels) (besoin de logements, certes, mais on peut les trouver ailleurs... (réhabiliter de vieux bâtiments, obliger les propriétaires à louer)).
- **RD 47-2 : M Lormant Jean Claude** : avis défavorable (milieu naturel remarquable, sur des parcelles privées, poumon vert, zone située en dessous qui sature déjà).
- **RD 51 : Demandeur anonyme** : avis défavorable

Ce sont des terrains agricoles et forestiers qui ont leur place dans l'environnement

Terrains incontournables pour la biodiversité et zone tampon lors des périodes de forte pluviosité

Que deviennent tous les logements construits ?

Pourquoi la population des luziens reste stable ?

Pourquoi tous ces logements vides à l'année ?

- **RD 53 : Mme Saubaux Muriel** : avis défavorable (suffisamment de logements vacants en ville, fermés 11 mois).
- **RD 54 : Demandeur anonyme** : avis défavorable (arrêter de construire n'importe quoi).
- **RD 56, RD 57-1 : Mme Biremont Zita** : avis défavorable (terrain classé "naturel", accueil biodiversité, rôle important des surfaces naturelles qui absorbent les eaux pluviales et évitent l'érosion des sols).
- **RD 57-2 : Demandeur anonyme** : avis défavorable.
- **RD 58 : M Ignace Lamothe** : avis défavorable.
- **RD 59 : Demandeur anonyme** avis défavorable (Halte à la consommation excessive d'espaces naturels, construction de logements à outrance alors même que les logements existants restent inoccupés une majeure partie de l'année).
- **RD 63 : M Michel Cledon** : avis défavorable (non à la réquisition des terrains).
- **RD 64 : Mme Marie Trecu** : avis défavorable.
- **RD 66 : M Gérard Urtizberrea** : avis défavorable (respect du site naturel, point dominant boisé et visible à des lieues à la ronde).
- **RD 72 : Demandeur anonyme** : avis défavorable

- **RD73 : Demandeur anonyme** avis favorable (avec maintien de la zone agricole existante et boisée comme envisagé).
- **RD74 : Demandeur anonyme** : avis favorable à l'OAP de Balcoïn et à des logements sociaux dans ce projet respectueux de l'impact visuel et de la topographie
- **RD 75 : Mme Halsouet Joana** : avis défavorable.
- **RD 69 : Mme Marie-Agnès Vincent** : avis défavorable à l'OAP de Balcoïn. Ne comprends pas que l'on puisse rajouter un nouvel axe routier dans le quartier de Jalday (rajout de trafic sur l'avenue de Lahanchipia déjà régulièrement engorgée).

- **RP 48 : Mme Etcheverria Gracie** : avis défavorable :
  - contre l'artificialisation des sols,
  - pour le maintien des terrains agricoles et naturels,
  - diminuer le risque d'inondation (1 par an sur ce bassin versant),
  - urbanisation d'une zone qui n'est pas une dent creuse,
  - augmentation considérable du trafic routier,
  - propriétaires et riverains n'ont pas été concertés.

*-Position du Maître d'ouvrage* : Les extensions de l'urbanisation s'imposent dans le cadre du nouveau PLU pour répondre aux objectifs d'accueil de la population résidente nouvelle estimée dans les hypothèses développées dans le rapport de présentation (tome 2 : « les hypothèses de développement »). Le choix des sites retenus a été opéré à la suite d'une comparaison multicritères (voir tome 2, pp. 118 à 120) validé par les Personnes Publiques Associées (PPA) au cours des études. La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone 1AU de Balcoïn est donc maintenue. L'aménagement de la zone répond également aux besoins de logements locatifs sociaux dont la résolution s'impose réglementairement à la collectivité. C'est la raison pour laquelle le règlement de la zone impose 50% des logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale (PSLA). Par ailleurs, au vu des opérations réalisées ces dernières années sur le quartier voisin de Karsinenea la production d'hébergements touristiques devrait y être inexistante. De même, comme le développent les prescriptions écrites de l'OAP, l'aménagement du site vise à une intégration paysagère optimale, en limitant notamment les co-visibilités. Pour les incidences sur le réseau viaire, se reporter à la réponse aux observations RP 5, RP 54 et L 23. Toutefois, comme évoqué dans la préfiguration des réponses aux PPA (voir réponse à la Chambre d'Agriculture notamment), la zone sera légèrement réduite sur sa partie Est, permettant de maintenir en l'état une surface agricole exploitée. Avis défavorable de la collectivité.

*-Analyse du CE sur les demandes* : Sur la totalité des observations, 41 positions défavorables se sont exprimées sur l'OAP de Balcoïn dont 30 pour la plupart sans argumenter leur position et de manière semble-t-il organisé sans être toutefois structuré en collectif (noms de famille souvent communs). Un tiers des avis ont été exprimé de manière anonymes. IL est à noter que deux avis anonymes se sont exprimés favorablement pour cette OAP. Cette zone IAU est affichée depuis plus de 3 ans, date du premier débat du PADD. Le projet ne porte pas atteinte à une zone spécifique de protection type ZNIEFF ou Natura 2000 et l'évaluation environnementale ne met pas en exergue des enjeux forts ou très forts qui pourraient remettre en cause le projet. Cette zone est située en continuité de l'enveloppe urbaine et le maître d'ouvrage va réduire sensiblement son périmètre afin de maintenir en état une partie agricole exploitée. Avis défavorable aux demandes de ne pas réaliser cette OAP.

- **RD 88 : Mme Etcheverria Christine**
  - demande que les ER de l'ancien PU soient maintenus à Balcoïn : chemin de Balcoïn et au débouché de l'avenue de Lahanchipia. Cela éviterait une autre voie.
  - le projet d'habitat doit être exclusivement en résidences principales.
  - privilégier le collectif qui consomme moins d'espaces,
  - réserver la partie haute au pavillonnaire pour limiter l'impact visuel,
  - conserver autant que possible les espaces boisés.

*- Position du Maître d'ouvrage* : Les demandes formulées sont bien, pour la plupart, celles qui ont été retenues par l'OAP :

- la majeure partie des logements seront des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale et que la production d'hébergements touristiques devrait y être inexistante.
- ce sont bien des logements collectifs ou individuels denses (notamment en partie haute) qui sont imposés.
- le projet protège la quasi-totalité des boisements existants et prévoit des plantations complémentaires.
- on notera enfin qu'il n'y a pas eu de réelles évolutions entre le PLU toujours en vigueur et le futur PLU en matière d'emplacements réservés.

*-Analyse du CE sur la demande* : Avis favorable à la demande en ce qui concerne l'habitat en privilégiant le collectif et les résidences principales. En ce qui concerne les ER, il est important de bien désenclaver les zones afin de sécuriser au mieux les déplacements. L'ER prévu répond aux besoins de la zone.

- **RP 63b et e, L 30 et 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri**

Comme pour les autres programmes de Karsinenea:

- la voirie est inadaptée pour supporter une telle augmentation de trafic,
- un environnement très sensible,
- la construction en ligne de crête va défigurer le paysage.

**Propositions ;**

- 1- limiter l'urbanisation au seul terrain aval à proximité de l'avenue Lahanchipia,
- 2- abandonner les constructions sur les terrains boisés et agricoles,
- 3- ne pas construire en haut des pentes (limiter l'impact paysager important),
- 4- repenser la voirie, notamment la liaison avec le chemin d'Ametzague et revoir l'emplacement du giratoire (à positionner au croisement avenue Lahanchipia/ sortie d'Urtaburu ou à l'intersection de l'avenue Lahanchipia et la route de Balcoïn).

5- malgré la présence d'espèces d'oiseaux protégés pendant leur reproduction signalée à la page 223 T2 du RP, malgré la zone de passage de grands mammifères et la disparition d'arbres isolés d'intérêt, le site est qualifié d'intérêt écologique limité : à confirmer.

- **RD 79: M Maillos Hugo Luc :** L'OAP Balcoïn consomme des espaces agricoles et on n'a pas la preuve de l'absence d'impact paysager. De plus, problématique de voirie.

-*Position du Maître d'ouvrage :* Voir l'ensemble des réponses formulées pour l'OAP de Balcoïn

-*Analyse du CE :* Le maître d'ouvrage a répondu précédemment aux problèmes de consommation des espaces agricoles qui globalement sont en augmentation avec ce PLU (+ 66 ha). Concernant les aménagements de voirie, l'ER 29 porté par erreur en *aménagement de carrefour*, correspond à l'aménagement de la route de Balcoïn. L'OAP de Balcoïn qui prévoit une voie interne à réaliser par le promoteur (y compris le carrefour sur l'avenue Lahanchipia) devrait figurer plus clairement, sur le document graphique, la voie de liaison entre la voie primaire de l'OAP et l'ER 36 du chemin d'Ametzague. Le PLU ne donne pas d'éléments sur les conditions de réalisation de cette voie définie dans l'OAP comme voie de desserte principale. Des compléments sont à fournir sur les conditions de réalisation de cette liaison. Le choix d'aménagement proposé par la RP 63 b (L 30et 33) avec l'abandon des constructions sur les terrains boisés et agricoles constitue une option différente du choix retenu qui limiterait fortement la capacité d'accueil souhaitée.

- **RD 48, RP 52 : M Delort Laval Jean :** 1 – Demande la constructibilité de 4 parcelles Cl 65-66-67-68 à l'est par la limite Sud-Ouest de l'OAP Balcoïn. Sur le plan, la partie sud grignote la parcelle 65, au bénéfice d'un stationnement en « poches intercalées » qui devrait trouver place ailleurs que chez les voisins.

2 - La voie de desserte routière principale traversante joignant l'avenue Lahanchipia au chemin d'Ametzague emprunte, entre l'AOP et le chemin d'Ametzague, un tracé qui empiète sur la bordure sud de la parcelle 65.

3– Bloquées à l'est (par l'OAP) et au Sud par la voie principale traversante à laquelle aucun accès direct ne sera autorisé, les parcelles 65 à 68 doivent se voir confirmer un accès au chemin d'Ametzague, dont les deux extrémités devront être ouvertes et élargies à la largeur souhaitée.

- *Position du Maître d'ouvrage :* Ces parcelles accueillent un ensemble boisé de qualité, lequel était déjà protégé par un EBC dans le PLU toujours en vigueur. Ce boisement étant situé en partie haute du relief, son défrichage partiel aurait un impact visuel important. C'est la raison pour laquelle il a été reconnu comme faisant partie des « boisements significatifs » de la commune au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme validés par la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS). Avis défavorable de la collectivité.

-*Analyse du CE sur la demande :* L'EBC constitue un boisement significatif validé par la commission départementale des sites (CDNPS). Il ne paraît pas opportun de le réduire. Avis défavorable à la demande.

### ➤ OAP Ur Mendi

- **RD 5 : M Pierre Roch** souligne des incohérences entre la zone rouge de forts enjeux écologiques signalée dans l'analyse environnementale et l'OAP qui prévoit des bâtiments sur cette zone. Dans ces conditions, l'OAP d'Ur Mendi ne lui semble pas réalisable.

- **RP 63b et e, L 30 et 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien , pour Herri Berri,** la voie est inadaptée et la création de 2 voies en impasse sans aucune connexion avec le quartier n'a pas de sens.

**Propositions ;**

- 1- limiter l'extension d'urbanisation au seul vallon nord, en continuité des constructions existantes,
- 2- conserver les boisements au sud et à l'est (corridor écologique),
- 3- ne pas construire de bâtiments collectifs en ligne de crête,
- 4- conditionner l'urbanisation de ce secteur à la réalisation d'une voirie adaptée.
- 6-voirie inadaptée pour l'augmentation de trafic,

7-la conclusion de l'analyse environnementale la définit comme zone à fort enjeu écologique et un ha d'EBC disparaît pour 30 logements.

- **RD 79: M Maillos Hugo Luc** L'OAP Ur Mendi consomme des espaces naturels, va à l'encontre du PADD pour les constructions en crête. Une zone EBC de l'ancien PLU est déclassée. De plus, au lieu de cantonner l'urbanisation au nord, le projet prévoit de bâtir sur le versant sud au-delà d'un ruisseau et d'une ripisylve. Bâtir sur le seul versant nord éviterait de défricher.

*-Position du Maître d'ouvrage :* L'évaluation du projet d'aménagement développée aux pages 209 à 220 du tome 2 du rapport de présentation décrit en regard des sensibilités du site, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui permettent de rendre le projet réalisable. Toutefois, il est fait le choix de réajuster ce projet de manière à conserver inconstructible une emprise foncière à l'Est du site, afin de préserver un principe de « trame verte » pouvant jouer un rôle de corridor écologique. L'OAP sera modifiée en conséquence. On notera toutefois qu'aucune observation n'a été formulée sur cette zone dans l'avis de la MRAe.

*-Analyse du CE sur les demandes RD 5, RP 63 b et c (L 30et 33), RD 79 :* La révision de l'OAP devrait permettre de réduire les impacts sur la zone d'enjeu écologique signalée. L'observation sur l'absence de connexion avec la circulation dans le quartier avec la création de 2 voies en impasse est justifiée. Ce parti d'aménagement, s'il s'adapte à la topographie, ne participe pas d'un bon fonctionnement urbain vis-à-vis des bâtiments voisins existants. Il aurait été opportun de disposer du graphisme de la réduction de l'OAP.

### ➤OAP Les Hauts de Jalday

- **RD 12, RD 15, L8: M Harismendy Serge** rappelle le rapport d'Erea dans l'étude environnementale du précédent PLU, laquelle étude évoque :

- *des risques concernant la visibilité extérieure si la zone devait gagner sur les pentes,*
- *des travaux de terrassements importants ...dénaturant radicalement une bonne partie de l'unité paysagère,*
- *des projets d'extension apparaissant comme le risque le plus fort de dénaturation de l'étude paysagère,*
- *une zone d'intérêt écologique moyen dont le caractère naturel doit être conservé,*
- *l'ancien PLU préconise de proscrire toute implantation sur les crêtes et les points hauts bénéficiant d'une large visibilité,*

*-il montre Les Hauts de Jalday comme un point de vue dominant dans trois directions particulièrement visibles.*

L'OAP du nouveau PLU est extrêmement vague quant à l'impact visuel et aucune étude de visibilité des constructions n'est présentée alors que les constructions sont prévues pour atteindre la cote 50 m.

Sous l'angle circulation les 2 zones IAU et IAUy sont en impasses, les 400 voitures (200 logements) sont condamnées à venir plusieurs fois par jour impacter la circulation déjà très dense.

Sous l'angle écologique, toute la zone est actuellement utilisée par des activités agricoles et semi-agricoles, la perte de ces surfaces faisant passer les entreprises qui exploitent ces terres au-dessous du seuil de rentabilité,

Par ailleurs, les aménagements prévus se trouvent à proximité de zones d'intérêt écologique fort ou très fort (zones d'intérêt écologique ayant disparu sur la carte p63-RP au T1 du nouveau PLU).

-Enfin, sous l'angle de la prévention des crues, le grand Ichaca traverse la zone et son très vaste bassin d'écroulement longe l'OAP. Ce bassin a généré une grande zone humide qui mériterait une étude complète. A plusieurs reprises, depuis la construction de la zone d'activité, des épisodes de pluies intenses et durables ont conduit à la saturation des capacités d'absorption des sols et ont entraîné le remplissage des 2 bassins les plus en aval. Des débordements ont été observés.

L'aménagement des Hauts de Jalday constituera un facteur aggravant en dépit des précautions prises dans l'OAP. Ce risque mériterait une étude sérieuse

*-Position du Maître d'ouvrage :* L'analyse du PLU toujours en vigueur n'a pas été oubliée notamment sur le plan de l'impact paysager potentiel. Ainsi la partie écrite de l'OAP impose une implantation à mi-pente pour le quartier d'habitat, configuration permettant l'absence d'inter-visibilité avec la mer et la montagne. Cette obligation est strictement encadrée par les « polygones d'implantation » imposés aux futures constructions. Il est également imposé qu'en raison des risques de mouvements de terrains, les secteurs de plus forte pente restent inconstructibles et que l'on limite autant que faire se peut les terrassements. Enfin, l'évaluation environnementale du projet d'aménagement développée aux pages 230 à 241 du tome 2 du rapport de présentation décrit en regard des sensibilités du site, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui permettent de maîtriser les impacts potentiels. Concernant les impacts visuels, la coupe figurant dans la réponse à l'avis de la MRAe (voir page 30 de la Préfiguration des réponses de la collectivité aux avis) permet de montrer comment s'insèrent les constructions. De plus, des perspectives d'insertion du projet seront rajoutées dans le rapport de présentation. Concernant la desserte du site, 2 accès sont projetés à minima, comme indiqué sur le schéma de l'OAP : accès par la rue des Métiers, accès chemin rural d'Etchegaray en connexion avec l'avenue de Lahanchipia. A terme, d'autres connexions sont possibles pour compléter le maillage viaire et la desserte du quartier, en particulier par le Nord : tracé de l'ancien chemin rural de Jaureguia, en connexion avec la route d'Ahetze au Nord de la commune. Concernant l'existence d'une activité agricole, une réponse a été apporté sur ce point à la Chambre d'Agriculture, consultée en tant que Personne Associée à

l'élaboration du PLU. Une partie importante des zones agricoles est conservée. Par ailleurs, des terres communales en compensation pourront être proposées à l'agriculteur-exploitant. Concernant les divergences entre les cartes d'analyse de l'intérêt écologique, rappelons qu'il s'est écoulé 15 ans entre les deux. Les caractéristiques du territoire ont donc pu évoluer suffisamment pour expliquer ces écarts. Pour ce qui est du bassin d'écrêtement, rappelons qu'il ne fait pas partie du périmètre de la zone et que son intérêt écologique est bien pris en considération. Quant aux mesures de rétention des eaux, pour répondre à la demande de la MRAe, 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).

*-Analyse du CE sur l'observation :* Le maître d'ouvrage détaille les mesures prises pour limiter l'impact visuel de l'OAP. Il est aussi répondu à la question de la prévention des crues du grand Ichaca. Pour le CE, l'observation sur la saturation du bassin d'écrêtement qui longe l'OAP lors d'épisodes de pluies intenses et durables et du remplissage et débordements des 2 bassins plus en aval est pertinente. L'urbanisation de l'OAP peut faire craindre une accentuation du phénomène et mériterait une analyse plus approfondie.

- **RP 37 et L 14 : Mmes et M Ithurralde**, habitant les 2 maisons de la résidence Etche Alde dans la zone de Jalday, demandent des modifications pour la zone IAUy des Hauts de Jalday qui jouxte leurs maisons :
  - ils souhaitent que l'accès par la rue des Métiers soit bien un rond point,
  - par contre, ils souhaitent que la voie de liaison avec la route d'Ahetze figure dans l'OAP et sur le PLU,
  - ils sont contre le zonage y pour activités contre leur résidence et veulent une zone d'habitat,
  - ils proposent que dans l'OAP, la voie desservant la zone le long du ruisseau soit mise au milieu des lots.

*-Position du Maître d'ouvrage :* - L'aménagement viaire sera précisé en phase pré-opérationnelle du projet. La Ville ne souhaite, pas à ce stade, arrêter un choix sans études plus approfondies.

- La voie de liaison avec la route d'Ahetze correspond au tracé de l'ancien chemin rural de Jaureguia, partiellement reporté au cadastre. La création d'une voie en réhabilitation de chemin rural n'est pas inscrite dans l'OAP, étant situé bien au-delà du périmètre de l'OAP. Toutefois, elle pourrait être étudiée le moment venu par la Ville, dans le cadre plus global du schéma des mobilités sur la commune. Il peut être précisé qu'aucun outil n'est nécessaire dans le cadre du PLU pour réaliser un aménagement éventuel : le chemin rural de Jaureguia est communal, domaine public inaliénable.

- L'ouverture d'une zone à vocation économique résulte d'un besoin identifié à l'échelle de l'ancienne intercommunalité Sud Pays Basque, actuellement Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de développement économique, pour l'accueil de nouvelles entreprises artisanales et/ou à forte valeur ajoutée. La situation de ces emprises foncières en extension directe de la ZAE de Jalday a été jugée à ce titre la plus opportune. Avis défavorable de la collectivité pour un changement de destination des emprises foncières pour l'habitat.

- L'OAP définit un principe de voirie. Son implantation sur le site sera précisée en phase pré-opérationnelle du projet.

*-Analyse du CE :* Les questions d'aménagement de rond point et de positionnement des voies au sein de l'opération relèvent de la phase d'études des projets d'aménagement et non du PLU. Le choix de zone d'habitat au lieu de zone d'activité ne se décide pas par préférence personnelle mais relève de besoins évalués par le PLU et d'études spécifiques ayant abouti aux choix du PADD. Avis défavorable.

- **RP 63 c et e, L 31 et 33 : M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri**  
Pour les 2 programmes de Jalday, l'étalement urbain aura un impact environnemental considérable et irréversible. Herri Berri demande le retrait de ces 2 programmes et à minima de :

1-développer l'activité économique à Jalday sans artificialisation de nouvelles terres, en exploitant les zones comme les parkings, en les mutualisant (silos), pour libérer de l'espace.

2- conditionner l'urbanisation du secteur à l'étude préalable d'un plan de circulation adapté à la *modification* de la voirie (augmentation de trafic).

1- ne pas bâtir les 150 à 200 logements en extension d'urbanisation, les positionner dans l'aire urbaine existante.

2-respect de la nouvelle réglementation des zones humides à démontrer, ainsi que la non incidence paysagère.

Comment peut-on autoriser l'urbanisation dans les zones rouges ?

- **RD 79: M Maillos Hugo Luc** L'OAP Les Hauts de Jalday pose les problèmes suivants : consommation d'espaces agricoles, présence de zones humides et problématique de voirie. Cette OAP va créer un quartier d'habitat isolé au-delà d'une zone d'activité. N'est-il pas plus logique de densifier l'existant ?

*-Position du maître d'ouvrage sur RP 63 (L 31 et 33), RD 79:* Voir l'ensemble des réponses formulées dans les parties OAP « Les Hauts de Jalday » et OAP « Jalday IV ». Des réflexions ont déjà été engagées au niveau de l'agglomération pour inciter à la mutualisation des parkings et à la densification des nouvelles implantations dans les zones d'activités. Quoiqu'il en soit, ces mesures, pour nécessaires qu'elles soient, ne permettent pas de dégager des surfaces importantes lorsqu'elles aboutissent. Voir également les réponses pour le fonctionnement viaire (OAP de Balcoïn- observations RP 5, RP 54 et L 23) concernant les aménagements de voirie :

requalification de voies, création de voies, aménagement de carrefours, programmés dans le PLU et s'inscrivant dans un schéma global de mobilités, valorisant d'autres modes de transport alternatifs à la voiture.

- *Analyse du CE sur RP 63 c et e (L31, L 33), RD 79*: La demande de retrait de cette OAP relève d'un projet urbain différent, visant à construire dans et sur la ville en consommant un minimum d'espaces naturels et agricoles. Le maître d'ouvrage confirme les réflexions engagées quant à la mutualisation des parkings mais constate le besoin complémentaire de dégager de nouvelles surfaces pour les activités. La question de la création d'une zone d'habitat isolée au-delà d'une zone d'activité nécessite une justification argumentée tant en termes de fonctionnement urbain que de qualité de vie, justification demandée aussi par la MRAe : *il conviendrait de démontrer l'absence d'incidences relative au développement mixte du secteur*

- **RP 30 : L'indivision Ithurralde** demande l'extension de la zone IAU des Hauts de Jalday, qui leur appartient, à leurs autres parcelles situées au sud, extension sur la totalité ou pour partie, au motif que les parcelles en A vont se trouver enclavées et ces parcelles sur terrain plat leur paraissent propices à une urbanisation.  
- *Position du Maître d'ouvrage* : La demande concerne une superficie importante qui n'a pas été identifiée par le PADD comme zone d'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, la carte d'intérêt écologique (Rapport de présentation, tome 1, page 63) la situe dans un secteur d'intérêt écologique fort. Avis défavorable de la collectivité.  
- *Analyse du CE* : La demande d'extension de cette OAP ne respecte pas les orientations du PADD et ne tient pas compte du fort intérêt écologique de la zone. Avis défavorable.

- **RD 43 c: Demandeur anonyme** Le "tout Jalday" risque fort de dénaturer et de tuer notre quartier historique.

- *Position du Maître d'ouvrage* : Dont acte.

#### ➤ OAP Jalday IV

- **RP 33, L 11 et RD 60 a : M et Mme Dupont** présentent un projet de création de zone IAU en prolongement de la zone IAUy de Jalday IV pour la réalisation de logements sociaux (80%) et libres (20%), sur les parcelles AK 433, 434, 435 et 436. Ils ont fait le relevé précis des arbres présents, qui ne méritent pas à leur sens d'être zonés en EBC.

- *Position du maître d'ouvrage* : Ces terrains d'une superficie totale proche de 2 ha n'ont pas été identifiés par le PADD comme zone d'extension de l'urbanisation. Ils font, d'autre part, partie de la zone agricole telle que la Chambre d'Agriculture l'a délimité dans son étude (voir Rapport de présentation, tome 2, page 124). Le choix du site en extension dit « Jalday IV » est justifié dans le rapport de présentation du PLU. Le secteur considéré est situé en continuité directe avec la zone urbaine agglomérée. Pour toutes ces raisons, et dans le cadre d'une application stricte de la loi Littoral, ces terrains sont inconstructibles. L'espace boisé classé est conservé compte-tenu des enjeux de protection des masses boisées sur la commune, y compris en zone agricole. Avis défavorable de la collectivité.

- *Analyse du CE sur la demande* : Ces parcelles ne peuvent être considérées comme des extensions d'urbanisation au sens de la loi littoral. Les OAP existantes répondent aux besoins exprimés, il n'y a pas lieu de créer d'autres zones d'urbanisation qui remettraient en cause le PADD. Avis défavorable à la demande.

- **RD 45 : Mmes Bidegorry Pascale et Maïté** propriétaires de la parcelle AK 321, s'opposent à l'urbanisation de Jalday IV face à leur terrain

- *Position du maître d'ouvrage* : Dont acte. Les justifications de ce projet sont explicitées dans le rapport de présentation du PLU. Projet à vocation économique, il doit permettre le confortement du campus existant.

- *Analyse du CE sur la demande* : L'OAP de Jalday IV est réalisée pour répondre à un besoin de développement économique et est justifié comme étant dans la continuité du campus de Boardriders. Le PADD précise que cette extension se fait sur des espaces naturels et agricoles. Il s'agit bien d'un passage de zones N et A en zone IAUy, ce qui est le propre des l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui portent généralement sur des secteurs non urbanisés précédemment. Avis défavorable à la demande.

- **RP 66 : M Herreros Pierre, Boardriders et M Arotcharena Patrick architecte** : Présentation du projet de Jalday IV.

- *Position du maître d'ouvrage* : dont acte

- *Analyse du CE*: la présentation a permis de mieux appréhender le devenir de cette OAP.

- **RD 81 : Demandeur anonyme**: Avis défavorable au projet de piscine à vague, complexe hôtelier et commerces. Il rappelle le contexte tendu :

- la mise en vente du siège annoncée récemment,

- le 3<sup>ème</sup> plan social avec 136 licenciements (20% de l'effectif) dans les Landes et au Pays Basque,



- la fermeture déjà programmée du site d'Hossegor,
- et donc quid de la pérennité du site à Saint Jean de Luz.

La destination de ce site n'est donc pas justifiée, projets immobiliers non déclarés.

*-Position du maître d'ouvrage :* Les restructurations engagées par le groupe Boardriders Europe ne remettent pas en cause le siège social de Saint-Jean-de-Luz et les projets de diversifications qu'il porte localement. La collectivité souligne l'importance de l'enjeu de soutenir cette entreprise dont le rôle n'est plus à confirmer dans l'image de marque locale et l'emploi, malgré les difficultés. La vente du siège s'inscrit dans une politique de restructuration de l'entreprise, qui affiche pour ambition de conserver son centre névralgique sur la commune de Saint-Jean-de-Luz. L'OAP va dans ce sens. Enfin, il faut souligner que celle-ci, ainsi que le règlement, encadrent fortement ce qu'il est possible de construire sur le site. Les « composantes » du projet sont, en effet, précisément décrites dans la partie écrite de l'OAP.

*-Analyse du CE sur la demande:* Il n'appartient pas au CE de préjuger de l'avenir d'un secteur économique. L'OAP a l'avantage de préciser un projet.

- **RD 82 : Mme Trichine Ida :** -Jaldaï : pas de piscine à vagues (Zone humide).
- **RD 86 : Demandeur anonyme** Contre Jalday IV qui consomme 8 ha agricoles et naturels.

Intérêt écologique de la zone

Enjeu fort de la colline et des versants boisés qui offrent un large panorama vers des zones agricoles et boisées.

*-Position du maître d'ouvrage :* L'évaluation environnementale du projet d'aménagement développée aux pages 195 à 208 du tome 2 du rapport de présentation décrit très précisément l'intérêt écologique de la zone, notamment pour les versants boisés. A la demande de la MRAe, des investigations complémentaires sur les zones humides ont été réalisées pour mieux les identifier en tenant compte de la nouvelle réglementation. De nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pourront être prises dans ce cadre. Mais, d'ores et déjà une partie des versants boisés sera reclassée en zone naturelle inconstructible.

*-Avis du CE sur RD 82 et RD 86 :* Les investigations complémentaires permettront de mieux appréhender l'impact des zones humides dans cette OAP. La réduction de l'OAP en excluant une partie des versants boisés participera à améliorer la protection de la zone boisée d'intérêt écologique.

- **RD 89 : Demandeur anonyme** Avis défavorable au projet qui porte atteinte à une zone ZPPA – Zone de présomption de prescription archéologique qui n'apparaît plus dans ce PLU.

*-Position du maître d'ouvrage :* Le descriptif des Zones de présomption de prescription archéologique apparaît, d'un part, aux pages 82 et 83 du tome 1 du rapport de présentation et, d'autre part, dans les pièces écrites des documents annexes aux pages 139 à 151. Par ailleurs, comme il est précisé dans les documents annexes, une ZPPA n'interdit pas la construction, mais permet à l'État de formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet.

*- Analyse du CE :* La ZPPA est bien identifiée et permettra à l'Etat après diagnostic archéologique de formuler si besoin la modification du projet.

- **RP 63 c et e, L 31 et 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri**

Pour les 2 programmes de Jalday, l'étalement urbain aura un impact environnemental considérable et irréversible. Herri Berri demande le retrait de ces 2 programmes et à minima propose, au vu de l'environnement sensible et de la zone archéologique, de :

1. stopper l'étalement urbain et l'artificialisation qui mettent en péril des zones sensibles : zones humides, boisement, site archéologique ;
2. penser et structurer un tel projet à l'échelle intercommunale,
3. valoriser les espaces déjà urbanisés (3 ha de parking), afin d'y développer l'activité liée à la glisse
4. zone archéologique non prise en compte. Continuité d'urbanisation reste à démontrer. Respect de la nouvelle réglementation des zones humides à étudier.

- **RD 79: M Maillos Hugo Luc**

L'OAP de Jalday IV est un non sens et doit être retirée. La consommation foncière est très importante. L'impact paysager n'est pas argumenté. Le secteur est une zone archéologique : quelles dispositions ont été prises ? Le projet de piscine à vagues n'est pas précisé dans l'OAP

*-Position du maître d'ouvrage :* Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie OAP « Les Hauts de Jalday ».

*- Analyse du CE :* Précédemment le maître d'ouvrage précise que des investigations complémentaires sur les zones humides ont été réalisées, à la demande de la MRAe, pour mieux les identifier en tenant compte de la nouvelle réglementation. De nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pourront être prises dans ce cadre. Mais, d'ores et déjà une partie des versants boisés sera reclassée en zone naturelle inconstructible. Cette OAP sera donc sensiblement réduite. Et, la question de la continuité de l'urbanisation posée aussi par les

services de l'Etat et argumentée dans la préfiguration des réponses de la collectivité aux avis, doit faire l'objet d'un complément dans le RP pour faire la démonstration de la continuité d'agglomération.

### ➤ OAP Errota Zahar

- **RD 19, RD 20, RD 21: Demandeurs anonymes** avec des documents illisibles pour les 3 premiers, contestent la zone IAU d'Errota Zahar et la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement. Ces avis considèrent que le PLU méconnaît la loi ELAN du 23/11/2018 qui dans son article 42, supprime la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement pour les communes soumises à la loi littoral. Ils argumentent que la loi ELAN vise les secteurs déjà urbanisés pour en autoriser l'extension, ce qui n'est pas le cas de la zone IAU d'Errota Zahar.

*-Position du maître d'ouvrage :* La loi ELAN supprime en effet la possibilité de créer des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement », mais avec effet différé puisque cette disposition ne s'applique pas aux révisions, mises en compatibilité et modifications de documents d'urbanisme approuvés avant le 31 décembre 2021, ce qui sera le cas du futur PLU.

- **RD 24 a : Demandeur anonyme pour copropriété Olhanean :** Contesté la zone IAU d'Errota Zahar. Le PLU méconnaît la loi ELAN du 23/11/2018 qui, dans son article 42, supprime la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement pour les communes soumises à la loi littoral. La loi ELAN vise les secteurs déjà urbanisés pour en autoriser l'extension, ce qui n'est pas le cas de la zone IAU d'Errota Zahar. Présente le caractère privé du chemin de Basabeltz, qui serait incompatible avec l'orientation proposée pour le futur hameau.

*-Position du maître d'ouvrage :* La loi ELAN supprime en effet la possibilité de créer des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement », mais avec effet différé puisque cette disposition ne s'applique pas aux révisions, mises en compatibilité et modifications de documents d'urbanisme approuvés avant le 31 décembre 2021, ce qui sera le cas du futur PLU. Cette zone est donc conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le chemin de Basabeltz est la propriété de la SCI Lacostenia Bois. S'y attache une servitude de droit privé qui peut être modifiée par les propriétaires de la voie, qui sont également propriétaires des parcelles prévues sur le futur hameau.

- **RP 63 d et e, L 32 et 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri :**

De 28 lots, le PLU en propose 10 sur une emprise de 3,4 ha, en le présentant comme un hameau nouveau intégré à l'environnement. Considérant la loi ELAN et l'environnement sensible avec des zones humides, et constatant que l'intégration paysagère reste à démontrer, que la consommation d'espace est considérable et que le type de logements *haut de gamme* ne manque pas sur la commune, il est proposé :

1-d'assumer l'échec du projet quitte à créer un contentieux,

2- si le projet devait être réalisé malgré tout, ce hameau nouveau intégré à l'environnement devra être ouvert au public sur l'étang de Basabeltz et doublé d'un cheminement pédagogique sur les barthes de la Nivelle.

3-de plus, page 63 RP au T2, classe cette zone est en intérêt écologique très fort. Comment peut-on l'urbaniser ? Compatibilité avec le SCoT ? Ne répond pas à la définition de hameau nouveau intégré à l'environnement.

- **RD 79: M Maillos Hugo Luc**

L'OAP d'Errota Zahar est indéfendable et doit être retirée. Il est dommage de ne pas assumer une erreur d'aménagement commise, malgré le risque de contentieux C'est reproduire l'erreur de Basabeltz, à coté.

*-Position du maître d'ouvrage :* Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.5 OAP « Errota Zahar ».

*- Analyse du CE sur les demandes RD 19, RD 20, RD 21, RD 24a, RP 63 d et e (L 32, L 33), RD 79:* La loi ELAN autorise les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour les révisions de PLU approuvées avant le 31/12/2021. La définition est donc valable pour Errota Zahar. Mais, l'OAP d'Errota Zahar doit aussi répondre aux prescriptions du SCoT. Or, étendue sur 3,7 ha, cette OAP ne répond pas aux exigences du SCoT notamment en termes de densité et de logements sociaux pour les zones de plus de 1 ha. Son urbanisation doit à la fois respecter la loi Littoral (hameau nouveau intégré à l'environnement) et le SCoT, ce qui conduit le maître d'ouvrage à proposer de ramener cette zone IAU à moins de 1 ha.

- **RD 46: Sci Lacostenia Bois :** Propriétaire de la zone d'Errota Zahar, s'oppose à la réduction du lotissement Errota Zahar à la seule zone IAU prévue au nouveau PLU, alors qu'un permis d'aménager a été délivré le 1<sup>er</sup> juillet 2009 pour 28 lots sur 10 981m<sup>2</sup>.

*-Position du maître d'ouvrage :* Cette requête déjà présentée à la collectivité et étudiée par elle ne peut aboutir. En effet, cette OAP doit même être revue à la baisse pour être conforme avec le SCoT du Sud-Pays-Basque en vigueur. Ainsi, l'urbanisation doit prendre la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » de moins de 1 ha pour être conforme, de manière cumulative, à la Loi Littoral et au SCoT Sud Pays Basque. Pour précisions, la stabilisation des droits à bâtir dans le cadre du permis d'aménager viabilisé a pris fin en mars 2017. Le jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a ensuite confirmé le caractère inconstructible de ce secteur. Avis défavorable de la collectivité.

- *Analyse du CE* : La validité du permis d'aménager ayant pris fin en mars 2017, le propriétaire ne peut se prévaloir de cette autorisation et la zone est désormais soumise de manière cumulative à la loi littoral et au SCoT. Avis défavorable à la demande.

### ➤ OAP Fargeot

• **RP 63 e, L 33: M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri** : Pour éviter certaines extensions urbaines, il aurait été intéressant d'autoriser un ou deux étages de plus.

-*Position du maître d'ouvrage* : Cette hypothèse a été examinée lors des études. Toutefois, ce choix n'a pas été retenu compte tenu de contraintes patrimoniales imposées par l'AVAP/SPR élaborée en concertation avec les architectes du patrimoine. L'OAP Fargeot est, en effet, inscrite dans le secteur 2 « quartier Fargeot Urdazuri » de l'AVAP/SPR où la « règle stricte » de l'article 2 B.3 Hauteur du bâti limite la hauteur maximale à « 4 niveaux plus combles non aménagés, mesuré par rapport au terrain naturel au plus bas de la construction ».

• **RD 82 : Mme Trichine Ida Fargeot** :

-Densifier à 7 étages, cela oblige ascenseurs et rompt l'isolement des personnes âgées.  
- Protection de l'avifaune : Quartier Fargeot est un lieu nicheur. Il faut intégrer ce besoin dans les projets et analyser la situation des autres quartiers. La ligue de protection des oiseaux aide les municipalités à créer des espaces partagés avec les oiseaux.

-*Position du maître d'ouvrage* :

-Pour la densification, voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 e et L 33.

- Pour l'avifaune, les projets pourront prendre en compte cette problématique.

- *Analyse du CE sur les demandes RP63 (L33), RD 82*: La question de densification se heurte à la règle stricte de l'AVAP : article 2 pour le secteur 2. Il ne peut donc être donné une suite favorable à la demande. La création d'espaces partagés avec les oiseaux nicheurs peut être traitée lors de la réalisation des projets.

### F.Demande concernant les ER

• **RP 20, RD 70 : M Viallix**, au 18 rue Edmond Rostand à Erromardie, dont la parcelle 311 était frappée pour partie par un ER à l'ancien PLU, conteste l'extension de cet emplacement réservé 9 sur sa toute sa parcelle 311. Il s'interroge sur le devenir de cet emplacement réservé déjà porté à l'ancien PLU et qui n'a fait l'objet que d'un aménagement piéton en continuité de sa parcelle. Il signale que l'accès de sa maison située sur la parcelle 300 se fait par la parcelle 311. Sur le PLU actuel, la zone réservée n°10 pour création de voie concerne une partie de la parcelle 311 ainsi que de la parcelle 411. L'emprise de cette zone réservée lui permettait de conserver le portail sur l'avenue Edmond Rostand ainsi que la voie bitumée menant de celui-ci jusqu'à l'entrée de mon garage. Sur le projet de nouveau PLU, une nouvelle zone réservée n°9 pour création de voie la remplace. Cette nouvelle zone réservée s'est déplacée vers le sud, ne concernant plus la parcelle 411 mais s'étendant sur la totalité de la parcelle 311 à l'intérieur du mur d'enceinte de ma propriété, au ras des murs d'habitation, condamnant son accès à l'avenue Edmond Rostand ainsi que la voie bitumée menant de cet accès jusqu'à mon garage.

-*Position du maître d'ouvrage* : L'emplacement réservé figurant dans le PLU toujours en vigueur a en effet été étendu sur le plan du futur PLU et empiète bien sur la parcelle. Toutefois, à ce jour, aucun plan d'alignement n'a été défini. Aussi, l'emplacement réservé sera redessiné pour ne pas toucher à la parcelle. Avis favorable de la collectivité

- *Analyse du CE sur la demande* : Avis favorable.

• **RD 9 : M Harismendy Serge** demande :

-a) la suppression de l'ER 4 destiné à du logement social entre Janvier et Kokotia au profit du maintien du parking de dissuasion numéroté 58 au précédent PLU,

- b) que l'ER 14 soit renseigné,

- c) un ER pour la voie nouvelle et le rond point qui desserviront l'OAP de Balcoïn en rejoignant l'avenue Lahanchipi.

-*Position du maître d'ouvrage* :

a) Suite aux observations des services de l'État dans leur avis, les terrains concernés par ce projet sont reclassés en zone naturelle non constructible (coupure d'urbanisation Ncu) et l'emplacement réservé sera supprimé. Aucun ER n°58 n'existe dans le PLU toujours en vigueur. Quant à implanter un parking de dissuasion sur ce site, on peut affirmer que sa localisation n'est pas optimale au vu des conditions d'accès. D'autres choix ont été opérés par la collectivité pour l'implantation de parking de dissuasion, en concertation avec le Syndicat des Mobilités Pays Basque.  
b) Il s'agit, en effet, d'un oubli dans le tableau figurant sur les plans de zonage. Par contre, il est bien répertorié dans le rapport de présentation (tome 2, page 142). Il est destiné à un aménagement de voirie le long du ruisseau Ichaca ayant pour but de créer des liaisons douces entre des aires de stationnement et le littoral. Cette erreur matérielle sera corrigée.

c) Cet emplacement réservé n'est pas nécessaire, car cette voie sera réalisée par l'opérateur qui aménagera la zone. Il s'agit d'un principe d'aménagement conditionnant la réalisation des constructions prévues dans l'OAP Balcoïn.

- *Analyse du CE sur la demande* :

a) Avis défavorable pour l'implantation d'un parking de dissuasion sur un terrain que l'Etat demande de remettre en zone naturelle de coupure d'urbanisation. D'autres sites mieux adaptés pourront être étudiés ;

b) L'ER 14 concerne un aménagement de voirie pour liaisons douces.

c) Les ER sont destinés à faire connaître les collectivités qui réaliseront les aménagements publics prévus. Dans le cas d'une zone IAU, l'aménagement est réalisé par le promoteur de la zone. Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure d'ER.

- **RP 28 : M Guernalec** s'inquiète de la proximité du droit de préemption urbain et de l'ER 19 qui jouxte son camping de 35 emplacements à Duna Munguy et demande des renseignements.

- *Position du maître d'ouvrage* : Le droit d'expropriation pour utilité publique des parcelles privées éventuellement couvertes s'applique bien aux emplacements réservés. Dans le cas présent, il n'est pas possible d'affirmer ce qu'il en sera exactement, dans la mesure où aucun projet d'aménagement de la voie n'ayant été dessiné à ce jour et aucun plan d'alignement défini à ce stade. L'emplacement réservé n'en traduit pas moins l'intention de projet.

- *Analyse du CE sur la demande* : L'ER définit une intention d'équipement ou d'aménagement public. Ce n'est qu'au stade des études préalables de réalisation que l'emprise et le tracé seront connus.

- **RD 78 : M Maury-Larivière**, propriétaire de la parcelle CI 138, demande la suppression de l'ER n°36 qui grève le chemin forestier d'Ametzague et traverse le bois d'Ametzague par ailleurs qualifié d'espace boisé significatif au sens de la loi Littoral lequel constitue une seule entité. L'EBC devrait couvrir le chemin en terre d'Ametzague.

- *Position du maître d'ouvrage* : Le tableau descriptif des emplacements réservés de la page 143 du tome 2 du rapport de présentation indique qu'il s'agit d'un aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité dans la desserte des quartiers. Ce projet d'aménagement de voie doit participer de la constitution d'un véritable maillage viaire dans ce secteur au développement urbain récent et dont il est prévu le confortement (quartiers Karsinenea et Ametzague), en vue d'améliorer les conditions de circulation motorisées. L'aménagement de cheminements doux (piétons et/ou cycles) pourrait compléter cette voie, mais ne sera étudiée qu'en phase pré-opérationnelle du projet (questions de l'opportunité et de la faisabilité technique). Ce complément de justification sera inséré dans le tableau explicatif du rapport de présentation. Dans le PLU toujours en vigueur, le chemin forestier n'est pas couvert par l'EBC et qu'il n'y a pas d'évolution sur ce point. Quant au classement en espace boisé significatif, celui-ci n'est pas contradictoire avec un projet de voirie s'inscrivant uniquement sur les emprises du chemin. Avis défavorable de la collectivité

- *Analyse du CE sur la demande* : L'ER n°36 se justifie par la nécessité d'un maillage indispensable dans la desserte des quartiers. La couverture du chemin en terre par l'EBC n'est pas opportune, son emprise n'étant pas boisée. Avis défavorable.

## **G. Demandes de compléments sur le dossier**

- **RD 6 : M Koch Pierre** demande que les intentions d'équipements et de service des différentes OAP soient traduites de manière plus concrète afin de ne pas rester de simples vœux et pour éviter que de nouveaux quartiers ne sortent de terre sans aucun service et commerce de proximité.

- *Position du maître d'ouvrage* : Le Code de l'urbanisme offre peu d'outils aux PLU pour imposer la réalisation de service et commerce de proximité. Mais l'ensemble des mesures incitatives possibles ont été utilisées par le biais des dispositions écrites des OAP et du règlement d'urbanisme des zones concernées. Mais, surtout, rappelons que la création des zones IAU de Ur Mendi et Balcoïn a notamment pour objectif d'atteindre dans le quartier de Karsinenea l'objectif d'« effet-masse » de population rendant viable l'installation de commerces et services pour atteindre une réelle mixité fonctionnelle.

- *Analyse du CE sur la demande* : La préoccupation est justifiée mais à l'échelle d'une OAP, il est possible d'autoriser des commerces et services de proximité, ce qui a été fait, mais il est difficile de les imposer.

- **RP 18, RD 33 et L 9 : Mme Solaberrieta Catherine**, après étude approfondie du dossier de révision, évoque des points de dysfonctionnement du PLU:

- problèmes de la STEP : remarques sur le système d'assainissement des eaux usées et l'application de la loi littoral, notamment sur les notions de capacité d'accueil et de limitation de l'urbanisation en espace proche du rivage. Notamment, les éléments de réponse figurant dans le tableau de préfiguration des réponses aux personnes publiques associées ne me paraissent pas satisfaire aux préconisations illustrées dans le guide des bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral de mars 2016 – la loi

littoral dans les Pyrénées Atlantiques – [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette-loi-littoral\\_64.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette-loi-littoral_64.pdf)

- les mobilités insuffisantes : en effet, les choix opérés par la collectivité conduisent à poursuivre l'étalement de l'urbanisation, lié au développement des zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activités à la périphérie des agglomérations. Ce processus s'accompagnera d'une augmentation des déplacements, qui renchérit le coût de la mobilité pour les ménages.

- les stratégies de développement proposées dans la révision du PLU ne participent pas à la lutte contre la consommation d'espaces, pourtant réaffirmée par les dispositifs de la loi ELAN et plus récemment, par l'annonce faite par le Président, de la mise en place du principe de zéro artificialisation nette du territoire conformément au Plan Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018. (Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 en faveur d'une gestion économe de l'espace- [http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/07/cir\\_44820.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/07/cir_44820.pdf)).

- enfin, le projet de PLU ne prévoit pas de densification suffisante des zones urbaines existantes et est laxiste sur les objectifs de protection mis en œuvre par la loi littoral (absence de report du zonage EPR sur les documents graphiques et l'absence de règlement spécifiques, ...)

- *Position du maître d'ouvrage* : Voir, concernant la problématique de l'assainissement, les réponses apportées aux observations RP 63 a et L 29. Pour ce qui est de la capacité d'accueil, les réponses apportées aux observations RP 63 e et L 33.

- Plus des deux tiers des logements seront construits dans l'enveloppe urbaine, réduisant d'autant l'étalement urbain. Concernant la politique des déplacements, on rappellera les projets identifiés au PADD (PEM, parkings-relais, ...), les projets de voirie sur les secteurs en développement (Karsinenea, Ametzague, Urthaburu), et une politique du stationnement renouvelée.

- Le projet de PLU conduit à une diminution notable de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée, qui sera encore renforcée par l'adaptation du périmètre de certaines zones 1AU pour reclasser en zone N des espaces verts identifiés dans les OAP. La densification des zones U a été étudiée avant l'ouverture des quelques sites en zone AU qui accueillent les opérations qui n'ont pas pu trouver place dans l'enveloppe urbaine.

- Un réel travail sur la densification des zones urbaines a été entreprise sur la base d'une analyse poussée et réaliste des capacités d'accueil du tissu urbain constitué, expliquée en détail aux pages 99 à 104 du tome 2 du Rapport de présentation dans le paragraphe 1.2.3. « La zone UC » couvrant les quartiers de densité moyenne », et notamment la partie « L'optimisation du tissu urbain dans les quartiers de la zone agglomérée ». Celle-ci a permis de montrer que plusieurs facteurs contraignaient très sensiblement les capacités d'accueil dans différents quartiers (les principaux facteurs limitatifs identifiés sont : les Espaces Proches du Rivage, l'AVAP/SPR et les diverses protections paysagères, la présence de risques naturels, un dimensionnement insuffisant des réseaux primaires). D'autre part, des opérations volontaristes de densification urbaine sont portées par la collectivité : Trikaldi, Foch et Fargeot notamment. A ce titre, l'AVAP-SPR avait fait l'objet d'une modification en 2015 afin de concilier protection du patrimoine et renouvellement urbain dans le centre-ville (secteurs de projet pour partie mis en œuvre (Ville Stella, avenue André Ithurralde) ou en cours d'étude et de réalisation (Fargeot, Foch).

- *Analyse du CE sur la demande* : Le demandeur soulève des questions importantes, le maître d'ouvrage répond aux différents dysfonctionnements évoqués et argumente sa position : problèmes de la STEP, mobilités insuffisantes du fait de l'étalement urbain, consommation d'espace, densification insuffisante. Avis favorable à la demande de report du zonage EPR et au règlement spécifique.

• **RD 16 : Demandeur anonyme** : demande dans un souci de mesurer la réelle consommation de l'espace, que la référence de consommation soit donnée année par année, sur la base des fichiers MAGIC, y compris 2018 (obligation de la loi 2018).

De 2009 à 2017, la consommation des espaces a été officiellement de 366 699 m<sup>2</sup> soit 36,6 hectares et non 75 comme annoncés. L'absence de consommation précise conduit à des exagérations des consommations en référence à des données peu précises. Mais le but est toujours de tourner la loi ELAN en exagérant la consommation d'espace. La connaissance réelle de la consommation pourrait entraîner une remise en cause des projets mais le contraire entrainera une fragilisation sérieuse juridique de la révision du PLU. Cette question posée à la réunion publique, n'a pas eu une réponse simple convaincante.

Aucune réponse à la légère ne conviendra. Il y va de l'avenir de l'environnement de notre ville, déjà fortement dégradé. Que dire avec 75 ha de plus en dix ans !

• **RD 18 : Demandeur anonyme** : reprend les mêmes remarques que l'observation n°RD 16, sur la consommation d'espace (erreur de frappe avec *consommation d'espace*) limitée à 36,6 ha et non à 75 ha, comme annoncé dans le PLU, en ajoutant la demande de publications des fichiers MAGIC.

- *Position du maître d'ouvrage pour les demandes RD 16 et RD 18*: Afin de répondre précisément aux prescriptions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, 4ème alinéa : « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan », l'analyse de la consommation d'espace présentée pp. 64 à 66 dans le tome 1 du rapport de présentation sera

réactualisée sur la base des données disponibles jusqu'à 2018 à partir des bases de la DGFIP (voir ci-dessous). Pour autant, la collectivité ignore l'origine des chiffres cités dans l'observation et ne peut donc pas les commenter. En tout état de cause, ils ne correspondent pas aux données fournies par les sources citées dans le rapport de présentation. Par ailleurs, en application de la réglementation en vigueur, « les fichiers MAJIC contiennent des données nominatives et fiscales, et sont délivrés uniquement aux collectivités locales (communes, départements, régions ...), aux administrations de l'État représentées par leurs services centraux ou territoriaux, et aux organismes chargés d'une mission de service public ».

- *Analyse du CE sur les 2 demandes RD 16 et RD 18* : La demande d'exploiter les fichiers MAJIC 2018 sera prise en compte conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Cette exploitation de données récentes permettra plus de cohérence dans les chiffres énoncés de consommation d'espaces et induira, si nécessaire, un ajustement des besoins. En l'absence de ces chiffres, il n'est pas possible de se prononcer sur les errements potentiels entre 36 et 75 ha. Avis favorable sur l'analyse des fichiers 2018.

- **RD 23 : Demandeur anonyme** : rappelle que l'objectif ministériel est une *artificialisation zéro* : plan biodiversité présenté le 4 juillet 2018 et souhaite sa mise en place sur Saint Jean de Luz, via des actions structurantes pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et pour lutter contre l'étalement urbain. Pour favoriser la mise en œuvre de cet objectif « zéro artificialisation nette », le CEREMA a mis en œuvre une méthode permettant de déterminer, par commune, l'évolution annuelle des espaces naturels, agricoles et artificiels entre 2006 et 2015. La commune de Saint-Jean-de-Luz annonce une consommation d'espace passée de 75 ha en dix ans: 25 ha de 2010 à 2016, reste 2016 à 2019 inclus qui ne sont pas précisés. Pour une commune à environ 50% urbanisée il reste sur les 1900 ha, 850 ha non urbanisés (7 ha, représentent 8,8 %). Il est urgent que le PLU utilise la méthode du CEREMA.

Saint Jean de Luz subit déjà une escalade : suppression de la végétation, imperméabilisation des sols, gonflements argiles, ruissellements, inondations, glissement de terrain, encombrement de circulation et augmentation de stationnement, et bien sûr avaloirs peu nombreux et bouchés, incapacité de traitement des eaux pluviales et des eaux usées suite à l'augmentation exponentielle (en saison) des résidents. bassin de décantation non conforme, pollution de la baie fermeture autour des 30 jours en été...

- *Position du maître d'ouvrage* : Comme il est indiqué dans le rapport de présentation (voir ci-dessus), le mode de calcul utilisé est bien celui préconisé par le CEREMA et appliqué déjà depuis plusieurs années. Il a bien traité les fichiers MAJIC de la DGFIP. Rappelons que le projet de PLU s'est employé à minimiser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en matière de politique du logement et que l'évaluation environnementale a guidé les mesures nécessaires pour limiter les impacts des extensions décidées.

- *Analyse du CE sur la demande* : La clarification de la méthodologie utilisée permettra une lecture plus cohérente des différentes données. Avis favorable au mode de calcul préconisé par le CEREMA, mode de calcul que le maître d'ouvrage précise avoir utilisé.

- **RD 25 : Collectif Lapurdi –Ciboure** : s'interroge sur la limitation effective de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et émet des demandes relatives au droit des tiers.

1. Les lois ALUR et ELAN prescrivent, pour lutter contre l'étalement urbain et sauvegarder la biodiversité, des limitations de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en référence aux dix années qui précèdent l'approbation des PLU, ce qui n'a pas été fait. La MRAE n'a pas manqué, dans son avis du 2 octobre 2019, de s'interroger sur ce point ainsi que sur la méthode qui a conduit au résultat proposé. La bonne information des habitants n'est pas respectée sur ce point.

La réponse fournie sur le sujet : page 22 du dossier de réponse aux avis des PPA sur la méthodologie et les fichiers utilisés, interpelle.

2. Les périodes d'études posent problème. La période 2010 à 2019 incluse, est la période légalement valide et le Maître d'ouvrage met à l'enquête publique dans le cas présent, des données non détaillées qui portent sur la période 2005 à 2015, alors que les données du CEREMA sont pourtant, consolidées jusqu'à septembre 2019 et parfaitement accessibles à chacun sur internet et donc a fortiori aux collectivités locales et leurs sous traitants ... Ainsi rien ne s'oppose au fait que la période légalement correcte soit prise en compte.

La réponse du conseil du Maître d'ouvrage est anormalement confuse,... et ne satisfait pas.

Il convient de préciser davantage les méthodes retenues pour l'élaboration des documents mis à l'enquête.

Dans ces conditions :

1° La prestation fournie n'est pas à la hauteur des attentes légitimes des habitants.

2° Le contrôle des services sur ce sujet n'a pas été efficient (sauf la MRAE).

3° Le Maître d'ouvrage indique dans sa réponse que la méthodologie utilisée est classique. Cela conduit à l'urbanisation d'espaces naturels et de terres agricoles sur des surfaces extrêmement conséquentes à Saint-Jean-de-Luz. Et la MRAE ne manque pas de souligner « la consommation excessive et injustifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers »

4° Les nombreuses remarques des PPA sur les questions d'assainissement et la récurrence du nombre de jours de

fermeture chaque été de nos plages devraient conduire à beaucoup de prudence dans la poursuite du développement forcené de l'urbanisation et la régression des espaces naturels.

Au vu de ces éléments, le collectif demande :

1° de faire plus clairement préciser les dates effectivement prises en compte pour les calculs de consommations des espaces naturels et agricoles et forestiers présentés à l'enquête,

2° des informations complémentaires et précises sur les méthodes d'évaluation, sur les données sources et les détails permettant d'appréhender la consommation des espaces naturels et des terres agricoles, année après année, au cours des 10 années précédant l'approbation du PLU comme le prescrivent les textes,

3° de vérifier la constance des méthodologies entre phase de PADD et phase de projection des effets du projet de PLU sur les 10 années à venir,

4° de vérifier la compatibilité de la prévision de nouvelle consommation d'espaces naturels, de terres agricoles ou forestières qui pourrait découler de l'adoption du PLU mis à l'enquête, avec la consommation effective desdits espaces au cours des dix dernières années,

5° de mettre les réponses du Maître d'ouvrage au dossier d'enquête publique, afin que les tiers puissent les prendre en compte,

6° que le CE se prononce le moment venu sur la conformité des réponses du Maître d'ouvrage avec les textes en vigueur et les exigences de la concertation publique.

Le collectif attire l'attention sur ce qui semble être problématique dans le dossier soumis au public. Le projet de PLU indique page 64, que 36 ha ont été consommés mais ces derniers ne comptent pas dans l'artificialisation ... car ils sont situés en zone urbanisée. Cette interprétation ne satisfait pas le collectif qui s'étonne du raisonnement : les parcelles d'espaces libres en zone urbanisée restent hors contrôle de l'environnement à préserver.

*-Position du maître d'ouvrage :* Comme indiqué plus haut, le calcul de la consommation d'espace sera actualisé selon les modalités décrites. Par ailleurs, des précisions seront apportées sur la méthodologie utilisée comme demandé par la MRAE. Les perspectives de développement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers portées par le PLU seront bien sûr confrontés aux nouveaux résultats du calcul de consommation d'espace puisque c'est une obligation réglementaire. Concernant la problématique des 36 ha non pris en compte dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, on notera que la MRAE n'émet aucune objection à ce fait. Ceci est d'ailleurs tout à fait compréhensible puisqu'elle résulte d'un processus « vertueux » de construction de la ville sur la ville sans impacter ce que sont réellement les espaces naturels, agricoles et forestiers.

*-Analyse du CE sur la demande :* Avis favorable à la clarification de la méthodologie, à l'analyse des 10 dernières années comme l'impose le code de l'urbanisme (article L 151-4 du code de l'urbanisme) et à l'harmonisation des prévisions aux résultats de l'analyse. Le rôle du CE est d'émettre des conclusions motivées sur l'ensemble du dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique. Lors de la phase d'approbation du PLU, il appartient au maître d'ouvrage de compléter, si nécessaire, le dossier arrêté mis à l'enquête publique.

• **RD 32 : Le collectif association sud Pays Basque** émet de réserves sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le SCoT sud Pays basque en vigueur, avec les orientations souhaitées de la Cour régionale des comptes (CRC) et avec les lois ALUR et Grenelle.

1. Il demande la mise en conformité du PLU au titre de l'intérêt des tiers et cite le rapport de la cour régionale des comptes du 1er novembre 2016 sous le n° 2015-0165 concernant le SCoT Pays basque (<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/33830>). Outre l'intérêt de ce document sur le SCoT de 2005, ce rapport donne certaines orientations pour l'établissement du prochain SCoT et des PLU en attendant mieux.

Le SCoT de 2005 est ancien, mais il fait foi et est opposable aux tiers.

2. Primauté du SCoT pour l'application de la réforme de la loi Littoral (jurisprudence de Porto-Vecchio 2015).

La CRC soulève le fait qu'une des communes de la zone Sud Pays basque s'était vu annuler le PLU car, entre autres moyens, ce PLU se prévalait du SCoT pour justifier de l'extension de l'urbanisation alors même que le SCoT n'avait pas délimité les dites extensions. Entre autres de nouveaux hameaux ne peuvent pas être créés.

3. C'est au SCoT de définir les zones déjà (effectivement) urbanisées et caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. (§6.2.3.3) Ce n'est pas au SCoT de s'adapter au PLU mais l'inverse.

4. C'est le SCoT qui doit définir avec précision la consommation des espaces. Code urbanisme L 141-3.

La consommation d'espaces chiffrée doit être prévue par le SCoT. Point que relève aussi la CRC indiquant que si le SCoT n'arrivait pas en 2016, il fallait le « Grenelliser ». Voilà qui semble n'avoir pas été réalisé dans le cas présent. Mais malgré ce texte, il apparaît que, par manque de précisions depuis 2005 et en particulier depuis la promulgation des lois de Grenelle et ALUR, chaque commune s'empresse de modifier son PLU avec une volonté de consommer des espaces disponibles ou pire de rendre constructibles des espaces non disponibles (agricoles, forestiers, sites inscrits, zones humides comblées etc ...).

Ce point est parfaitement soulevé par les remarques des autorités en charge de la préparation du nouveau SCoT avec diplomatie ou par la MRAE. Les réponses apportées ne sont pas au niveau des enjeux voulus par le législateur pour un développement durable. Ce qui est contraire au SCoT de 2005 fragilise ce projet, il convient donc de corriger en conséquence le dossier mis à l'enquête. De même, les entorses au Code de l'urbanisme sur la consommation des

espaces doivent être reprises comme les Présidents de la MRAE et du SCoT le suggèrent. Ces nouvelles réponses du Maître d'ouvrage gagneraient à être portées à la connaissance du public, pour le bon déroulement du débat.

*-Position du maître d'ouvrage :* La collectivité prend acte de ces différentes considérations, mais renvoie à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx du 12 septembre 2019 qui s'est livré à une analyse détaillée de la compatibilité du futur PLU avec le SCoTII « reconnaît la compatibilité du PLU de Saint Jean de Luz avec les principaux attendus du SCoT Sud Pays Basque approuvé en 2005 ». La seule incompatibilité relevée est celle du secteur d'urbanisation d'Errota Zahar qui ne répond pas aux prescriptions établies pour les zones d'aménagement de plus d'un hectare dans le SCoT Sud Pays Basque. Celle-ci corrigée dans le cadre du PLU soumis à approbation, ce secteur étant redessiné pour répondre aux obligations du SCoT.

*- Analyse du CE sur la demande :* Avis favorable à la compatibilité du PLU avec le SCoT. Il n'appartient pas au CE de se prononcer sur la nécessaire *grenellisation* du SCoT qui n'est pas l'objet de la présente enquête ni sur la question de la temporalité entre SCoT et PLU

\* **RD 68 : Mme Corinne LASSABLIERE** évoque la pollution de la plage et la place des piétons dans la ville. Un problème de santé publique est posé par la mauvaise qualité des eaux de baignades dès qu'il pleut. Cette pollution de la baie nécessite une prise en charge efficace.

L'évolution fulgurante de ces dernières années enseigne que la voiture n'aura plus qu'une petite place dans nos villes. Le PLU doit orienter la ville rapidement pour les prochaines années et revoir la place des piétons et des vélos :

- limiter à 30 km/h la vitesse des voitures,
- adapter les bus urbains plus fréquents, moins polluants et qui puissent desservir en direct les villes voisines,
- enfin des trottoirs suffisants ou des rues règlementées...
- redonner aux luziens l'envie et le plaisir des promenades dans nos quartiers qui sont devenus depuis quelque temps abandonnés comme le montre le parc Ducontenia.

*-Position du maître d'ouvrage :* Voir les réponses apportées aux observations concernant les dysfonctionnements du système de traitement des eaux usées. Rappelons que, dans son axe 4, le PADD définit les objectifs de la politique de « mobilité plus durable » de la collectivité visant à diminuer la présence de l'automobile au cœur de la ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.

*- Analyse du CE sur la demande :*

- Concernant la question de l'assainissement et de son impact sur la qualité des eaux de baignade, la CAPB, en charge de cette compétence, a fourni un programme de travaux de 30 millions d'€ HT avec début des travaux dès 2020.

-Pour la question des mobilités douces, celles-ci constituent l'axe 4 du PADD avec la création d'une armature de cheminements doux et des extensions d'espaces piétonniers en centre-ville. Il appartiendra à la collectivité de développer les actions favorisant la réalisation de cet axe.

• **RP 63 a, L 29 : M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien , pour Herri Berri.** *Assainissement*

Après un état *des* lieux détaillé, il est fait état du fait que la station de traitement des eaux d'Archilua est non conforme depuis des années en raison de :

- l'intrusion d'eau de mer dans les canalisations lors de certaines marées hautes,
- la non séparation des réseaux (40% de la population envoie des eaux de pluie à la station) entraîne un dépassement des capacités de traitement les jours de mauvais temps, tout au long de l'année. Il est rappelé que sur un bassin versant de 649 ha, 51% sont déjà imperméabilisés. Le projet de PLU va entraîner l'imperméabilisation de dizaines d'hectares supplémentaires. Il convient de s'interroger sur :
- la pertinence des solutions proposées : bassins tampons sous-dimensionnés. Le passage en réseaux séparatifs prendra des années et fera perdurer la situation actuelle.
- la stratégie d'étalement urbain choisie aggrave le problème d'imperméabilisation des sols et de ruissellement.
- le développement de l'urbanisation basé sur une mise en conformité en 2040 relève de la CAPB.
- la politique d'aménagement et d'urbanisation ne tient pas compte de la non-conformité de la station.

**Propositions ;**

1-subordonner l'ouverture à l'urbanisation des OAP d'extensions urbaines à la desserte d'un assainissement collectif séparatif performant et conforme.

2-prioriser les investissements communaux pour réduire la part du réseau unitaire avec une étude sur les secteurs les plus impactants.

3-réduire les zones imperméables, les parkings notamment pour les remplacer par des parkings perméables (nids d'abeille).

4-augmenter les surfaces de pleine terre et les surfaces non artificialisées dans les projets publics et privés.

Le modèle d'aménagement actuel est une fuite en avant avec des conséquences sanitaires, environnementales et économiques majeures.



*-Position du maître d'ouvrage :* Pour répondre aux observations des avis de l'État et de la MRAe, un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en corrélation avec le planning d'amélioration du système d'assainissement collectif porté par le futur Schéma Directeur d'Assainissement de l'agglomération, sera inscrit dans le rapport de présentation et dans la Pièce n° 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera rendu opposable dans le règlement d'urbanisme (les annexes sanitaires seront également complétées en ce sens). Rappelons que la politique d'assainissement et les investissements qui s'y rapportent sont portés par l'agglomération Pays Basque. La priorisation de ces investissements sera arrêtée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement. L'article II.3.1 « Traitement des espaces libres de toute construction » des zones UC, UD, UE, UH, UL et 1AU impose désormais des minimas de « surface végétalisée » auxquels s'appliquent des obligations de maintien en « surface de pleine terre » sur chaque parcelle (voir pages 166 et 167 du tome 2 du rapport de présentation). Ce dispositif est une nouveauté par rapport au précédent PLU.

*-Analyse du CE :* Le maître d'ouvrage apporte des réponses positives aux propositions faites :

- La conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation des OAP à la desserte d'un assainissement collectif conforme est traduite par un phasage avec les travaux d'amélioration. Cette solution constitue une avancée notable.
- La solution des parkings perméables constitue une solution technique mais ne relève pas du PLU.
- La notion des surfaces de pleine terre et les surfaces non artificialisées sont prises en compte dans le règlement et constituent une réponse à l'imperméabilisation des sols.

• **RP 63 e, L 33 : M Lafitte Pascal et M Emasabal Sébastien, pour Herri Berri**

Autres questions :

a. *Consommation du foncier et logements :* 28 ha proposés en extension urbaine alors que l'Etat fixe comme objectif de réduire de 50% l'étalement urbain. Depuis le dernier PLU, en 2008, la réduction est de 27% soit 10 ha. Réduction en progrès mais il est possible de réduire davantage avec des OAP mieux construites.

Les calculs de consommation d'espaces s'appuient sur des dates qui ne correspondent pas : l'analyse foncière a été réalisée de 2005 à 2015 avec des orthophotoplans de 2004 et 2012 et des fichiers MAJICS et cadastre DGFIP de 2016. Le PLU est-il en adéquation avec l'accord de Paris (plan biodiversité de 2018) sur l'objectif de *zéro artificialisation nette* ?

Le PLU identifie 66% de logements en renouvellement urbain et identifie 475 parcelles en densification ou mutation : quelle méthode de calcul ?

Pourquoi le scénario retenu (1 000 logements) fait exploser la surface de 7,5 ha nécessaire pour 900 logements (RP T2 page 19) à 28,5 ha ?

N'est-il pas préférable de densifier des quartiers existants en permettant selon les secteurs une hauteur plus importante ? Le tableau page 26 du RP T2 démontre qu'on peut accueillir 790 logements en densification à l'horizon 2030. De ce fait des scénarios plus sobres sont possibles :

650 logements principaux (500 nouveaux habitants, 150 desserrement ménages) et 140 RS

790 logements principaux (640 nouveaux habitants, 150 desserrement ménages) et 140 RS.

b. *Capacité d'accueil :* absence de l'étude de la capacité d'accueil alors que tous les choix d'aménagement doivent être mis en relation avec cette capacité d'accueil.

d. *Assainissement :* Manquement à la disposition européenne depuis des années.

Dans l'attente des travaux, les secteurs urbanisables devraient passer en IIAU. Impact du dysfonctionnement d'Archilua et du dépassement imminent de la capacité de Cénitz (en période estivale, seuil maximum atteint).

c. *Déchets inertes :* Aucun site de stockage n'est prévu dans le PLU. Les différents projets vont produire des centaines de milliers de m<sup>3</sup>, l'absence de site laisse à penser que la gestion des déchets inertes des futurs chantiers continuera de se faire de manière illicite ou illégale.

d. *Voiries :* Dimensionnement des voiries non abordé. Nécessité d'une étude de circulation récente précisant que le réseau actuel sera capable de supporter l'augmentation de trafic.

e. *Extension urbaine :* chemin Dolareta : Non respect de la loi littoral des EPR et de la coupure d'urbanisation, et en plus une décharge de BTP.

f. *Divers*

1-Déséquilibre flagrant entre la production de logements et le nombre de nouveaux habitants. Depuis 2005 : 39 ha consommés pour 1 970 logements et 500 habitants de plus.

2-Le PLU prévoit 1 000 logements pour 500 nouveaux habitants, 150 pour l'évolution des ménages et 350 pour les Résidences Secondaires (RS). Il est demandé de réduire les RS.

3-Plusieurs habitations en EBC ou zones naturelles entre 2008 et 2018 de manière illicite. Secteurs d'activité, hangars, entrepôts en zones naturelles.

*-Position du maître d'ouvrage :*

a) *Consommation foncière et logements :* Il n'existe à ce jour aucune obligation légale de réduction à 50% de l'étalement urbain. On notera que le futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixera des objectifs chiffrés qui s'imposeront à terme aux PLU.

Mais, le présent PLU n'est pas concerné. Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RD 23

et RD 25.

Il semblerait qu'il y ait confusion entre l'« Accord de Paris » (COP 21) et le « Plan Biodiversité de Paris 2018-2024 », plan d'actions de la Ville de Paris en faveur de la biodiversité sur son seul territoire... La méthode de calcul est expliquée en détail aux pages 274 à 277 du tome 1 du Rapport de présentation dans le paragraphe 3.2.3. « Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain ». Le scénario 3 évoqué, comme les deux autres scénarios, a été élaboré en considérant le tissu urbain comme homogène en regard des règles de construction. Or, l'approfondissement de la réflexion et une analyse plus poussée et plus réaliste des capacités d'accueil du tissu urbain constitué, expliquée en détail aux pages 99 à 104 du tome 2 du Rapport de présentation dans le paragraphe 1.2.3. « La zone UC » couvrant les quartiers de densité moyenne », et notamment la partie « L'optimisation du tissu urbain dans les quartiers de la zone agglomérée », a permis de montrer que plusieurs facteurs réduisaient très sensiblement ces capacités d'accueil dans différents quartiers (les principaux facteurs limitatifs identifiés sont : les Espaces Proches du Rivage, l'AVAP/SPR et les diverses protections paysagères, la présence de risques naturels, un dimensionnement insuffisant des réseaux primaires).

b) *Capacités d'accueil* : Cette étude figure aux pages 274 à 277 du tome 1 du Rapport de présentation, dans le paragraphe 3.2.3. « Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain ».

c) *Assainissement* : Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 a et L 29.

d) *Déchets inertes* : La Communauté d'Agglomération, compétente en ce domaine, 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 avec les services de l'État, cette question n'a pas été ignorée par le PLU puisqu'elle fait l'objet d'engagements précis 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 désigner un ou des emplacements réservés à cet effet. 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 le projet sur le plan de zonage. Rappelons par ailleurs, 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.

e) *Voiries* : Voir les réponses aux observations RP 5, RP 54 et L 23 concernant les aménagements de voirie (requalification de voies, création de voies, aménagement de carrefours) programmés dans le PLU et s'inscrivant dans un schéma de mobilités global, valorisant d'autres modes de transport alternatifs à la voiture.

f) *Les OAP* :

- *Jalday IV* : Voir, sur ce point, les réponses apportées à l'observation RD 89.

- *Errota Zahar* : Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie OAP « Errota Zahar ».

- *Hauts de Jalday* : Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie OAP « Les Hauts de Jalday concernant la limitation de la constructibilité le long des grands axes routiers ne s'applique qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes ». Or, le site de Karcingo Borda est en espace urbanisé au sens de l'article L111-6.

- *Balcoïn, Ur Mendi* : Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie OAP Balcoïn et Ur Mendi ».

- *Fargeot* : Cette hypothèse a été examinée lors des études. Toutefois, ce choix n'a pas été retenu compte tenu de contraintes patrimoniales imposées par l'AVAP/SPR élaborée en concertation avec les architectes du patrimoine. L'OAP Fargeot est, en effet, inscrite dans le secteur 2 « quartier Fargeot Urdazuri » de l'AVAP/SPR où la « règle stricte » de l'article 2 B.3 Hauteur du bâti limite la hauteur maximale à « 4 niveaux plus combles non aménageables, mesuré par rapport au terrain naturel au plus bas de la construction ».

g) *Extension urbaines* : Rappelons qu'en réponse aux observations des services de l'État et de la MRAe, ces terrains ont été reclassés (chemin Dolareta) en zone NCu inconstructible.

h) *Divers* :

- *Déséquilibre logements* : Le PLU ne dispose de peu de moyens réglementaires pour réguler le nombre de résidences secondaires parmi les destinations et sous-destinations définies dans les articles R. 151-27 et 28 du code de l'urbanisme en dehors de la sous destination « hébergement hôtelier et touristique ».

- *Constructions en EBC* : Il est pris acte de cette affirmation qui demande à être précisée.

En tout état de cause, la révision du PLU n'a régularisé aucune construction illicite.

- *Analyse du CE sur la demande* : Cette demande reprend des thèmes déjà évoqués assainissement, voiries et OAP et interroge sur la consommation foncière et les logements, la capacité d'accueil, les déchets inertes et des questions diverses d'extensions urbaines, de constructions en EBC.

L'actualisation de la méthode d'analyse de la consommation foncière et de la capacité d'accueil sur laquelle le maître d'ouvrage s'est engagé pour répondre aux observations des services permettra de lever certaines interrogations et apportera une clarification nécessaire à la bonne compréhension du diagnostic et de la définition du projet urbain.

La question des déchets inertes met en exergue le problème de temporalité entre le PLU et divers documents territoriaux thématiques. Dans l'axe 5 du PADD, la commune *se préoccupe de l'enfouissement des déchets inertes qui aujourd'hui ne trouve pas de solution pertinente*. Il appartiendra à la CAPB, compétente dans ce domaine, de trouver une solution à ce problème récurrent sur Saint Jean de Luz, problème exponentiel du fait du développement conséquent du secteur immobilier.

- **RD 77 : Mme Ressouches Armelle** : à la lecture de l'avis de l'Etat et de la MRAE, considère que tous les vrais sujets qui devraient structurer ce projet de PLU : maîtrise de l'urbanisation raisonnée, développement durable, équipements d'assainissement, urbanisation commerciale... sont évités. Le catalogue de la MRAE est édifiant : réseau d'assainissement ciblé par la commission européenne au titre de manquements à la directive des eaux résiduaires, respect du SAGE Côtiers Basques, prise en compte des risques, et préservation de l'environnement,

Avis défavorable à l'ensemble du projet qui n'est pas à la hauteur des attentes des citoyens et se doit d'être préalablement remanié quant à son contenu.

*-Position du maître d'ouvrage* : Voir les réponses apportées ci-dessus et les réponses également apportées aux avis de l'Etat et de la MRAE.

*-Analyse du CE*: Dans son document de préfiguration des réponses à l'analyse des personnes publiques associées et de la MRAE, mis pour information à disposition du public pendant l'enquête publique, le maître d'ouvrage affiche sa volonté d'améliorer le dossier de révision du PLU.

- **RD 79 : M Maillos Hugo Luc** regrette les horaires de permanence inadaptés pour les jeunes et l'absence totale d'utilisation langue basque sauf pour les dénominations, mais salue qualité travail BE. Il évoque plusieurs points :

*-Assainissement* : l'assainissement étant un préalable à l'urbanisation, au vu des problèmes de la station, les zones IAU devraient basculer en IIAU. La station de Cénitz atteint son maximum de capacité de traitement des eaux usées en période estivale y a-t-il une concertation avec Guéthary?

*-Voirie* : Aucune donnée ou argumentaire ne vient prouver que les voiries existantes sont suffisantes pour supporter le trafic des futures constructions. Pas de schéma de circulation ni d'étude. Les mobilités douces ne font l'objet d'aucune inscription.

*-Logement* : Quel argumentaire pour 350 logements touristiques? Or, ils existent déjà avec les locations Airbnb. Le PLU n'en parle pas, pourquoi ?

Pas d'étude détaillée du potentiel de densification et de constructibilité dans le milieu urbain. Elle permettrait de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles et naturelles sans avoir valorisé les secteurs déjà urbanisés.

*-Déchets inertes* : Aucune zone de stockage de déchets inertes du BTP n'est prévue au PLU. Quels volumes seront produits par les constructions ? Une solution existe elle hors ISDI de la Croix des Bouquets.

*-Divers* :

Parcelle AS 229 est : maison non prise en compte : N3b et EBC,

Parcelle AS 229 ouest : dépôts d'une entreprise en N et EBC : quelle régularisation ?

Parcelle CB 157 entrepôt en A : quelle régularisation ?

Parcelle AS 375 : bassin tampon naturel lors de pluies ou inondations en UE : classement plus approprié en Ni + EBC car boisée pour partie.

Parcelle AS 83 en zone N, inondée lors des pluies, donc en Ni+ EBC car boisée pour partie.

Parcelle CB 1 et 2 : quel argument pour passage de UBh en UCb ?

Parcelles BP 16 et 20 Ner basculée en UCa : quel argument ?

Zonage Ne pas très clair, il sous entend que c'est N comme naturel or, (futurs) parkings.

Zonage Nel qui englobe une partie du chemin du littoral (érosion) et la bande de 100m est à classer en Ner.

*-Position du maître d'ouvrage* :

*-Assainissement et voirie* : voir réponses précédentes.

*-Logements touristiques* : L'hypothèse de croissance des logements touristiques est explicitée aux pages 22 et 23 du tome 2 du Rapport de présentation. Elle résulte de la prise en compte d'une réalité du marché foncier et immobilier sur la côte basque. Rappelons qu'elle table sur une diminution de la part des résidences principales dans la production de logements au cours des années à venir Pour ce qui est des locations Airbnb, rappelons que cette question ne relève pas du PLU. Par contre, l'agglomération s'est saisie du sujet avec l'adoption d'un règlement encadrant ces locations, approuvé en conseil communautaire du 28 Septembre 2019. La Ville a ensuite délibéré le 13 décembre dernier pour valider la procédure d'enregistrement des meublés touristiques.

- *Parcelle AS 229* : Cette parcelle, qui était classée en zone UD dans le PLU toujours en vigueur, est reclassée en zone N au regard de la loi littoral. Rappelons que ce zonage n'est pas incompatible avec l'occupation existante.

- *Parcelles AS 229 et CB 157* : Voir, sur ce point, les réponses apportées à l'observation RP 9 : la collectivité n'entend pas régulariser cette construction illicite.

- *Parcelle AS 375* : Le zonage eu UE n'est pas incompatible avec cette occupation du sol.

-Parcelle AS 83 : Il n'est pas apparu nécessaire de protéger ce boisement sur la propriété communale. Pour ce qui est du caractère inondable, la prise en compte anticipée du futur.

PPRi demandée par les services de l'État amènera à classer ces terrains en zone inondable. - Idem ci-dessus.

- Parcelle CB 1 et 2 : C'est l'absence de projet d'extension de la maison de retraite à court et plus long terme qui a conduit à ce reclassement.

- Parcelles BP 16 et 20 : La Ville avait souhaité permettre la réalisation d'un projet à vocation sociale (emplacement réservé pour une opération de logements sociaux) sous forme d'habitat individuel dense, après remise en état et dépollution du site. Rappelons qu'en réponse aux observations des services de l'État et de la MRAe, ces terrains ont été reclassés en zone Ncu inconstructible.

- Zonage Ne : L'implantation d'aires de stationnement n'est pas incompatible avec la zone naturelle (elle est même admise dans les espaces remarquables de la loi Littoral). Quoi qu'il en soit, une précision s'impose qui sera rajoutée dans le règlement de la zone (article I.2) : les aires de stationnement ouvertes au public « à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ». Elles devront présenter une intégration paysagère optimale.

- Zonage Nel : Il n'est pas illégal au regard de la loi littoral de maintenir l'emprise en zone Nel.

- Analyse du CE sur la demande : Les thématiques assainissement, voirie, logements ont déjà fait l'objet de réponses précises du maître d'ouvrage. En sus, celui-ci apporte une réponse particulière à chaque interrogation sur des parcelles données. La question des déchets inertes qui relève de la compétence de la CAPB pose la question de la temporalité du PLU et des divers documents thématiques territoriaux : SCot, PPRi, Assainissement.....

- **RD 82 : Mme Trichine Ida**

-Urbanisation : il vaut mieux densifier l'habitat en préservant les espaces naturels. Espaces verts avec arbres fruitiers. Toits végétalisés là où c'est possible.

-Quartier piscine : Protection des zones humides à favoriser. Garder un espace public autour de l'étang.

-Jaldaï : pas de piscine à vagues (Zone humide).

-Position du maître d'ouvrage :

- Pour la densification voir les réponses déjà apportées.

- Pour les toits végétalisés, le règlement le permet. Il autorise notamment : « les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ».

- Zone humide et espace public autour de l'étang : voir les réponses plus haut : pour tenir compte des évolutions réglementaires récentes, la prise en compte des zones humides est renforcée.

- Pas de piscine à vagues : Dont acte

- Analyse du CE : Avis favorable sur le principe de densification de l'habitat, de préservation des espaces naturels, de toits végétalisés et de protection des zones humides. . Sur la densification, dans les zones de l'AVAP (Fargeot), les règles de l'AVAP s'appliquent, la densification y est donc dépendante du règlement de l'AVAP.

- **RD 83 : Mme Trichine Ida** : Le foncier communal doit être préservé. Développer les zones de culture maraichère.

-Position du maître d'ouvrage : Ces questions ne relèvent pas directement du PLU. Rappelons cependant que les surfaces agricoles connaissent une augmentation de surface dans le nouveau PLU, avec de nouvelles zones réorientées sur un usage agricole suite à l'étude menée par la Chambre d'Agriculture (identification des terres présentant un potentiel valorisable pour des usages agricoles). La « sanctuarisation » de nombreux terrains agricoles est donc assurée à long terme avec le nouveau PLU. Un travail de valorisation du foncier agricole pourra ensuite être poursuivi par la Ville, l'Agglomération Pays Basque compétente en matière de gouvernance, stratégie et action en faveur du foncier agricole depuis le 15 décembre 2018 et les opérateurs fonciers partenaires (SAFER Aquitaine-Atlantique).

- Analyse du CE sur la demande : La spécificité de l'utilisation agricole de terrains ne relève pas d'un document d'urbanisme. Le PLU arrêté augmente la surface agricole.

- **RD 85 : Commune Saint Jean de Luz** : Ajustements divers –erreurs matérielles :

-règlement Ng page 249 : golf de 9 trous : pas de projet,

-zone UYc : hauteur en UYc ? revoir hauteur relative et prospect.

-stationnement : incohérence

-constructions avec pignons en limites séparatives : remettre la règle dans les implantation limites séparatives.

-zone UBh hôtellerie : interdire commerces et bureaux : oublié.

-hauteurs quartier Fargeot : incohérence entre règlement UAi et OAP.

-concordance PLU et AVAP : oublié de la zone 3f de l'AVAP à Ste Barbe.

- *Position du maître d'ouvrage* : Ces différents ajustements techniques ou corrections d'erreurs matérielles seront bien évidemment pris en compte.

- *Avis du CE* : Ces observations concernent des ajustements du dossier pour erreurs matérielles. Pas d'avis particulier.

• **RD 89 : M De Lara Manuel** fait des observations sur le système d'assainissement non conforme Le schéma directeur d'assainissement de 2008 versé en annexe du PLU est largement daté et très éloigné des véritables enjeux de salubrité publique. Le rapport 2018 du délégataire met en évidence le déversement pendant 104 jours dans la baie de 635 797 m<sup>3</sup> d'eaux mélangées à des eaux de ruissellement au PR des Flots Bleus. Ces volumes d'eaux usées déversées en moyenne tous les 3,5 jours dans la baie représentent pour le délégataire 30% du volume traité à la station d'Archilua en 2018 (39% en 2017, « 30% en 2016, 33% en 2015, 34% en 2014 ». Dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en conformité de la station Archilua avec la réglementation européenne sur les Eaux Résiduaires du 21/05/1991, il convient de faire une pause de toute extension de l'urbanisation. A ce jour, le bassin de stockage des eaux usées prévu en 2018 n'est pas réalisé par la CAPB et le dossier de PLU ne comporte pas d'échéancier. En conséquence, la position des services de l'Etat de geler toute ouverture à l'urbanisation pour les secteurs à urbaniser dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en conformité de la station est tout à fait justifiée.

1-L'urgence de préserver la qualité des milieux aquatiques et donc la pêche

La question des rejets dans le milieu naturel (Océan au droit de la station d'Archilua) et dans la baie (au droit du PR des Flots Bleus) est aujourd'hui un enjeu trop largement sous-estimé. Depuis de nombreuses années, les professionnels du port de pêche de Saint Jean de Luz/ Ciboure alertent sur la présence d'une substance gluante(LIGA) qui tapisse les fonds marins et colmate leurs filets de pêche. Il est évident que l'apparition de cette substance qui aggrave la dégradation des milieux naturels marins est étroitement liée à l'activité humaine dans une baie soumise à de nombreux rejets d'eaux usées et pluviales (site Archimer)

2-L'urgence de remettre en conformité de la station Archilua

Contrairement à ce qu'affirme la notice sanitaire du PLU, la station d'Archilua est la seule non conforme en équipement et en performance de la façade atlantique. En conséquence, en l'absence d'un schéma d'assainissement associé à un PPI de la CAPB, l'objectif affiché d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires ne pourra que conduire à une dégradation des milieux aquatiques et donc à plus long terme à obérer l'avenir économique du port de pêche.

3-L'urgence de préserver la qualité des eaux de baignade à l'année

Le RP et le site du Ministère signalent que les plages de Saint Jean de Luz bénéficient d'une excellente qualité pour 6 d'entre elles et d'une bonne qualité pour Grande Plage Nord et pour la cale aux chevaux sur la base de 20 analyses en 2018, mais la réalité est toute autre. Ce classement ne rend pas compte de la dégradation bactériologique des eaux en cours de saison et notamment lors d'évènements 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.

Les fermetures préventives représentent +/- 20% des baignades durant la période estivale (11 jours pleins et 6 demi-journées entre le début de saison et le 15/8/2018). Rejets comptabilisés dans la baie en 2018 : 104.

- *Position du maître d'ouvrage* : Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 a et L 29.

- *Avis du CE* : Cette observation met en exergue 3 urgences en matière d'impacts négatifs de la non-conformité du système d'assainissement d'Archilua : sur la pêche, sur la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade. Le maître d'ouvrage rappelle que la politique d'assainissement et les investissements qui s'y rapportent sont portés par l'agglomération Pays Basque. La priorisation de ces investissements sera arrêtée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en corrélation avec le planning d'amélioration du système d'assainissement collectif porté par le futur Schéma Directeur d'Assainissement de l'agglomération, sera inscrit dans le rapport de présentation et dans la Pièce n° 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera rendu opposable dans le règlement d'urbanisme (les annexes sanitaires seront également complétées en ce sens). La présente enquête concernant le PLU, ces remarques ne remettent pas en cause le PADD et le projet de PLU.

## IVème PARTIE

### L'EVALUATION DE LA REVISION DU PLU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'évaluation de la révision générale s'appuie sur l'analyse multi-critères des avantages et inconvénients du projet.

#### IV-1 LES AVANTAGES DU PROJET DE REVISION GENERALE

Pour les services de l'Etat, le PLU révisé constitue une amélioration notable en termes de respect de la loi Littoral et de gestion économe de l'espace et la MRAe considère que le dossier présente une bonne qualité d'ensemble

Pour le CE, le projet de PLU présente les avantages suivants :

##### **-Un projet global**

Le projet de révision générale globalise les 11 modifications ou révisions partielles de l'ancien PLU de 2006, permettant ainsi d'améliorer son efficacité en termes de lecture et de compréhension générale.

##### **-Une meilleure prise en compte de l'environnement**

L'état initial de l'environnement, contenu dans le RP, fait un état des lieux assez complet au regard des grandes thématiques : environnement physique, environnement biologique, ressource en eau, réseaux collectifs, risques naturels et technologiques (ruptures de barrage, transport de matières dangereuses), pollutions et nuisances présentes sur le territoire. Cette analyse a permis de dégager des perspectives d'évolution et des enjeux. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux articles R 151-1 à 5 du code de l'urbanisme.

Le territoire de Saint Jean de Luz étant littoral au sens de la loi du 3 janvier 1986 et comprenant pour partie plusieurs sites Natura 2000, la révision du PLU a fait, en sus, l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en final compenser les incidences négatives.

Ainsi, conformément aux textes, le nouveau PLU est appréhendé grâce à une évaluation environnementale globale qui n'avait jamais été conduite sur cette commune, ce qui permet de mieux prendre en compte la sensibilité environnementale du territoire communal. Chaque OAP a en particulier été analysée en termes d'incidences potentielles et de mesures ERC.

Le PLU s'articule aussi avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes : SDAGE, SAGE côtiers Basques, diagnostic du PCAET –Plan Climat Air Energie – du Pays Basque en cours, SCRAE Aquitaine approuvé le 15/11/2012.

Les évolutions des zones Natura 2000 sont intégrées dans le PLU révisé.

Une identification précise des différents risques est faite, en lien avec les études menées au niveau régional ou local :

- submersion marine,
- recul du trait de côte.

Le PLU révisé participe ainsi une bonne actualisation technique et à une vision environnementale élargie.

##### **- Une amélioration en termes de gestion plus économe de l'espace accentuée par l'évolution de la loi Littoral**

Le projet de révision générale constitue une avancée par rapport au PLU précédent notamment en terme de gestion économe de l'espace. Les zones IAU passent de 70 ha à 30 ha et dans le même temps, les zones urbaines augmentent de 17 ha soit + 3%. Cette évolution est la marque du basculement de certaines zones IAU en zones U du fait de leur urbanisation (exemple Karsinenea) et traduit la volonté de ne pas étendre sensiblement l'enveloppe urbaine tout en respectant l'application conjuguée des lois ALUR et Littoral

Au total, les zones U et AU consommaient 756 ha au PLU de 2006 pour 733 au PLU en 2019 soit moins 23 ha : - 3%.

La loi Littoral modifiée par la loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique –ELAN- du 23 novembre 2018, exigeant (article L 121-8 du code de l'urbanisme) que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants, a conduit nécessairement à une limitation de l'extension urbaine sur Saint Jean de Luz, dans le PLU révisé. Notamment, 21 ha de zones U zonées en UL ne peuvent faire l'objet de constructions nouvelles. En termes de densification, on peut constater que les zones purement pavillonnaires UD passent de 121 ha à 71ha et la zone UB d'habitat collectif est en augmentation de 14 ha.

Les différents outils de la loi Littoral : secteurs Nel, zones Ner, Espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation (NCu), urbanisation limitée, zonage UL..., participent à contraindre la pression foncière.

Les Personnes Publiques Associées reconnaissent la qualité du travail fait et l'effort en termes de gestion économe de l'espace et de respect de la loi Littoral. Et l'application stricte demandée par les services de l'Etat de la loi Littoral va accroître la gestion économe de l'espace de la révision générale du PLU à approuver:

- réduction de secteurs ELAN ( Acotz-Berain, Alturain, Sud FRAPA... ) du fait de l'application vertueuse des critères,
- exclusion de secteurs ELAN des Espaces Proches du Rivage,
- reclassement en UL d'une partie du secteur de Chantaco,
- zonage Nk des campings avec une extension limitée des équipements communs existants et un dépassement plafonné à 50% pour les équipements permanents.

Aucun hameau nouveau autre qu'Errota Zahar n'est identifié, ce qui est un avantage certain pour la protection de l'environnement et des paysages et la gestion économe de l'espace, l'exception d'Errota Zahar étant traitée dans les inconvénients.

#### **- Une volonté de mixité de l'habitat**

\* en termes de rapport entre résidences principales et secondaires, l'axe 1 du PADD affiche pour ambition de créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente (60 % de Rés. P au lieu de 55 %) et de limiter les résidences secondaires (40 % au lieu de 45 %), avec un volume de 500 logements permanents à l'horizon 2025-2030 hors desserrement des ménages. Le PLU définit les moyens pour poursuivre le renouvellement de population au travers d'une politique de logements visant à favoriser le maintien des jeunes et l'accueil de nouvelles familles et actifs.

\* en termes de mixité sociale, le PLU met en œuvre une politique volontariste pour augmenter le taux de 18,62% du parc de logements sociaux. Dans les zones IAU, sont imposés à minima 50% de LLS et 20% d'accession sociale. Sur les zones urbaines, plusieurs outils sont mis en place en faveur des logements sociaux. Le seuil de déclenchement de l'obligation de production de logements sociaux pour les opérations privées collectives a été abaissé à 5 logements ou plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements en accession sociale (PLSA), 8 logements pour les LLS ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une règle de progressivité avec augmentation de LLS en fonction de la taille des programmes,

#### **- Une stratégie de dynamisation et de diversification du développement économique**

Du point de vue économique, le PLU prend le parti d'une politique active de renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique avec la création de 300 emplois à créer et l'ouverture de 2 zones IAUY. Un équilibre entre la dynamisation du centre-ville et les équipements commerciaux de périphérie est recherché. Le développement de la filière glisse devrait aussi participer à l'émergence de nouvelles activités économiques.

Compte tenu des objectifs et de la nature de la révision générale, le PLU arrêté constitue un progrès, notamment en termes de protection de l'environnement, de gestion économe de l'espace, de mixité de l'habitat tout en oeuvrant pour maintenir un développement économique dynamique .

### **IV-2 LES INCONVENIENTS DU PROJET DE REVISION GENERALE**

Dans la préfiguration des réponses aux avis joint pour information à la présente enquête, le maître d'ouvrage affiche la volonté de donner une suite favorable à près de 80% des observations faites par les PPA. Supposant ces points acquis sur la base des réponses du maître d'ouvrage, le Commissaire Enquêteur s'attache ici à signaler en inconvénients la dizaine de points évoqués par des PPA et/ ou le public et, qui, à son sens, restent à traiter et constituent les inconvénients de ce PLU.

#### **- Un diagnostic à compléter sur quelques points :**

Certaines analyses manquent dans le RP ou sont confuses :

-absence de l'analyse de la capacité d'accueil du territoire, au titre de l'article L 121-21 du code de l'urbanisme pour les communes littorales (article 92 de la loi 2016-816 du 20 juin 2016). L'absence de cette analyse ne permet pas de mettre en évidence les situations de saturation ou de consolidation des ressources au regard de la volonté d'accueillir de la population supplémentaire. Le PLU devra tenir compte des conclusions de cette analyse obligatoire et sera ajusté en conséquence.

- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à réaliser année par année au cours des dix années afin de garantir la meilleure information possible du public : article L 123-1-2 du code de l'urbanisme. Cette analyse mettra fin à la polémique sur les chiffres énoncés

-étude des impacts plus précis des différents scénarii d'enrichir le projet,

-analyse du 4ème scénario réellement retenu et de ses impacts. Le scénario choix des élus constitue une variante du scénario 3 et à ce titre aurait dû être évalué comme tel. Le scénario n° 3 conduit à 900 habitants permanents supplémentaires soit 450 logements (sur la base énoncée dans le diagnostic d'un logement pour 2 habitants. Or, le projet retenu par les élus vise 1 170 habitants.

-absence d'évaluation chiffrée en surface du potentiel de densification des espaces bâtis.

#### - Un respect encore insuffisant du PADD, du SCoT et de la loi Littoral

Le PADD entretient lui-même un flou avec des chiffres variant entre 1 000 nouveaux habitants permanents (page 19), 1 000 logements de tous types (page 20) à l'horizon 2025/2030 et une capacité estimée, dans le même PADD, à 1 170 logements (page 26), sachant que le ratio annoncé est d'1 logement pour 2 habitants.

De plus, le PADD n'est pas strictement respecté, notamment en ce qui concerne :

>l'impératif de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans est globalement atteint pour la protection des zones agricoles et naturelles. Mais dans le détail, les zones naturelles n'augmentent pas. La réduction des différentes OAP devrait permettre d'atteindre cet impératif.

>le potentiel de logements en extension urbaine contenu dans les OAP est supérieur de près de 5% aux capacités estimées dans le PADD : 305 logements dans les OAP pour 260 dans le PADD. Les extensions d'urbanisation apparaissent donc trop permissives.

> autre insuffisance : si l'axe 1 du PADD est très bien développé, il n'en est pas de même de l'axe 4 *une mobilité durable*. Effet, alors que le diagnostic reconnaît l'insuffisance de l'usage du vélo ou de la marche, seules les OAP figurent des circulations douces, par ailleurs non distinguées entre vélos et piétons, et les intentions s'arrêtent au bout de chaque zone d'extension urbaine.

Le SCoT n'est pas respecté dans l'OAP d'Errota Zahar qui ne répond ni à la densité exigée, à savoir 20 logements par ha pour les opérations de plus de 1ha, ni à la mixité sociale

La loi Littoral n'est pas appliquée de manière suffisamment stricte dans certains quartiers : secteur de la FAPA, Chantaco ....

#### - Une temporalité du PLU en avance par rapport à certaines thématiques

La problématique des eaux usées à traiter en termes de résolution et de programmation est liée au schéma directeur d'assainissement en cours de validation. L'exigence de l'Etat, le 2 octobre 2019, demandant *un véritable programme des travaux d'assainissement engageant la collectivité à une conformité des équipements préalablement aux ouvertures d'urbanisation* a des éléments de réponse dans la note technique du 19 décembre 2019) et dans le courrier à M le Sous Préfet du 30 décembre 2019. Ces documents précisent les délais de réalisation des travaux d'assainissement à échéance 2026, avec un commencement dès 2020. Dans le même temps, la programmation des OAP, réalisée après enquête publique, prévoit qu'hormis Les Hauts de Jalday, toutes les extensions urbaines seront réalisées à court ou moyen terme (2020 à 2023).

L'approbation du PPRi décalé en 2020, ne permet pas de vérifier la compatibilité du PLU avec le futur PPRi. Il est recommandé, comme l'indique l'avis du Préfet du 2/10/2019, de ne pas accroître les enjeux sur les secteurs potentiellement inondables. Bien que les études hydrauliques ne soient pas complètement finalisées, les nouvelles connaissances qu'elles apportent doivent être prises en considération dans l'analyse des opérations concernées.

Le traitement de la problématique des déchets inertes n'a pas de solution dans le PLU révisé, alors que des opérations importantes de requalification urbaine sont prévues à court terme. Le schéma correspondant, en cours de finalisation, sera intégré, au PLU, dès réalisation.

Fait à BAYONNE, le 3 Janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur



Hélène SARRIQUET