

SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

OBSERVATIONS DE LA COLLECTIVITE SUR LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

REMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR MADAME HELENE SARRIQUET LE 6 DECEMBRE

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Philippe Paris
Urbaniste

Mémoire en réponse remis le :
20 décembre 2019

La Conseillère déléguée
Marie-José MIALOCQ

Préambule

Madame Le Commissaire Enquêteur a souhaité recueillir les remarques de la collectivité sur chacune des observations principales issues de la consultation des Personnes Publiques Associées et chacune des observations formulées pendant l'enquête publique.

Elle a transmis à la collectivité le 6 décembre 2 tableaux demandant à celle-ci de compléter la troisième colonne. Ce qui est proposé dans le présent document (voir tableaux page suivantes).

REVISION GENERALE du PLU de SAINT JEAN DE LUZ-**AVIS DES PPA**

SERVICE	OBSERVATIONS	LOCALISATION	SUITE DONNEE
TEREGA, 24/07/ 2019	<p>demande de modifier dans le dossier la référence TIGF en TEREGA et de bien vouloir indiquer dans les annexes l'arrêté du 10 juin 2016 (n°64-2016-06-10-107). Il réitère sa demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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), - TEREGA devra être consulté pour tout projet dans la zone SUP1. 		<p>Les tableau et plan des servitudes d'utilité publique seront modifiés/actualisés/complétés en conséquence.</p>
RTE 21/08/2019	<p>Le territoire de Saint Jean de Luz étant traversé par 5 lignes aériennes: une ligne 225kV, 4 lignes 63 kV et 2 postes de transformation de 63Kv, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 		<p>Les tableau et plan des servitudes d'utilité publique seront modifiés/actualisés/complétés en conséquence.</p> <p>Le paragraphe dédié demandé sera rajouté dans les dispositions générales du règlement.</p>

<p>Bureau du SCOT 12 /09/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> Reconnait 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. <p>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 <i>du hameau nouveau intégré à l'environnement.</i></p>		<p>Le CAUE des Pyrénées Atlantiques a réalisé une expertise approfondie à ce sujet. Le rapport de présentation et l'OAP seront complétés pour apporter toutes les justifications. L'OAP sera réajustée de manière à assurer sa compatibilité avec le SCOT Sud Pays Basque (moins de 1 hectare).</p>
<p>Chambre d'Agriculture 2/10/2019</p>	<p>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 porte sur les 3 points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le potentiel de logements ouvert par les différentes OAP lui paraît surévalué. L'objectif de 1 000 logements nouveaux dont 790 logements en <i>intensification</i> 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 <i>vierges</i> qui auraient pu être maintenues en surface agricoles si les 		<p>Rappelons que les chiffres indiqués dans les simulations correspondent à des capacités maximales. Si sur des terrains vierges dans le cadre d'opération d'ensemble, les prévisions sont assez aisées à établir (même si on a pris soin d'établir une fourchette), il n'en est pas de même au sein du tissu urbain constitué où, en dehors des opérations précisément identifiées, les capacités d'accueil estimées sont largement tributaires de mécanismes individuels de découpage parcellaire que l'on ne maîtrise pas.</p> <p>Aussi, c'est l'incertitude sur l'estimation du nombre de logements produits en intensification qui prime et qui a conduit la collectivité à opter pour ce montage. Le différentiel entre la prévision initiale et le potentiel réalisable est de 17%. Compte tenu des incertitudes régnant sur la libération dans les 10 ans à venir de toutes les capacités identifiées dans le tissu urbain constitué, la collectivité considère qu'il reste dans un ordre de grandeur raisonnable. En tout</p>

	<p>OAP avaient été réduites : zone 1AU de Balcoïn et des Hauts de Jaldai.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit des zones A et N manque de lisibilité : <ul style="list-style-type: none"> - 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 8m, - en zone N, autoriser la possibilité de procéder aux extensions de bâtiments agricoles, pour le cas où cela existerait. <p>En conclusion, avis réservé au vu du potentiel de logements autorisés en zone d'extension urbaine. Il est demandé 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.</p>		<p>état de cause, cet écart ne permet pas une construction largement supérieure aux objectifs fixés. La parfaite cohérence de l'ensemble des chiffres constituant le projet sera néanmoins rétablie suite à l'actualisation des chiffres pour approbation du dossier.</p> <p>La surface de la zone 1AU à l'Est de l'OAP « Balcoïn » sera réduite, permettant de maintenir la surface agricole exploitée référencée.</p> <p>Une partie des terrains communaux constitutifs d'une partie de l'OAP « Les Hauts de Jalday » sont exploités, dans le cadre d'une mise à disposition par convention (et non par l'intermédiaire d'un bail rural). Toutefois, l'exploitant concerné dispose par ailleurs de plusieurs baux ruraux pour l'exploitation d'autres terrains communaux, sur des emprises foncières importantes en zone agricole. Aussi, la pérennité de son activité ne devrait pas être remise en cause. Par ailleurs, il est prévu d'étudier la mise à disposition d'autres terrains communaux en compensation sur des emprises conservées ou reclassées en zone agricole.</p> <p>Le règlement de la zone A sera complété/modifié pour prendre en compte les remarques.</p>
<p>MRAE 2/10/ 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> - en termes de logements, 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, apporter plus de précision 		<p>Secteur Acotz : Le rapport de présentation sera complété sur ce point pour éclairer la problématique.</p> <p>Consommation Espace : Comme l'indique le rapport de présentation (pages 64 et suivantes du tome 1 du rapport de présentation), l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation a été réalisée sur la</p>

	<p>sur la méthode retenue pour faire l'analyse afin de pouvoir identifier les forces et les faiblesses et garantir la meilleure information du public.</p> <p>- concernant la densité de consommation de l'espace, les 28 logements / ha , distinguer la consommation entre logements collectifs et individuels.</p> <p>- les critères de ne retenir que les parcelles d'au moins 1 000m² comme support potentiel de division foncière et de ne pas comptabiliser les dents creuses de moins de 450m² auraient mérité une justification.</p> <p>- quant aux 475 parcelles en densification ou mutation, 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.</p>		<p>période de 2005 à 2015 en s'appuyant sur les orthophotoplans de 2004 et 2012, les fichiers fonciers fiscaux issus de la base MAJIC de 2016 et le cadastre DGFIP de 2016.</p> <p>La méthodologie utilisée est classique : le traitement des fichiers MAJIC a permis d'identifier précisément toutes les parcelles ayant été bâties entre 2005 et 2015. Ce premier travail a été croisé avec l'analyse des photographies aériennes pour vérifier la réalité des données MAJIC, puis contrôlé et validé par les services de la Mairie, en s'appuyant en tant que de besoin sur les permis de construire ou d'aménager délivrés.</p> <p>La cartographie jointe au rapport de présentation a été générée au format SIG à partir traitement des fichiers MAJIC et complétée et corrigée comme indiqué ci-dessus.</p> <p>Cette analyse sera actualisée pour l'approbation du document.</p> <p>Densité : Les tailles moyennes de parcelles indiquées dans le tableau de la page 66 du tome 1 du rapport de présentation correspondent au rapport entre le nombre de logements réalisés et la superficie consommée, qui est fortement influencé par la part des logements en immeubles collectifs. C'est donc une donnée théorique qui ne correspond pas aux réalités observées quant au découpage des terrains destinés à la construction dont le seuil minimum le plus largement relevé est de l'ordre de 400 à 450 m² (même si des tailles inférieures ont bien été relevées).</p> <p>C'est la raison pour laquelle on a retenu cette taille de 450 m² comme minimum représentatif pour les « dents creuses » et 1 000 m² pour la division parcellaire qui permet ainsi de détacher en règle générale une nouvelle parcelle pour la construction.</p>
--	--	--	---

- 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), 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, actualiser les données par cette étude, 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.
 - 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, 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

En l'absence de méthodologie, critères transmis par l'Etat, cette méthodologie qui nous semble objective et juridiquement fiable sera conservée.

Les données seront réactualisées dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera modifié/complété comme suggéré.

Eau Potable : Le développement d'une interconnexion structurante a été engagé par la CAPB avec un programme de travaux, visant à sécuriser l'alimentation en eau potable. Le rapport de présentation sera complété et mis à jour sur ces aspects. (cf. note jointe du 12/12/2019)

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

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

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

Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le

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, il est 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 remise en cause par celui-ci.

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

calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU. (Cf. note du 12/12/2019)

Ruissellement : Cette donnée n'est pas disponible actuellement.

La proximité des berges et cours d'eau a été prise en considération dans le choix de sites de projet (donnant lieu à OAP) de manière à éviter les risques d'inondation par ruissellement.

Loi littoral : Aucune donnée pertinente issue des travaux du SCoT ne peut être fournie sur cette question. C'est la raison de leur absence dans le rapport de présentation

Les travaux du nouveau SCoT prendront en compte le travail opéré par la commune réalisé à travers la présente révision.

Les pages 53 et suivantes du tome 2 du rapport de présentation (4.3. « Les coupures d'urbanisation ») développe les justifications de la désignation de ces coupures d'urbanisation, s'appuyant sur le constat que les enjeux dans ce domaine se situent dans les espaces proches du rivage au Nord-Est de l'autoroute où « l'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer ». Au-delà de l'autoroute, dans l'intérieur des terres, les enjeux sont d'une autre nature : le caractère agricole et naturel très largement dominant du territoire rétro-littoral et le cantonnement des espaces urbanisés ne rend pas nécessaire la désignation de ces coupures d'urbanisation en son sein. Les espaces non bâtis sont, en outre, très largement protégés par les zones agricoles A et

	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le projet communal : <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 : l'étudier, à minima, comme étant un 4ème scénario. - apporter tous les compléments nécessaires à la bonne compréhension des scénarios et apprécier pour chacun leur incidence environnementale. Justifier aussi 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. - 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. - 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 		<p>naturelles N, ainsi que par les nombreux espaces boisés classés du plan de zonage. Ces explications seront rajoutées au chapitre 4.3. « Les coupures d'urbanisation ».</p> <p>Les scénarios seront davantage explicités et notamment le scénario retenu. Il sera restructuré la présentation du chapitre 1.3. « La construction de scénarios prospectifs contrastés » du tome 2 du rapport de présentation pour une meilleure compréhension. Ces éléments de méthodologie seront présentés en tête de chapitre et développés en tant que de besoin. La rédaction sera remaniée et complétée pour rendre plus aisée la comparaison entre le scénario de référence du PADD et les scénarios préliminaires. Il sera justifier et exposer clairement le scénario retenu en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété (Cf. note du 12/12/2019)</p> <p>L'analyse des zones humides a effectivement été effectuée conformément à la réglementation en vigueur en date de rédaction du rapport de présentation. La note technique du 26 juin 2017 étant devenue caduque, l'analyse sera reprise sur les</p>
--	---	--	--

	<p>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 Jalday.</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant les hauts de Jalday : <ul style="list-style-type: none"> ->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 : 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 Jaldai IV destiné au développement de l'entreprise Board Riders : <ul style="list-style-type: none"> ->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 Jadaï (large visibilité vers l'océan et la Rhune). -> ni le règlement, ni l'OAP ne font référence à 		<p>sites de projet et seront ainsi considérées comme des zones humides effectives les zones présentant le critère floristique ou pédologique (en cas de donnée disponible concernant le critère pédologique). La conclusion sera notamment reprise pour l'ensemble des secteurs de projet et les orientations pour ceux-ci adaptées au regard des sensibilités écologiques identifiées.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Errota Zahar : 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 1AU encadrée par une OAP.</p> <p>Afin d'étayer les justifications du développement du quartier « Errota Zahar », un inventaire faune-flore sera mené avant approbation sur le site et les principes d'aménagement en prendront compte.</p>
--	---	--	--

	<p>la présence de plusieurs stations de <i>Grémil prostré</i> (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.</p> <p>-> la Mrae recommande donc de réinterroger les orientations retenues pour Jaday 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</p> <p>En synthèse, le document de PLU en l'état (mobilisation de 29 ha pour 1 000 habitants supplémentaires 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.</p> <p>Il convient 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.</p>		<p>Jalday IV : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>INAO 2/10/2019,</p>	<p>Le projet englobe les aires d'appellation AOP <i>Ossau-Iraty, Kintao, Jambon Kintao</i> mais ne leur porte pas atteinte.</p>		<p>Dont acte, pas de modification</p>
<p>Conseil Départemental</p>	<p>fait 3 observations :</p>		<p>Dont acte. Les démarches demandées seront effectuées dès le lancement des études</p>

<p>2/10/2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • en termes d'OAP, les 2 réaménagements de rond-point sur l'îlot Foch et à Jaldai 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, celui de Cenitz-Mayarco la dénomination ENS. Celui de la Pinède d'Erromardie ou pinède d'Etchebiague (173 730m²), qui abrite 4 habitats, pourrait être complété par des informations complémentaires au vu de sa fragilité et des mesures de restauration prises. 		<p>d'aménagement.</p> <p>Une étude de trafic de la portion de RD855 située entre le RD 810 et le croisement avec la route d'Antéreneau, desservant le site de projet Jaldai IV, a été conduite en 2017 par l'ex Agglo. SPB, en partenariat avec le Département, la Commune et les ASF. Un scénario d'aménagement a été proposé pour assurer desserte du projet d'extension Jaldai IV, comprenant le redimensionnement de la voirie départementale.</p> <p>Les informations sur les ENS seront complétées.</p>
<p>Préfet- DDTM 2/10/2019</p>	<p>Considère que le document doit être enrichi en prenant en compte les 9 principales observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en termes de salubrité publique, il met en exergue les contradictions du rapport de présentation quant à la conformité de la station Archilua et il met l'accent sur sa non-conformité depuis 2012 et sur l'absence de réalisation du bassin de stockage prévu en 2018 et dont aucun échéancier de mises aux normes n'est à ce jour connu. De ce fait, il convient, soit de passer les zones 1 AU et 1AU y en 2 AU et 2 AUy, soit de 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, • certains secteurs loi Elan ne répondent pas aux dispositions de la loi Littoral (article L 121-8 du code de l'urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> - 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, 		<p>Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d'assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU. (cf. note du 12/12/2019)</p> <p>La notion de capacité d'accueil et l'évaluation qui en fait seront complétées au RP.</p> <p>Le respect des dispositions de la loi littoral et la traduction réglementaire qui en fait seront complétées autant que possible dans le RP.</p> <p>Les parcelles BP 17 et BP 174 seront reclassées en zone Ncu (coupure d'urbanisation).</p> <p>Cette modification du document graphique n'aura qu'une incidence très mineure sur les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux et</p>

- le secteur de Chantaco 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 9 principales observations, le Préfet considère que le dossier doit être complété sur:

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



ne remettra pas en cause les orientations générales du PADD.

Le zonage sera redessiné pour venir épouser le contour du bâti existant sur le secteur Alturan. Après approfondissement des analyses de densités et caractéristiques du tissu bâti et en cohérence avec le périmètre AVAP-SPR, le secteur de Chantaco sera pour partie reclassé en zone UL.

Les règles en secteurs d'Espace Proches du Rivage seront complétées pour limiter l'urbanisation de ceux-ci

Jalday IV : 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.

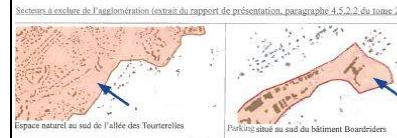
De nouvelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pourront être prises après approfondissement des études zones humides. Une partie des versants boisés sera reclassée en zone naturelle inconstructible.

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

Le tracé sera repris.

conséquence, la bande de 100m pourra être réduite sur ces parties à moins de 100 m et être 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'Agueria 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 réglementaires 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



Les règles seront revues en conséquence.

Le zonage des coupures d'urbanisation sera ajusté.

Les règles en EPR seront complétées.

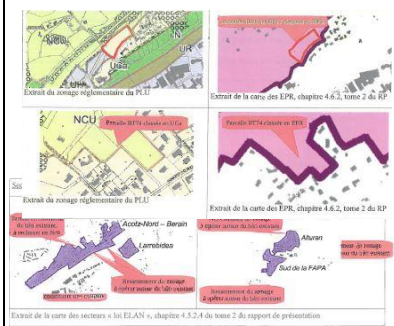
La justification des règles et des choix sera complétée et il sera démontré le respect des dispositions de la loi littoral (notamment à ce titre, extension en continuité de l'agglomération, quartiers pouvant être définis comme « secteurs Elan »...).

jurisprudence associée: celle relative à la distance de 30 m retenue pour déterminer la limite d'appartenance ou pas à une agglomération. De plus ce quartier 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 cette jurisprudence, plusieurs secteurs 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) : article L121-8 du code de l'urbanisme :
 - les secteurs Elan d'Acotz- Nord-Berain, Larebidea, Alturan et Sud de la FAPA ne respectent pas 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, ANC obligatoire) et doivent être ajustés.
 - les parcelles BP 16, BP 17 et BP 174 incluses dans le secteur Elan étant situées en EPR alors que les secteurs Elan doivent être définis hors EPR, il convient de les exclure du secteur Elan.
 - 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 : densité ou structuration de ces espaces qui permettent de les différencier des secteurs d'habitat diffus (voir décision n° 42340 du 1^{er} juillet 2019 du conseil d'Etat- commune Urrugne). 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 accueillant des équipements collectifs comme les secteurs UE-3b, UE I-3b et Nci situés au sud de Chantaco, ne sont



Dans le cas contraire, le zonage sera modifié pour respecter les dispositions de la loi littoral.

	<p>pas identifiés comme agglomérations, ni villages et secteurs densifiables, leur règlement devra être revu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains de camping La réglementation en vigueur 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). 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 121621 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. <p>Prise en compte des articles L 101-1 et 2 du CU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les choix d'aménagement retenus pour le résidentiel : Seul le quartier Errota Zahar est prévu en discontinuité de l'enveloppe urbaine 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. Il est regrettable que les parcelles BP 16 et BP 17 viennent consommer des espaces naturels. S'agissant des zones de développement économique, des compléments de justifications devront être apportés dans le PLU afin de s'assurer de l'impact de ce projet sur l'environnement et de la nécessité d'une telle surface. 		<p>Les règles seront modifiées en ce sens.</p> <p>La démonstration de la capacité d'accueil du territoire sera complétée.</p>
--	---	--	---

<p>Le logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>La salubrité publique</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <i>Côtiers Basques</i> 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. 		<p>L’article I.4 « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones UA, UB, UC, UD et 1AU sera complété en ce sens.</p> <p>Le dossier sera complété avec les éléments recueillis dans le dossier de schéma directeur d’assainissement en cours de finition et qui contiendra un programme des travaux et le calendrier permettant de hiérarchiser l’ouverture à l’urbanisation des nouvelles zones prévues dans le projet de PLU. Pas de zone d’urbanisation particulière des secteurs luziens sur cette STEP. Cf. note jointe du 12/12/2019</p> <p>Cf. note jointe du 12/12/2019 Démonstration de l’absence d’impacts et prise en compte des orientations du SAGE</p>
---	--	---

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

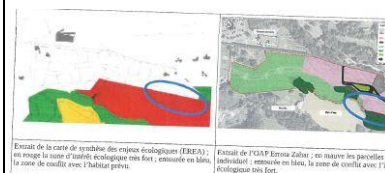
A ce stade de l'avis, le service de l'Etat signale que le risque est pris en compte, En page 26 de son avis, il est écrit que ce risque n'est pas pris en compte. Contradiction à vérifier.

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 (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.



Le règlement sera repris.

Les règlement et zonage seront modifiés en ce sens.

Les investigations complémentaires menées avant approbation induiront un ajustement des limites des secteurs de projet.

- 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.

- Le site de Jalday IV

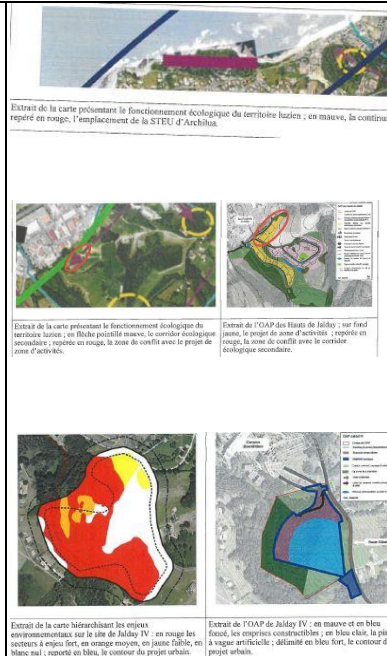
Une large majorité du site est classé en enjeu fort. La déclinaison de la Séquence ERC-Eviter- Réduire – Compenser- n'est pas prise en compte du point de vue quantitatif. Au vu des 4ha concernés, il convient de compléter l'étude d'impact environnemental. De plus, si le projet devait se réaliser, il est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



Les investigations complémentaires menées avant approbation pourront induire un ajustement des limites des secteurs de projet.

Déchets inertes : La CAPB 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 ne trouve à ce jour de traduction réglementaire.

Pour autant, cette question n'a pas été ignorée par le PLU puisqu'elle fait l'objet d'engagements précis (rappelés par l'avis de l'État) quant à la mise en œuvre du schéma dans le PADD, si un site devait être identifié sur la commune.

<p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> - Il est souhaitable que l'échéance du projet démographique soit clairement identifiée. : 2025-2030 : 10- 15 ans ou 10- 11ans ? <ul style="list-style-type: none"> - Page 63 du tome 1, code couleur erronée. - Page 269 tome 2, il est affirmé que la station Archilua est conforme ; à 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 <ul style="list-style-type: none"> Absence des orientations pour les données d'énergie • Les OAP <ul style="list-style-type: none"> - OAP Ur Mundi <ul style="list-style-type: none"> Une grande partie des 4,2ha est constitué de boisements à maintenir. -OAP Balcoïn <ul style="list-style-type: none"> Les boisements à l'ouest pourraient basculer en N. -OAP Ilot Foch <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> Des précisions sont attendues sur les enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux qui sont essentiels dans ce quartier - OAP Karginko Borda <ul style="list-style-type: none"> L'OAP devra être réduite pour exclure l'enclave bâtie. - OAP Errota Zahar <ul style="list-style-type: none"> Cette OAP de près de 3,6 ha devra être rendue compatible avec le SCoT en termes de densité et de logements sociaux. 		<p>Le dossier de PLU prendra en compte autant que possible l'ensemble des remarques formulées et sera modifié/complété en conséquence.</p>
---	--	--

- 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 100m 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

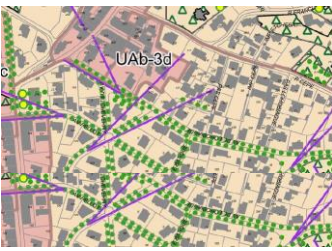
Le recours à des forages à usage domestique ne doit pas

figurer dans le règlement pour des raisons de salubrité publique (cf SCoT).


- Remarque sur l'activité agricole
Prévoir 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 biologiques.
- 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 porté non pris en compte dans le PLU, alors qu'en page 14, il est détaillé la prise en compte par le PLU de ce risque. Apparente 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 (p 169 et suivantes). Rectifier l'erreur et modifier le titre de l'annexe.
En conclusion, 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,
 - et des réponses devront être apportées dans un document joint à l'enquête publique.



CDPENAF 4/10/2019	Avis favorable aux règlements des zones A et N.		Dont acte
CDNPS 10/10/2019	Avis favorable		Dont acte


REVISION GENERALE du PLU de SAINT JEAN DE LUZ - OBSERVATIONS DU PUBLIC

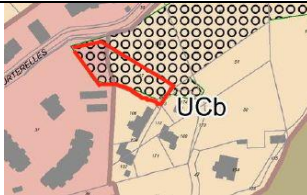
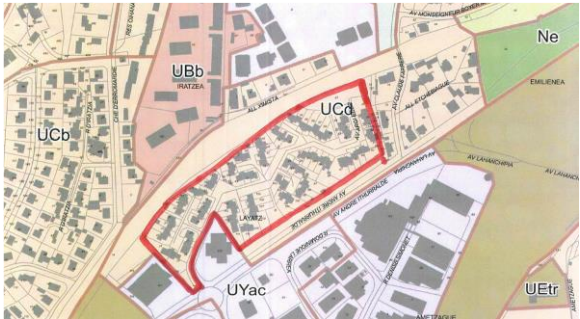
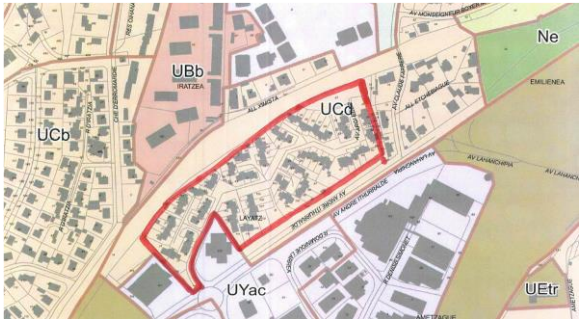
REF.	NOM	OBSERVATIONS	LOCALISATION	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
<u>A. Demandes de modification de zonage au sein de zones U</u>				
A.1 Avenue Lohobiague et quartier Aice Errota				
RD 3	Demande anonyme	Les parcelles situées au bas de l'avenue Lohobiague et la rue Cépé devraient être reclassées en UCb-3d (limites historiques du quartier Aice-Errota) à la place du classement UA-3d		<p>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.</p> <p>Le POS a favorisé une urbanisation continue aux abords de la rue Paul Gelos.</p> <p>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 et avec une emprise importante dans la parcelle.</p> <p>C'est la raison pour laquelle l'AVAP/SPR avait retenu un classement différent du reste du quartier.</p> <p>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.</p>
RD 4	Demandeur anonyme	S'interroge sur la politique de croissance des logements à réseau routier constant. Plus précisément, il est demandé le reclassement en UC des parcelles situées en bas de l'avenue Lohobiague.		
RD 17	M Hauser François	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. Sans ces prescriptions, rien n'empêcherait dès lors de créer une verrière "Quartier du Lac" qui s'étendrait jusqu'au portail de la résidence Edouard VII selon les règles afférentes au "quartier du lac". Cette prescription particulière le long de l'avenue de Lohobiague n'a pas à concerner 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	Demande que le bas de la rue Lohobiague soit rattaché au lotissement Aice-Errota et zoné en UCb-3d.		
RD 43 b	Demandeur anonyme	Souhaite la protection d' Aice-Errota et de sa cité jardin		
RD 65-a	M Richard Gitel	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. Saint-Jean de Luz a eu la chance que des architectes de renom ont bâti son		

		patrimoine et sa réputation. Ne pourrait-on pas donner à des architectes actuels la possibilité d'enrichir ce patrimoine ?		
A.2 Secteur Foch et PPRI				
RD22 b	M Letamendia Bertrand	Au 5 avenue de Verdun, comment cette avenue devient tout d'un coup non inondable sans que les côtes altimétriques aient changées ou que les données techniques de l'avenue de la place aient été modifiées.		Pour rappel, le dossier de PPRI est élaboré sous la responsabilité de l'État et il s'impose au PLU.
RP 46	M Letamendia François Xavier	S'inquiète des risques d'inondations sur l'îlot Foch.		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.
RD 30	Demandeur anonyme	<p>Ilot Foch et PPRI : S'inquiète des projets de constructions de l'îlot Foch prématurés et bien téméraires 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 qui repousse au 2 juin 2020 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.</p> <p>Ces données semblent être analysées en totale incohérence puisque le projet actuel de PPRI a fait remonter les terres de la commune ! Ou plutôt descendre les risques en changeant les couleurs des zones et les légendes, le quartier cité plus haut devient en partie vert avec le texte : « constructions sous réserves ». La question : le PPRI s'adapte-t-il en catimini au projet de PLU alors que cela devrait être l'inverse. Les bâtiments de l'îlot Foch auront un jour ou l'autre les pieds dans l'eau, mais que dire du dixième sous-sol du parking avec le risque de citoyens pris au piège et des accès du parking inondés. Le projet d'aménagement de l'îlot Foch devrait attendre le futur PPRI.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 UAi ne concerne que le quartier Fargeot.</p> <p>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.</p> <p>C'est dans ces conditions que le projet sera affiné ou amendé.</p>
RD 38, RD 41	M Letamendia François Xavier	<p>complète l'observation RD 30 sur le secteur Foch. Quartier inondable dans le PLU de 2006 toujours en vigueur, il n'est plus affiché comme tel dans le projet du nouveau PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « UA » au lieu de « UAi ». Altimétrie : La cote maximale Avenue de Verdun - niveau monument aux morts - est (certifié par géomètre expert auprès des tribunaux) de 4,37 m NGF. - Au bas de la rue Garay, la côte est de 3,0 m NGF Risque Inondation. - La « côte de référence » crue de la Nivelle -étude SOGREAH - est de 4,30 m+ 0,30 m, soit 4,60 m NGF. 		




		<p>- Si l'on compte, en plus, la « submersion marine » (effet barométrique + tempête/vagues) (arrêté préfectoral du 02/12/2015 demandant la révision du PPRI), soit 0,50 m - et l'évolution du niveau de la mer / réchauffement climatique, à l'avenir, (études GIEC) : 0,20 m à 10 ans, et 0,60 m à 100 ans.</p> <p>La hauteur d'eau sur le secteur Foch, à 10 ans sera donc à 4,60 + 0,50 + 0,20 - soit 5,30 m, à comparer à la côte actuelle : 4,37 m. Le secteur Foch est vraiment inondable! Dans ces conditions, pourquoi Foch n'est-il plus repéré « Zone inondable » au projet PLU ? Le délai pour finaliser et approuver un nouveau PPRI a été reporté par arrêté Préfectoral au 2 juin 2020.</p> <p>Question : Comment se fait-il que 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 et les conditions d'aménagement qui en découleront ?</p>		
RD 43b	Demandeur anonyme	Contre aménagement secteur Foch		
A.3 Autres				
RP 11	M et Mme Hiriart	Ont demandé le 14/12/1992, au nom de 4 co-lotis, le maintien de l'espace vert de leur lotissement (parcelle 336 de 412 m ²) au lotissement Geroa qui date de 1983, soit dans le délai de 10 ans. A priori, cet espace vert n'est toujours pas porté comme tel.		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ceci étant, en toute logique, la démarche de protection de ce terrain demande peut également être portée par l'AVAP/SPR qui est le document <i>ad hoc</i> 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.</p>
RP 17	Mme Lamaison	propriétaire de la parcelle 189 au 244 vieille route de Saint Pée, zonée en UD, est venue vérifier le zonage des terrains voisins situés en N.		Dont acte.



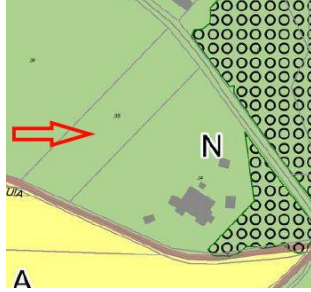
<p>RP 25, RP 40, L 18</p>	<p>Mme Sallaberry</p>	<p>Au 85 bis avenue André Ithurrealde, s'inquiète du zonage du trinquet Bordatxo voisin de ses parcelles AW 101 et 102, sur lesquelles elle a une servitude de passage pour la parcelle 103 acquise par les propriétaires du trinquet. Elle demande des précisions sur les règles de clôture.</p>		<p>Les précisions demandées ont pu lui être apportées par la Ville.</p> <p>Le zonage du trinquet (UEtr) n'impacte pas les parcelles AW 101 et 102 ; lesquelles sont classées en zone UCb.</p> <p>Les dispositions en matière de clôture sont inscrites dans le règlement de la zone concernée.</p> <p>La servitude de passage évoquée ne relève pas du PLU, mais d'un contrat de droit privé.</p> <p>Il n'y a donc pas de suite particulière à donner dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>RP 26 RP 55 L 19, L 24</p>	<p>M Machicote Jean Michel et Flotian M Couteau, architecte</p>	<p>Propriétaires des parcelles CB 1, 2, 183, 185, 186, 187, 188 et 190 le long de l'autoroute entre 2 zones UYc ne comprennent pas le reclassement de leurs parcelles en N et en UCb.</p> <p>1- Ils ont déjà présenté un projet de bureaux et regrettent que la zone UCb 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 UCb : zonage UCc ou UCb avec 40% emprise et R+2 pour toutes leurs parcelles (N et UCb).</p> <p>2- Demande revue le 29/11 pour réaliser des bureaux en R+2, demande limitée à la zone UCb</p>		<p>Dans le nouveau zonage, seules les parcelles CB 182 (523 m²), 183 (761 m²), 185 (27 m²) et 186 (109 m²) ne sont pas classées en zone urbaine, pour une surface totale de 1 420 m², sachant qu'une partie de la parcelle CB 182 est occupée par une voie.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité selon les modalités ci-dessus.</p>
<p>RP 42</p>	<p>Mme Lissardy architecte</p>	<p>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.</p>		<p>Les précisions demandées ont pu lui être apportées par la Ville.</p> <p>Il n'y a donc pas de suite particulière à donner.</p>
<p>RP 43</p>	<p>Mme Lissardy architecte</p>	<p>Demande pour un projet n° 3 rue Marcel Hiribarren les règles de la zone bleue du PPRI.</p>		<p>Les précisions demandées ont pu lui être apportées par la Ville.</p> <p>Il n'y a donc pas de suite particulière à donner.</p>




RD 65.a	M Gitel Richard	<p>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.</p> <p>Il constate d'épaisses poussières noirâtres sur les fenêtres et leurs rebords, et, s'interroge sur ce que nos poumons avalent.</p> <p>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.</p>		<p>La Ville est attentive à ces problèmes de pollution tant localement que plus généralement.</p> <p>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).</p> <p>Pour autant, le PLU n'est qu'un des outils assurant la mise en œuvre de ces politiques.</p>
RP 47	M et Mme Honorat	<p>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 Docontenia, leur lycée ou collège.</p>		<p>Il est pris bonne note de cette demande, transmise pour avis aux services techniques municipaux.</p> <p>Elle ne concerne toutefois pas le PLU en lui-même.</p>
RP 50	M Gasset	<p>Souhaite que l'on reconduise la dérogation de l'actuel PLU : article 6 en zone U, à savoir <i>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.</i></p>	<p>58 avenue Napoléon III</p>  <p>Le plan cadastral illustre une zone mixte (NK) et une zone à dominante pavillonnaire (UCa). Une dérogation est indiquée par une zone hachurée rouge et une flèche orange pointant vers un emplacement de garage en limite séparative directe avec le domaine public.</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>

<p>RP 56</p>	<p>M Gimbert</p>	<p>Demande le déclassement EBC sur la moitié de sa parcelle CO 107 (partie haute)</p>		<p>Cette parcelle qui fait partie d'un ensemble boisé de qualité était déjà protégée par un EBC dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, ce boisement étant situé en partie haute du relief, son défrichement partiel aurait un impact visuel non négligeable.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RD 67</p>	<p>Demande anonyme</p>	<p>interroge sur la réglementation applicable à un terrain situé sur l'allée Etchebiague :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) 		<p>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.</p>  <p>Les autres parcelles seront reclassées en zone UCb.</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité selon les modalités ci-dessus.</p> <p>En ce qui concerne les dispositions relatives aux garages, se reporter à l'observation n° RP 50.</p>

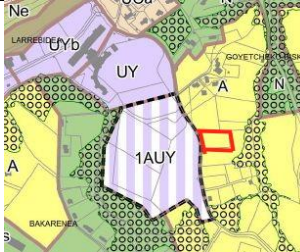

B. Demandes de modification de zonage pour des terrains situés en zones N



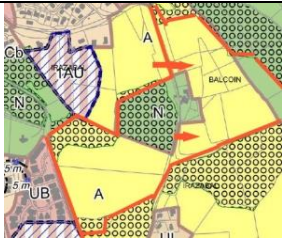

RP 6	M et Mme Goharel	Parcelle 368 sur le chemin Irazabal demandent le reclassement en U de leur parcelle classée en N. Ils souhaitent construire une maison supplémentaire sur ce terrain.		<p>Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz ou d'un « village 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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 14	Mme Mailharo Maria	Demande la constructibilité de sa parcelle déjà bâtie AS 0224 au lieu-dit Errota Zahar et argumente de la proximité du parking de la piscine (Npk).		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RP 27, L 20	M Salaberry Jean Michel	A Chantaco, propriétaire en indivision (SCI Portua) de la zone Nei qui fait l'objet de dépôts incontrôlés de déchets inertes, s'inquiète du laisser-faire des autorités sur ce terrain.		<p>Il est pris bonne note de cette observation. La Ville a repris contact avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine à ce sujet.</p> <p>Toutefois, elle ne concerne pas directement le contenu du PLU.</p>



<p>RP 16, L 6</p>	<p>M Laveaucoupet et Mme née Anne Chapelier</p>	<p>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.</p>		<p>Cette parcelle qui fait partie d'un ensemble boisé de grande qualité paysagère était déjà protégée par un EBC dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>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).</p> <p>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 ».</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RP 38, L15</p>	<p>M Lissardy Bernard et Mme Lissardy Claire, sa sœur</p>	<p>Demandent que leur parcelle AR 01 à Chantaco près d'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.</p>		<p>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.</p> <p>Le jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a confirmé le caractère inconstructible de ce secteur.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RD 62</p>	<p>M Ridel Léonard</p>	<p>Demande le reclassement en secteur A ou constructible de terrain cadastré BY35 et situé en N. Il souhaite avec son frère, implanter une <i>tiny house</i>, petite maison en matériaux recyclés et à faible impact écologique. Cette maison n'aurait pas de fondation et serait transportable, (société de construction : Wikkelhuse). Ce projet s'inscrit dans la transition énergétique et contribue au dynamisme de notre région par le maintien de 2 jeunes actifs.</p>		<p>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.</p> <p>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 <i>tiny houses</i>. Il en est de même dans la zone A.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>

RP 58, L 25	M Etchegaray et ses filles	Demandent la constructibilité des parcelles AO 375, 376, 377 et 378 de 3 268m ² pour 2 maisons : partage de famille, Précédemment en UD. Un CU informatif a été obtenu avec annonce d'un sursis à statuer.		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 de la collectivité.
RP 61, L27	Mme Lacarro Olaso et sa nièce	Demandent la constructibilité de 2 parcelles AO 254 et 259 pour y construire une maison. Précédemment en UD. Un CU informatif a été obtenu avec annonce de sursis à statuer		Idem ci-dessus.
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, - un garage enterré dans la butte actuelle.		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.

C . Demandes de constructibilité de terrains situés en zone A

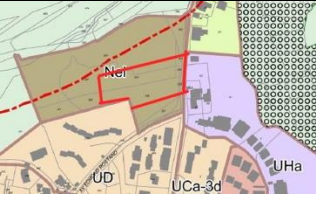
RP 4	M Elissalde Christian	demande la constructibilité à Goyetcheko Biskarria de sa parcelle AK 370 classée dans la zone A, pour y réaliser un lotissement de 4 lots dont sa maison. Son père, agriculteur étant décédé, il n'exploite pas ce terrain situé route d'Ahetze en face de la zone AU de Jalday IV. D'autres terrains de cette nature ont été construits. La demande est ancienne : 1999.		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. Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable de la collectivité.
RP 15	M Mouhica et Mme née Legarburu	Demandent la constructibilité des parcelles AN 16 et 17 chemin de Balcoin.		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. Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable de la collectivité.

RP 9	M Echeverria Pierre	Entrepreneur de TP demande le déclassement de ses entrepôts de TP de zone A en zone UY, comme la parcelle voisine 137 qui lui appartient.		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.
RD 8 RP 24	Mme Etchegaray Antoinette	Demandent la constructibilité de sa parcelle AR 107 P sur 1 000 m ² au lieu-dit Errota Zahar ou au moins un zonage en UL. Conteste le classement en zone A		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.
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 au sein de la famille.		Ces terrains ne sont pas inclus 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. Ils ne l'étaient pas dans le PLU toujours en vigueur. Avis défavorable de la collectivité.
RP 41, L 16	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.		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 de la collectivité.
RP 64, L34	M Laborde et fils	Demandent la constructibilité parcelle AO 179 en zone A pour son fils qui est paysagiste		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




				<p>donc, de fait, inconstructible au regard de la loi Littoral.</p> <p>Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 71	SCI Euryalis/ Zarouk David	Demande la suppression de l'EBC et la constructibilité parcelle BY 3 de 1 821 m ² à mettre en UD		<p>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.</p> <p>Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, le boisement protégé par l'EBC 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).</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>

D. Demande rapportant à la loi littoral

D.1 Demande concernant la zone Nel


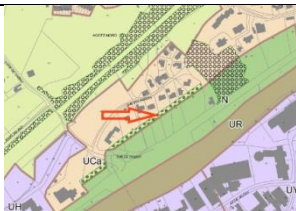
RD 2 RP 21	M Heuty	Conteste le classement en Nel de ses parcelles AD n°323, 326, 329, 336 et 337, jouxtant l'avenue Edmond Rostand et le chemin d'Erromardi. Le demandeur considère que ses terrains doivent être maintenus en zone constructible.		<p>Cette requête ne peut aboutir car ces terrains ont été 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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
-----------------------	----------------	---	--	---

D.2 Demande concernant la zone NER


<p>RP 10, L 3</p>	<p>M Mestelan Alain</p>	<p>Au quartier La Pile d'assiette, demande que le tracé de la bande de 100 m soit légèrement revu pour implanter une piscine au sud de sa maison. Un courrier a été fait le 6/1/2011 pour la même demande.</p>		<p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RP 60, L 26</p>	<p>Mme Daguerre pour M Dospital Sébastien</p>	<p>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</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>RD 76</p>	<p>Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air</p>	<p>Plusieurs demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - page 72 T1 du RP : <i>certaines terrains de camping irrégulièrement implantés</i> : faux. Demande correction. - Conteste p 225 T1 du RP : <i>certaines professionnels ...ne joueraient pas un rôle moteur.</i> - P 224 T1, Il est faux de dire que le classement est basé sur une démarche quantitative : depuis la réforme 2010, approche qualitative. 		<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Quoiqu'il en soit, au vu de l'avis services de l'État, la règle de quota ne peut pas être supprimée.




		<ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> > 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'État 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. 		<ul style="list-style-type: none"> - 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 ». - Voir ci-dessus : la règle de quota ne peut pas être supprimée. - Dont acte, 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 ». Quoiqu'il en soit, ce changement de terminologie ne modifie rien sur le fond. - Dont acte. - Dont acte. - Dont acte. - Dont acte. - Dont acte. - Dont acte. - Voir réponse ci-dessus sur les quotas : avis négatif. - Pour des raisons d'intégration paysagère, la collectivité entend maintenir ces règles : avis négatif.
--	--	---	--	--

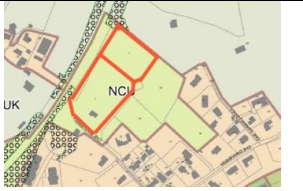
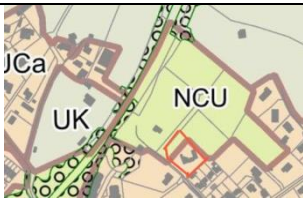
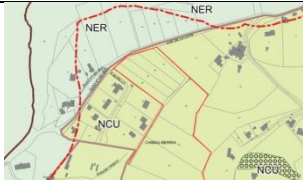


D.3 Demande concernant la zone EPR- Espaces Proches du Rivage :

<p>RP 7</p>	<p>M et Mme Izaguirre Michel</p>	<p>Demandent que la zone espace boisé à créer dessinée 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.</p>		<p>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.</p> <p>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 RD810 est visée par la Ville.</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité.</p>
<p>RP 62, L 28</p>	<p>M Larralde et Suertegaray collectif 9 familles</p>	<p>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.</p> <p>Par ailleurs, la seule parcelle boisée BT 69 actuellement couverte par un EBC au PLU actuel, ne l'est plus au nouveau PLU.</p>		<p>Idem ci-dessus.</p>


D.4 Demande de modification du zonage NCU : Acotz, Erromardi

<p>RP 13, RD 13, RD 36, RP 49, L 21</p>	<p>M Castanet Jean Jacques</p>	<p>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.</p> <p>Sa parcelle était précédemment classée en IAUa au PLU actuel et la voie d'accès de la zone utilisait son accès.</p> <p>Il s'interroge sur un certain nombre de parcelles dans son cas et qui pour autant n'ont pas été reclassées en NCU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - BW92, BW 92 :AUa> UCa, - CL159 : IAUd>UCa, - CL 227 : IAUd> UCc, 		<p>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.</p> <p>Par décision rendue le 08 Février 2019, le Conseil d'État a confirmé le caractère inconstructible de ce secteur.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
--	---------------------------------------	---	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> - BP 61 : IAUd> UH, - BP 87 : IAUd> UH, <p>Sans parler d'Errota Zahar resté en IAU.</p>		<p>Concernant les interrogations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
RP 14, L 5	Mme Olasaguirre née Verdu, son gendre et sa fille	Demanded 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 constructible et donc en UCa comme les parcelles voisines, déjà bâties et issues du même lotissement		<p>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 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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 1, RP 36	M et Mme Biscay née Verdu	Propriétaires des parcelles BW 89 et 18 à Acotz contestent, la coupure d'urbanisation et le classement en NCU de leurs parcelles. La parcelle BW 89 est actuellement classée en IAUa et fait partie d'un ancien lotissement familial Haurrentzat.	 	Idem ci-dessus.




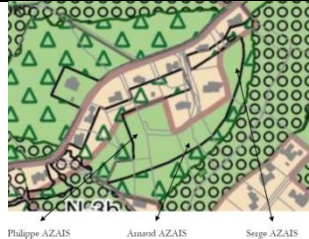
RP 22, RD 40	M et Mme Mouhica	Demandent le classement en UCa de leurs 2 lots BT 4 et 5 issus d'un lotissement et non construits à ce jour. Ils rappellent qu'une ancienne ZAD prévoyait à terme l'urbanisation de ce secteur.		Idem ci-dessus.
RD 11	M Delpech Xavier	Demande la constructibilité de toute sa parcelle AH N° 803 lieu-dit Acotz-Nord, coupée en 2 zones UCa et NCU.		Idem ci-dessus.
RP 34, RD 60a L 12	M et Mme Dupont	Pour les parcelles BD 49 à 62, à Chibau-Berria, présentent 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 est au niveau de sa définition, préalablement à la recherche d'un exploitant.		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.
RP 35, L 13	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.		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.
RD 84	SARL Loyseau de 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.		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.

D.5 Demande de maintien UCa : à Acotz



<p>RP 32, L10</p>	<p>M Izaguirre Bernard</p>	<p>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 BP 16 et BP 20, amenées à être déclassées.</p>		<p>Les parcelles BP 41 et 43 sont maintenues en zone UCa, comme visible dans l'extrait ci-contre (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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité.</p>
--------------------------	-----------------------------------	--	---	--

D.6 Demande de modification secteur N en UDb-3d : Chantaco

<p>RP 1, RD 37</p>	<p>M de L'Hermite</p>	<p>Sollicite le reclassement d'une partie de sa propriété AP 288 sur 1 600 à 2 000 m² en zone constructible pour une maison d'habitation sur le terrain qui jouxte le lotissement Larraldia. La totalité de la parcelle AP 288, beaucoup plus vaste, n'est pas boisée sur la partie objet de la requête. Elle est desservie par deux chemins existants. Un recours gracieux a été déposé le 27/7/2019, sans réponse à ce jour. M de L'Hermite est favorable à une cession à la commune de la zone en espace boisé classé. 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 confirme 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.</p>		<p>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.</p> <p>Elle ne l'était pas dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RP 2, L 1</p>	<p>Indivision Giraud</p>	<p>Demandent 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. Le projet a évolué pour se limiter à 6 maisons sur la même emprise.</p>		<p>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.</p> <p>C'est donc le principe d'inconstructibilité qui s'y applique. en référence avec la nouvelle application de la loi littoral entrée en vigueur sur le territoire communal en 2016, à la suite d'une nouvelle instruction ministérielle prenant en considération une base jurisprudentielle récente sur l'application de cette loi.</p> <p>C'est ce qui avait conduit à revoir le périmètre de l'ancienne</p>

				<p>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.</p> <p>Cette analyse a été rappelée dans l'avis du Préfet avec encore plus d'exigence, ce qui conduit la collectivité à faire évoluer le zonage pour l'approbation du PLU dans un meilleur respect de la loi Littoral.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RP 19, RD 7, L 7	M Azais Patrice	demande que sa piscine dument autorisée soit classée en UDB-3b et non en N-3b, à Chantaco. Il trouve très gênant que sa parcelle soit coupée par le zonage et souhaite que le trait de limite de zone soit donc légèrement déplacé.		<p>Il s'agit en effet d'une erreur de plume qui sera corrigée.</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité.</p>
RD 22a, RD 34, RP 44	M Letamendia Bertrand	Ne comprend pas que sa parcelle au 352 chemin de Chantaco soit coupée en 3 par le zonage : la maison, au milieu, la piscine et le garage de chaque côté.		<p>Le PLU ne fait que reprendre strictement les dispositions de l'AVAP/SPR en vigueur depuis mai 2015.</p> 
RD 27 RP 31, L 80	M Azais Serge, Arnaud, Philippe,	<p>Propriétaires respectivement des parcelles AP 276, AS 184 et AS 417 au chemin de Chantaco, contestent avec leur avocat, le classement en N de leurs parcelles. Ils demandent un classement UDB au motif d'une interprétation erronée de la loi littoral.</p> <p>Pour M Serge Azais, le retrait par le Préfet en février 2019 de son CU favorable accordé pour sa parcelle constitue une erreur manifeste d'appréciation.</p>	 <p>Philippe AZAIS Arnaud AZAIS Serge AZAIS</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		<p>M Philippe Azaïs ne comprend pas qu'après un CU positif en 2016 sur sa parcelle AS 417, il ne puisse obtenir un PC, sur cette même parcelle. Il ne comprend pas l'interprétation différente de la loi littoral entre 2016 et le nouveau PLU.</p> <p>M Arnaud Azaïs propriétaire sur 2 ha demande le maintien de l'AVAP était un équilibre entre l'ensemble de leurs propriétés et les possibilités de construire sur une partie de leurs parcelles.</p>		<p>d'exigence, ce qui conduit la collectivité à faire évoluer le zonage avant son approbation pour un meilleur respect de la loi Littoral.</p> <p>Ceci étant, sans attendre le rappel des services de l'État, c'est ce qui avait conduit à revoir le 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.</p> <p>Par ailleurs, on rappellera que l'AVAP/SPR vise essentiellement à protéger le patrimoine bâti et végétal existant d'intérêt et pas à gérer les droit à construire, prérogative qui revient au PLU.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 44	Mme et M Pascarel Catherine	Copropriétaires chemin de Chantaco, ne comprennent pas que le PLU interdise de pouvoir construire piscine, garage, abri jardin à la résidence Walter.		Voir réponse ci-dessus.
RD 61	M Michel Duval	<p>Syndic de la copropriété de l'immeuble Yoko Erdian situé 27-29 avenue René Thion de la Chaume (zone UDb-3b), signale l'oubli, sur le plan, de 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).</p> <p>Il est contre le projet de nouvelle réglementation concernant les constructions nouvelles qui sont interdites. Il demande de revenir à la réglementation de l'ancienne AVAP.</p>		<p>Rappelons que les plans de zonage utilisent comme support le cadastre existant. Cet oubli doit donc être signalé aux services fiscaux qui gèrent ce cadastre.</p> <p>Concernant l'interdiction des constructions nouvelles, on se reportera aux réponses précédentes.</p>
D.5 Zonage UL				
RP 29	Mme Sein	Souhaite construire une ou deux maisons sur sa parcelle déjà bâtie : zonage PLU arrêté UL pour UD à l'ancien PLU : parcelle 354 à Merinorenborda sur la RD 918 route d'Ascain.		<p>Rappelons qu'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 ».</p> <p>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.</p> <p>Aucune construction nouvelle n'est donc admise dans la zone UL.</p>
RD 31	M Nogueira Carlos	<p>Souhaite construire sur ses parcelles AR 160 et 162 où est sa maison, route d'Ascain.</p> <p>Demande revenir au zonage UD au lieu de UL.</p>		
RP 53	M Durante	Demande que sa parcelle bâtie AR 155 puisse recevoir une autre maison : zonage UL.		

				Avis défavorable de la collectivité.
RP 59	M Mme Daragnes	Demande que sa parcelle bâtie AR 166 puisse recevoir une autre maison : zonage UL, route d'Ascain		Voir réponse ci-dessus. De plus, 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 cette parcelle, demandant le retrait de l'autorisation d'urbanisme qui avait été délivrée par la commune. Avis défavorable de la collectivité.
RP 51, L 22	M Garaialde Pascal	Demande pouvoir conserver un lot constructible sur sa propriété bâtie BV 024, à Acotz		Idem.
RD 24b	Demandeur anonyme pour Co-propriété OIhanean	Le lotissement Basabeltz est oublié dans le décompte des sites UL dans le RP.		Le zonage du lotissement Basabeltz en UL est correct. Le rapport de présentation sera complété, pour rectifier cet oubli. Avis favorable de la collectivité.
E. <u>Demandes concernant les zones IAU</u>				
RP 3	M Ricardo Diaz, société Habitelem	A rencontré le commissaire enquêteur pour se faire expliquer les OAP et demandé des renseignements sur les limites des parcelles mises en espaces boisées classées.		Dont acte.

RD 28	Personne anonyme	Projet incohérent pour ce quartier qui est envahie 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 naturellement où vivent de nombreuses espèces des plus petites aux plus grandes.		<p>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 »).</p> <p>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).</p> <p>La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone 1AU de Balcoïn est donc maintenue.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
E.1 OAP Karcingo Borda				
RP 57	Mmes Touyarou, Ostiz, M Violet	<p>1. Au vu de 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.</p> <p>2. 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.</p>		<p>La collectivité prend en considération la demande.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L' OAP Karcingo Borda sera revue en conséquence.</p> <p>Avis favorable de la collectivité.</p>

E.2 OAP Balcoïn et Ur Mendi

RP 5,
RP 54,
L 23

**Collectif
Irachabal
(M Goharel,
Mm Pinatel, M
Harismendy
représentant 11
familles)**

Résidant chemin Irazabal, ils attirent 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.

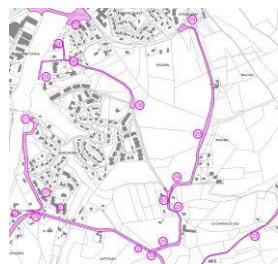
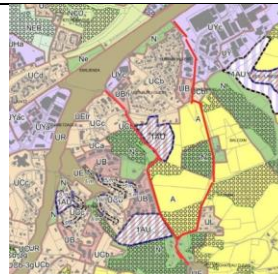
Le chemin d'Irazabal et la route de Balcoïn sont déjà saturés et ont une configuration limitée pour accueillir un supplément de circulation représentant 300 habitants supplémentaires. Les 3 aménagements de carrefour prévus en emplacements réservés ne sont pas suffisants pour permettre l'accueil d'un 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 rond 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,



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).

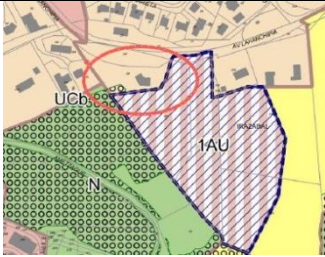
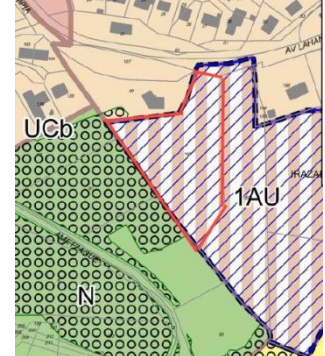
L'extrait de plan ci-contre permet de visualiser les emplacements réservés inscrits au PLU dans ce secteur. Des emplacements ont déjà été inscrits dans le PLU pour la requalification du chemin d'Ametzague et de la route de Balcoïn, pour le réaménagement des croisements Lahanchipi/ route de Balcoïn, route 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 Anderenia).

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.


		<p>8. Ouverture d'une route Alturain/Anterenea, 9. Ouverture demi-échangeur de Chantaco.</p>		<p>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).</p> <p>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 anti-spéculatives, dans l'objectif de maintenir leur vocation sociale pendant la durée de ces clauses.</p> <p>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).</p>
RP 8, L 2	M Echeverria Pierre	<p>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 leur 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 et forestière.</p> <p>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.</p>		<p>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 »).</p> <p>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.</p> <p>La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone IAU de Balcoïn est donc maintenue.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>

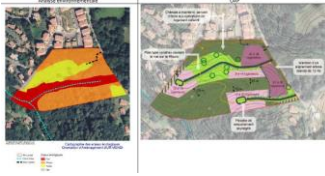
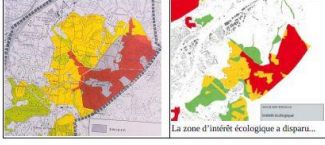
<p>RP 12, L 4</p>	<p>cabinet d'avocat SPHERE pour M Eymin</p>	<p>Il est demandé que les conditions d'aménagement de la zone IAU de Balcoïn soient revues car elles portent préjudice à la propriété bâtie de M Eymin, parcelle CI 69 classe en UCb. M Eymin met en cause les logements collectifs et les logements sociaux qui, s'ils sont implantés, vont induire une dévaluation vénale de son bien. Il demande donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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%. 		<p>Voir réponse ci-dessus : la zone IAU de Balcoïn est maintenue.</p> <p>La partie de l'EBC matérialisé sur l'emprise constructible de la parcelle CI 69 peut être supprimé. Avis favorable de la collectivité.</p> <p>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).</p>
<p>RD 10</p>	<p>M Harismendy Serge</p>	<p>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.</p>		<p>Cette demande n'a aucune incidence sur le contenu de l'OAP. La Ville souhaite maintenir à ce stade du PLU l'appellation « Balcoïn ».</p>
<p>RD 26</p>	<p>Demandeur anonyme</p>	<p>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.</p>		<p>Cette demande n'a aucune incidence sur le contenu de l'OAP. La Ville souhaite maintenir à ce stade du PLU l'appellation « Balcoïn ».</p>
<p>RP 39</p>	<p>Mme Lormant</p>	<p>Sur l'OAP de Balcoïn souhaite vendre une partie de son terrain de 8 300 m² environ : parcelle CI 160, mais voudrait garder le solde pour ses enfants. Le zonage du précédent PLU en UD lui convenait mieux.</p>		<p>Il est tout à fait loisible à Mme Lormant de vendre une partie de son terrain.</p> <p>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.</p>

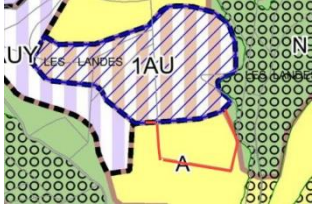
RD 29	Demandeur anonyme	Les prévisions de création de logements supplémentaires à Balcoïn semblent un scandale écologique. Il est prévu la création de 1000 logements supplémentaires. On envisage pour cela de détruire des terres agricoles, de supprimer des zones naturelles avec une richesse insoupçonnée. 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 ?	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 « Trikaldi », 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...).
RD 35	M Halsouet Pierre	Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn ».	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 1AU de Balcoïn est donc maintenue. Rappelons que 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.
RD39-1, RD 50	M Halsouet Xabier	Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn ».	
RD39-2 RD 49	Mme Alcibar Osa Agnés	Donne un avis défavorable pour l'OAP de Balcoïn sur des terrains naturels.	
RD39-3	Demandeur anonyme	Donne un avis défavorable projet de constructions concernant l'OAP de Balcoïn.	
RD39-4	Demandeur anonyme	Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn ».	
RD39-5	Mme Doyenard Martine	Est contre le projet d'OAP de Balcoïn.	
RD39-6	Mme Darizcuren Muriel	Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn », il y a suffisamment de logements vacants.	
RD39-7, RD 52	M Darizcuren Stéphen	Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn ». Il est contre le bétonnage, destructeur de nature, d'espaces agricoles. Il y a suffisamment de logements inoccupés sur la commune.	


RD39-8, RD 55	M Biremont Sébastien	<p>Donne un avis défavorable sur le projet d'aménagement « OAP de Balcoïn ». C'est une réserve indéniable de biodiversité, l'une des dernières zones indemnes du bétonnage. Il s'agit d'une zone importante d'absorption des pluies.</p> <p>Saint-Jean-de-Luz a un objectif économique axé sur le tourisme. Balcoïn contribue pleinement au sentiment d'une ville côtière insérée dans un paysage naturel et agricole typiquement basque et gage d'authenticité pour les touristes. A préserver absolument.</p>	<p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD39-9	Demandeur anonyme	Est contre cette OAP. Il faut préserver les espaces verts	
RD39-11	M Doyenard Christian	Est contre l'OAP de Balcoïn, ces terrains doivent rester des espaces naturels	
RD39-12	Mme Doyenard Philippe	Est contre cette OAP et pour le respect de l'environnement	
RD 39-13	Mme Cohere Sylvie	Est contre cette OAP et pour le respect de l'environnement	
RD 39-14	Mme Arrizabalaga Nadia	Avis défavorable à l'OAP de Balcoïn	
RD 47- 1	Mme Darizcuren Johane	Avis défavorable concernant le projet de construction de résidences - OAP de Balcoïn sur des terrains classés naturels. Il y a besoin de logements, certes, mais on peut les trouver ailleurs... (réhabiliter de vieux bâtiments, obliger les propriétaires à louer, notamment ceux qui préfèrent que leur logement se délabre).	
RD 47 -2	M Lormant Jean Claude	Avis très défavorable concernant ce projet qui impacte un milieu naturel remarquable. Cette OAP Balcoïn est réalisée sur des parcelles privées, poumon vert de ce quartier de St Jean de Luz et dont le bétonnage viendrait aggraver les risques d'inondations sur la zone située en dessous qui sature déjà !	
RD 51	Demandeur anonyme	<p>Totalement opposé au projet Balcoïn</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	Donne un avis défavorable à l'OAP de Balcoïn, il y a suffisamment de logements vacants en ville, fermés 11 mois.
RD 54	Demandeur anonyme	Demande d'arrêter de construire n'importe quoi.
RD 56, RD 57-1	Mme Biremont Zita	Donne un avis défavorable sur le projet de construction de résidences concernant l'AOP de Balcoïn. Le terrain est classé "naturel" et héberge déjà une belle biodiversité. N'oublions pas le rôle important des surfaces naturelles qui absorbent les eaux pluviales de notre région et évitent l'érosion des sols.
RD 57-2	Demandeur anonyme	Contre l'OAP de Balcoïn.
RD 58	M Ignace Lamothe	Donne un avis défavorable sur projet de construction concernant l'OAP de Balcoïn.
RD 59	Demandeur anonyme	Halte à la consommation excessive d'espaces naturels ! Je rejoins l'observation RD 29 qui dénonce la construction de logements à outrance alors même que les logements existants restent inoccupés une majeure partie de l'année.
RD 63	M Michel Cleidon	Non à la réquisition des terrains au-dessus de Balcoïn à saint jean de luz
RD 64	Mme Marie Trecu	Donne un avis défavorable sur projet de construction concernant l'OAP de Balcoïn.
RD 66	M Gérard Urtizberrea	Donne un avis défavorable à l'OAP de Balcoïn. L'OAP de Balcoïn ne respecte pas le site naturel, ce point dominant boisé et visible à des lieues à la ronde devrait être préservé et pas dénaturé comme on le voit par ailleurs.
RD 72	Demandeur anonyme	Contre l'OAP de Balcoïn
RD 73	Demandeur anonyme	Pour l'OAP de Balcoïn, en maintenant la zone agricole existante et boisée.
RD 74	Demandeur anonyme	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	Défavorable
RD 69	Mme Marie-Agnès Vincent	Donne un avis défavorable à l'OAP de Balcoïn. Je ne comprends pas que l'on puisse rajouter un nouvel axe routier dans le quartier de Jalday. Ce dernier ne pourrait que rajouter du trafic sur l'avenue de Lahanchipia déjà régulièrement engorgée.





RP 48	Mme Etcheverria Gracie	<p>Contre l'OAP de Balcoïn, aux motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
RD 48 RP 52	M Delort Laval Jean	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demande la constructibilité de 4 parcelles CI 65-66-67-68 à l'est par la limite Sud-Ouest de l'OAP Balcoïn (demandes 2011 et 2013). 2. 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. 3. 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. 4. 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. 		<p>Ces parcelles accueillent un ensemble boisé de qualité, lequel était déjà protégé par un EBC dans le PLU toujours en vigueur.</p> <p>Ce boisement étant situé en partie haute du relief, son défrichage partiel aurait un impact visuel important.</p> <p>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).</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 88	Mme Etcheverria Christine	<ul style="list-style-type: none"> - Demande que les ER de l'ancien PLU 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. 	<p>Les demandes formulées sont bien, pour la plupart, celles qui ont été retenues par l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - On a vu plus haut que 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. 	


RD 5	M Pierre Roch	<p>Souligne, sur la zone IAU d'Ur Mendi, 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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>On notera toutefois qu'aucune observation n'a été formulée sur cette zone dans l'avis de la MRAe.</p>
E.3 OAP Les Hauts de Jalday				
RD 12 RD 15, L8	M Harismendy Serge	<p>Cite le rapport d'Erea dans l'étude environnementale du précédent PLU, laquelle étude évoque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>L'OAP 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>L'analyse du PLU toujours en vigueur n'a pas été oubliée notamment sur le plan de l'impact paysager potentiel.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>


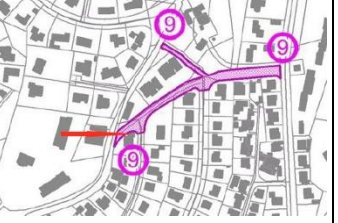
		<p>Par ailleurs, les aménagements prévus se trouvent à proximité de zones d'intérêt écologique fort ou très fort (zones d'intérêt écologique ayant disparu sur la carte p 63-RP au T1 du nouveau PLU).</p> <p>Enfin, sous l'angle de la prévention des crues, le grand Ichaca traverse la zone et son très vaste bassin d'écrêtement 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.</p> <p>L'aménagement des Hauts de Jalday constituera un facteur aggravant en dépit des précautions prises dans l'OAP. Ce risque mériterait une étude sérieuse.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Quant aux mesures de rétention des eaux, pour répondre à la demande de la MR Ae, 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).</p>
RP 30	Indivision Ithurralde	<p>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.</p>		<p>La demande concerne une superficie importante qui n'a pas été identifiée par le PADD comme zone d'extension de l'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, la carte d'intérêt écologique (Rapport de présentation, tome 1, page 63) la situe dans un secteur d'intérêt écologique fort.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>

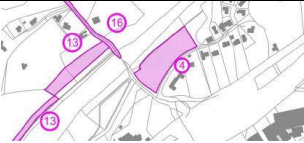
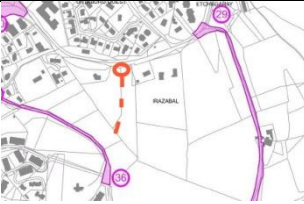
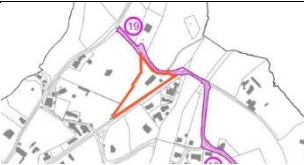
<p>RP 37 et L 14</p>	<p>Mmes et M Ithurralde</p>	<p>Habitant les 2 maisons de la résidence Etche Alde dans la zone de Jalday, demandent des modifications pour la zone IAUy des Hauts de Jalday qui jouxte leurs maisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils souhaitent que l'accès par la rue des 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. 		<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Avis défavorable de la collectivité pour un changement de destination des emprises foncières pour l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au stade de l'OAP, il s'agit d'un principe de voirie. Son implantation dans le site sera précisée en phase pré-opérationnelle du projet.
<p>RD 43c</p>	<p>Demandeur anonyme</p>	<p>Contre le tout Jalday</p>		<p>Dont acte.</p>

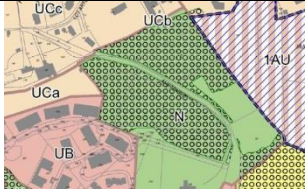
E.4 OAP Jalday IV

<p>RP 33, RD 60.a L 11</p>	<p>M et Mme Dupont</p>	<p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
<p>RD 45</p>	<p>Mmes Bidegorry Pascale et Maïté</p>	<p>Propriétaires de la parcelle AK 321, s’opposent à l’urbanisation de Jalday IV face à leur terrain.</p>		<p>Dont acte.</p> <p>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.</p>
<p>RP 66</p>	<p>M Herreros Pierre, Boardriders M Arotcharena Patrick architecte</p>	<p>Présentation du projet de Jalday IV</p>		<p>Dont acte.</p>
<p>RD 81</p>	<p>Demandeur anonyme</p>	<p>Avis défavorable au projet de piscine à vague, complexe hôtelier et commerces. Il rappelle le contexte tendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en vente du siège annoncée récemment, - le 3^{ème} 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. 		<p>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.</p> <p>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.</p>

		- La destination de ce site n'est donc pas justifiée, projets immobiliers non déclarés.		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.
RD 86	Demandeur anonyme	Contre Jalday IV qui consomme 8 ha agricole et naturel : - 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.		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.
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.		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.
E.5 OAP Errota Zahar				
RD 19	Demandeur anonyme	OAP Errota Zahar PJ :illisible		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 20	Demandeur anonyme	2ème tentative inaboutie Errota Zahar		
RD 21	Demandeur anonyme	Document Errota Zahar impossible à ouvrir		

RD 24a	Demandeur anonyme pour copropriété Olhanean	<p>Conteste 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.</p> <p>Présente le caractère privé du chemin de Basabeltz, qui serait incompatible avec l'orientation proposée pour le futur hameau.</p>		<p>Cette zone est donc conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p>
RD 46	Sci Lacostenia Bois	<p>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^{er} juillet 2009 pour 28 lots sur 10 981 m² et les travaux sont réalisés.</p>		<p>Cette requête déjà présentée à la collectivité et étudiée par elle ne peut aboutir.</p> <p>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.</p> <p>Pour précisions, la stabilisation des droits à bâtir dans le cadre du permis d'aménager viabilisé a pris fin en Mars 2017.</p> <p>Le jugement du tribunal administratif de Pau rendu le 18 Décembre 2018 a ensuite confirmé le caractère inconstructible de ce secteur.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
F. Demandes concernant les ER				
RP 20, RD 70	M Viallix,	<p>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 toute sa parcelle 311.</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Avis favorable de la collectivité.</p>

RD 9 a	M Harismendy Serge	Demande 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,		Suite aux observations des services de l'État dans leur avis les terrains concernés par ce projet sont reclassés en zone naturel 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.
RD 9 b	M Harismendy Serge	Demande que l'ER 14 soit renseigné.		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.
RD 9 c	M Harismendy Serge	Demande un ER pour la voie nouvelle et le rond-point qui desserviront l'OAP de Balcoïn en rejoignant l'avenue Lahanchipia.		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.
RP 28	M Guernalec	A Acotz, camping Duna Munguy, s'inquiète de la proximité de la zone du droit de préemption urbain et de l'ER 19 qui jouxte son camping de 35 emplacements.		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.

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.		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ce complément de justification sera inséré dans le tableau explicatif du rapport de présentation.</p> <p>Rappelons que 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.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
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.		<p>Le Code de l'urbanisme offre peu d'outils aux PLU pour imposer la réalisation de service et commerce de proximité.</p> <p>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.</p> <p>Mais, surtout, rappelons que la création des zones 1AU 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.</p>

<p>RP 18, RD 33, L9</p>	<p>Mme Solaberieta Catherine,</p>	<p>Après étude approfondie du dossier de révision, évoque des points de dysfonctionnement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 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 <p><i>http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette-loi-littoral_64.pdf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - des 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. <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/07/cir_44820.pdf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 spécifique, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> - Rappelons que 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. <ul style="list-style-type: none"> - 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 IAU pour reclasser en zone N des espaces verts identifiés dans les OAP. Rappelons enfin que 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. <ul style="list-style-type: none"> - Rappelons qu’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 paysagère, 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 : Trikali, 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).
RD 16	Demande anonyme	<p>Dans un souci de mesurer la réelle consommation de l'espace, il est demandé que la référence de consommation soit donnée année par année, sur la base des fichiers MAGIC, y compris 2018 (obligation de la loi 2018).</p> <p>De 2009 à 2017, la consommation des espaces a été officiellement de 36 6699 m² 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.</p> <p>La connaissance réelle de la consommation pourrait entraîner une remise en cause des projets mais le contraire entraînera une fragilisation sérieuse juridique de la révision du PLU. Cette question posée à la réunion publique, n'a pas eu une réponse simple et convaincante.</p>	<p>Afin de répondre précisément aux prescriptions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, 4^{ème} alinéa : « <i>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</i> », 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).</p> <p>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.</p>
RD 18	Demandeur anonyme	<p>Reprend les mêmes remarques que l'observation n°RD 16, sur la consommation d'espace limitée à 36,6 ha et non à 75 ha, comme annoncé dans le PLU.</p> <p>Demande aussi la publication des fichiers MAGIC.</p>	<p>Par ailleurs, en application de la réglementation en vigueur, « <i>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</i> ».</p>
RD 23	Demandeur anonyme	<p>Le plan biodiversité présenté le 4 juillet 2018 a annoncé des actions structurantes pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, lutter contre l'étalement urbain et participer à la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette ».</p> <p><i>« Il faut quantifier le phénomène pour mieux le prendre en compte pour lutter efficacement contre une artificialisation trop importante. Il est nécessaire d'observer et de quantifier honnêtement ces phénomènes d'artificialisation et sans arrière-pensées ».</i></p>	<p>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.</p> <p>Rappelons que le projet de PLU s'est employé à minimiser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en matière de politique de logement et que</p>

		<p>Dans ce cadre, le CEREMA a mis en œuvre une méthode permettant de déterminer l'évolution annuelle des espaces naturels, agricoles et artificiels entre 2006 et 2015 à une échelle communale. Ces données sont mises à jour annuellement. Cette méthode est basée sur les Fichiers fonciers, qui correspondent à des données fiscales, issues de la documentation cadastrale et diffusées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Ils renseignent notamment sur l'usage du sol à l'échelle des parcelles. L'analyse de ces données permet de fonder des diagnostics pertinents et une meilleure compréhension des phénomènes d'artificialisation »</p> <p>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 : 7ha, représentent 8,8 %. C'est trop.</p> <p>L'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.</p> <p>Saint-Jean-de-Luz fait le plein. Pourquoi en vouloir plus ? Il faut rappeler que l'objectif ministériel est une artificialisation zéro. Saint-Jean-de-Luz le mérite.</p>	<p>l'évaluation environnementale a guidé les mesures nécessaires pour limiter les impacts des extensions décidées.</p>
RD 25	collectif Lapurdi – Ciboure	<p>S'interroge sur la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et émet des demandes relatives au droit des tiers au titre de l'article R 123-1 du code de l'environnement</p> <p>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 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).</p> <p>Dans le cas de la préparation du PLU de Saint-Jean-de-Luz, un pourcentage de réduction a bien été déterminé et arrêté à l'occasion de l'approbation du PADD. En sa page 54, ce PADD indique en effet que la consommation des NAF sera réduite de 27% ; 39 ha consommés dans la précédente décade soit pour les dix ans à venir 28 ha à consommer.</p> <p>Cependant le dossier de PLU présenté à l'enquête publique par la CAPB ne fournit pas le détail précis des consommations d'espace année par année et 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.</p> <p>La réponse fournie sur le sujet par la CAPB (page 22 du dossier de réponse aux avis des PPA) interpelle et illustre combien ce dossier mis à l'enquête publique n'est pas de nature à éclairer le public.</p> <p>Les périodes d'études posent problème. La période 2010 à 2019 incluse, est la période légalement</p>	<p>Comme indiqué plus haut, le calcul de la consommation d'espace sera actualisé selon les modalités décrites.</p> <p>Par ailleurs, des précisions seront apportées sur la méthodologie utilisée comme demandé par la MRAE.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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 affirmant s'appuyer sur des orthophotoplans datant de 2004 à 2012... et sur les fichiers de la base MAJIC et le cadastre DGFIP de 2016... avec utilisation des photographies aériennes dont la date de prise de vue n'est pas précisée..., le tout contrôlé par les services de la Mairie, est anormalement confuse, manque de rigueur et ne satisfait pas.

Il convient de préciser davantage les méthodes retenues pour l'élaboration des documents mis à l'enquête ; par exemple dans le cas de l'utilisation des orthophotoplans comment est comptée une parcelle urbanisée ? La surface totale de ladite parcelle construite a-t-elle été prise en compte ou bien seule l'emprise de sa surface bâtie est comptabilisée ? La différence entre ces deux approches est de taille, tant pour ce qui concerne sa légalité que pour ce qui est de ses conséquences sur l'environnement.

Dans ces conditions :

- 1° Le contribuable s'interroge sur l'utilisation des deniers publics car à l'évidence la prestation fournie n'est pas à la hauteur des attentes légitimes des habitants.
- 2° Seule la MRAE semble s'être inquiétée de ce point, et, force est de constater que le contrôle des services sur ce sujet n'a pas été efficient.
- 3° Le Maître d'ouvrage indique dans sa réponse que la méthodologie utilisée est classique. Cette façon d'agir, conduit à l'urbanisation d'espaces naturels et de terres agricoles sur des surfaces extrêmement conséquentes à Saint-Jean-de-Luz. Du reste la MRAE ne manque pas de souligner dans son avis sur le projet de PLU Saint-Jean-de-Luz « 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

		<p>effets du projet de PLU sur les 10 années à venir,</p> <p>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,</p> <p>5° de mettre les réponses du Maître d'ouvrage au dossier d'enquête publique, afin que les tiers puissent les prendre en compte,</p> <p>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.</p> <p>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 que 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 ne sont pas décomptées en zones à urbaniser et restent hors contrôle de l'environnement à préserver ... Ces éléments jettent une ombre sur la sincérité des études présentées au public.</p>	
RD 28	Demande anonyme	<p>Projet incohérent pour ce quartier qui est envahie de plus en plus par des immeubles, sachant de départ il y avait des vaches et des moutons à la place des résidences actuelles. Ce n'est pas judicieux d'envahir cet environnement naturellement où vivent de nombreuses espèces des plus petits au plus grandes.</p>	<p>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 »).</p> <p>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.</p> <p>La collectivité n'entend donc pas revenir sur ces choix. La zone 1AU de Balcoïn est donc maintenue.</p> <p>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.</p> <p>Avis défavorable de la collectivité.</p>
RD 32	Lapurdi-Collectif associations sud Pays	<p>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) , avec les lois ALUR et Grenelle.</p> <p>Demande de mise en conformité au titre de l'intérêt des tiers</p>	<p>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 SCoT.</p>

	<p>Basque</p> <p>Le rapport de la cour régionale des comptes du 1^{er} novembre 2016 sous le n°2015-0165 concernant le SCoT Pays basque (https://www.ccomptes.fr/fr/documents/33830) présente un intérêt particulier. Ce document public a été envoyé par la CRC pour les membres de l'assemblée délibérante. 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.</p> <p>Le SCoT est ancien, mais c'est bien ce SCoT de 2005 qui fait foi et est opposable aux tiers.</p> <p>I. Primauté du SCoT pour l'application de la réforme de la loi Littoral (jurisprudence de Porto-Vecchio 2015) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CRC soulève le fait qu'une des communes de la zone Sud Pays basque s'était vu annuler le PLU (déféré par le préfet, associé à des associations et des particuliers) 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. La CRC appelait en conséquence une prise de position préalable du SCoT.. - Entre autres de NOUVEAUX hameaux ne peuvent pas être créés. - 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) Le (futur) SCoT devrait définir la Zone d'urbanisation. Ce n'est pas au SCoT de s'adapter au PLU mais l'inverse. <p>II. C'est le SCoT qui doit définir avec précision la consommation des espaces. Code urbanisme L 141-3.</p> <p>Si le SCoT en cours définit la limitation de la consommation d'espaces avec certains regrets indiquant par exemple que la consommation passée dite prodigue n'a pas favorisé ni la production ni le milieu naturel. Que cela n'a été que pour les activités récréatives et de loisir (RP : §4.1). Il devient impératif de ménager les ressources foncières (RP, PADD : 1.1) page 35... 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.</p> <p>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 ...).</p> <p>C'est le cas dans ce projet de PLU de Saint-Jean-de-Luz, et 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 par la CAPB pour nous ne sont pas au niveau des enjeux voulus par le législateur pour un développement durable. Il est nécessaire que le CE alerte le Maître d'ouvrage que ce qui est contraire au SCoT de 2005 fragilise ce projet, lui demande de corriger en conséquence le dossier mis à l'enquête. De même les entorses au Code de l'urbanisme sur la consommation des</p>	<p>Il « reconnaît la compatibilité du PLU de Saint Jean de Luz avec les principaux attendus du SCoT Sud Pays Basque approuvé en 2005 ».</p> <p>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.</p> <p>Celle-ci corrigée dans le cadre du PLU soumis à approbation, ce secteur étant redessiné pour répondre aux obligations du SCoT.</p>
--	--	---

		espaces doivent être reprises comme les Présidents de la MRAE et du SCoT le suggèrent. Les points signalés plus haut doivent être pris en compte et des réponses crédibles en droit sont attendues dans l'esprit de ces lois de 2016. Dire que ces points ont déjà été traités dans une réponse si peu convaincante des représentants du Maître d'ouvrage ne saurait conforter la légalité du projet mis à l'enquête. Ces nouvelles réponses du Maître d'ouvrage gagneraient à être portées à la connaissance du public, pour le bon déroulement du débat.	
RD 68	Mme Corinne Lassablière	<p>Pollution de la plage et place des piétons dans la ville.</p> <p>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.</p> <p>L'évolution fulgurante de ces dernières années nous 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.</p> <p>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.</p>	<p>Voir les réponses apportées aux observations concernant les dysfonctionnements du système de traitement des eaux usées.</p> <p>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.</p>

<p>RP 63 a L 29</p>	<p>M Lafitte Pascal et Emasabal Sébastien Pour Herri Berri</p>	<p><u>Assainissement</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans ces conditions, il convient de s'interroger sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pertinence des solutions proposées : bassins tampons sous-dimensionnés. Les travaux de passage en réseaux séparatifs prendront des années et feront perdurer la situation actuelle. - la stratégie d'étalement urbain choisie aggravera le problème d'imperméabilisation des sols et celui de ruissellement. - le développement de l'urbanisation basé sur une mise en conformité en 2040 relevant de la CAPB. - l'absence de prise en compte de la non-conformité de la station dans la politique d'aménagement et d'urbanisation du PLU. <p>Propositions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 tant publics que privés. <p>Le modèle d'aménagement actuel est une fuite en avant avec des conséquences sanitaires, environnementales et économiques majeures.</p>	<p>Pour répondre aux observations des avis de l'État et de la MR Ae, 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).</p> <p>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.</p> <p>Rappelons également que 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.</p>
<p>RP 63 b L 30</p>	<p>M Lafitte Pascal et Emasabal Sébastien Pour Herri</p>	<p><u>3 programmes nouveaux à Karsinenea.</u></p> <p>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.</p> <p>Pour ces 3 programmes :</p>	<p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans les parties E.1 OAP « Karcingo Borda » et E.2 « OAP Balcoïn et Ur Mendi ».</p> <p><i>Nota : la mise en place d'un point de contrôle de la qualité de l'air ne relève pas du PLU.</i></p>

	<p>Berri</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Propositions :</p> <p>Pour Ur Mendi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 5. voirie inadaptée pour l'augmentation de trafic, <p>Pour Balcoïn :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. limiter l'urbanisation au seul terrain aval à proximité de l'avenue Lahanchipia, 2. abandonner les constructions sur les terrains boisés 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). <p>Pour Karcingo Borda :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 	
--	---------------------	---	--

<p>RP 63 c L 31</p>	<p>M Lafitte Pascal et Emasabal Sébastien Pour Herri Berri</p>	<p><u>Les 2 programmes de Jaday</u></p> <p>L'étalement urbain aura un impact environnemental considérable et irréversible. Herri Berri demande le retrait de ces 2 programmes.</p> <p>Propositions :</p> <p>Pour les Hauts de Jalday :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 3. Ne pas bâtir les 150 à 200 logements en extension d'urbanisation, les positionner dans l'aire urbaine existante. <p>Pour Jalday IV, au vu de l'environnement sensible et de la zone archéologique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans les parties E.3 OAP « Les Hauts de Jalday » et E.4 OAP « Jalday IV ».</p> <p>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.</p> <p>Voir également 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.</p>
<p>RP 63 d L 32</p>	<p>M Lafitte Pascal et Emasabal Sébastien Pour Herri Berri</p>	<p><u>Errota Zahar</u></p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.5 OAP « Errota Zahar ».</p>
<p>RP 63 e L 33</p>	<p>M Lafitte Pascal et Emasabal Sébastien Pour Herri Berri</p>	<p>Autres questions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation du foncier et logements : <p>28 ha proposés en extension urbaine alors que l'État 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</p>	<p>Il n'existe à ce jour aucune obligation légale de réduction à 50% de l'étalement urbain. On notera que le futur Schéma régional</p>

	<p>Berri</p>	<p>en progrès mais il est possible de réduire davantage avec des OAP mieux construites.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU est-il en adéquation avec l'accord de Paris (plan biodiversité de 2018) sur l'objectif de zéro artificialisation nette ?</p> <p>Le PLU identifie 66% de logements en renouvellement urbain et identifie 475 parcelles en densification ou mutation : quelle méthode de calcul ?</p> <p>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 ?</p> <p>N'est-il pas préférable de densifier des quartiers existants en permettant selon les secteurs une hauteur plus importante ?</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 650 logements principaux (500 nouveaux habitants, 150 desserrement ménages) et 140 RS - 790 logements principaux (640 nouveaux habitants, 150 desserrement ménages) et 140 RS. <p>• 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.</p> <p>• - 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).</p>	<p>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.</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RD 23 et RD 25.</p> <p>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...</p> <p>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 ».</p> <p>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).</p> <p>Voir ci-dessus : 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 ».</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 a et L 29.</p>
--	---------------------	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Déchets inertes : Aucun site de stockage n'est prévu dans le PLU. Les différents projets vont produire des centaines de milliers de m³, 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. • 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. • Sur les OAP : Errota Zahar : page 63 RP au T2, classe cette zone 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. JaldayIV : Zone archéologique non prise en compte. Continuité d'urbanisation reste à démontrer. Respect de la nouvelle réglementation des zones humides à étudier. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.5 OAP « Errota Zahar ».</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées à l'observation RD 89.</p>
--	--	---

	<p>Les Hauts de Jaldai : 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 ?</p> <p>Karcingo Borda : Projet situé à 30 m de l'autoroute : quid de la bande de 100 m réputée inconstructible ?</p> <p>Balcoïn : 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 ; A confirmer.</p> <p>Ur Mendi : La conclusion de l'analyse environnementale la définit comme zone à fort enjeu écologique et un ha d'EBC disparaît pour 30 logements.</p> <p>Fargeot : Pour éviter certaines extensions urbaines, il aurait été intéressant d'autoriser un ou deux étages de plus.</p> <p>• 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.</p> <p>• Divers :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ? 	<p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.3 OAP « Les Hauts de Jaldai ».</p> <p>La réglementation portée par les articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme 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.</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.2 « OAP Balcoïn et Ur Mendi ».</p> <p>Idem.</p> <p>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 ».</p> <p>Rappelons qu'en réponse aux observations des services de l'État et de la MRAe, ces terrains ont été reclassés en zone Ncu inconstructible.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>
--	--	---

RD 77	Mme Ressouches Armelle	<p>A la lecture de l'avis de l'Etat et de la MRAE, le demandeur 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.</p> <p>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.</p>	Voir les réponses apportées ci-dessus et les réponses également apportées aux avis de l'État et de la MRAE.
RD 79	M Maillos Hugo Luc	<p>Regrette pas d'horaires du CE pour les jeunes et absence totale d'utilisation langue basque sauf pour dénominations.</p> <p>Salue qualité travail BE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement : l'assainissement étant un préalable à l'urbanisation, au vu des problèmes de la station, les zones IAU devraient basculer en IIAU, Y- a- t-il une concertation avec Guéthary pour la station de Cénitz qui atteint son maximum de capacité de traitement des eaux usées en période estivale ? • 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 ? 	<p>Dont acte.</p> <p>Voir les réponses ci-dessus.</p> <p>Rappelons que c'est l'agglomération Pays Basque qui est compétente en matière d'assainissement collectif et que sa politique s'appuie bien évidemment sur une vision globale du système portée par le futur schéma directeur d'assainissement.</p> <p>Voir les réponses aux observations RP 5, RP 54 et L 23.</p> <p>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</p> <p>Pour ce qui est des locations Airbnb, rappelons que cette question ne relève pas du PLU.</p> <p>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</p>

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP : 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 côté. 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. 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. 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 ? 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. • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>d'enregistrement des meublés de tourisme.</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 e et L 33.</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.5 OAP « Errota Zahar ».</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.2 « OAP Balcoïn et Ur Mendi ».</p> <p>Idem.</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.3 OAP « Les Hauts de Jalday ».</p> <p>Voir l'ensemble des réponses formulées dans la partie E.4 OAP « Jalday IV ».</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 et L 33.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Voir, sur ce point, les réponses apportées à l'observation RP 9 : la collectivité n'entend pas régulariser cette construction illicite. - Le zonage eu UE n'est pas incompatible avec cette occupation du sol. 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
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - 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 ? - Parcelle 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 100 m est à classer en Ner. 	<p>PPRi demandée par les services de l'État amènera à classer ces terrains en zone inondable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Idem ci-dessus. - 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. - 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 MR Ae, ces terrains ont été reclassés en zone Ncu inconstructible. - 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). Quoiqu'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'elle ne soient ni cimentées ni bitumées ». Elles devront présenter une intégration paysagère optimale. - Il n'est pas illégal au regard de la loi littoral de maintenir l'emprise en zone Nel.
--	--	--	--

RD 82	Mme Trichine Ida	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation : il vaut mieux densifier l'habitat en préservant les espaces naturels. Espaces verts avec arbres fruitiers. Toits végétalisés là où c'est possible. - 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. - piscine : Protection des zones humides à favoriser. Garder un espace public autour de l'étang. - Jadaï : pas de piscine à vague. 	<p>Pour la densification voir les réponses déjà apportées. Pour les toits végétalisés, le règlement le permet. Il autorise notamment : <i>« 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 »</i>.</p> <p>Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 e et L 33.</p> <p>Les projets pourront prendre en compte cette problématique.</p> <p>Voir les réponses plus haut : pour tenir compte des évolutions réglementaires récentes, la prise en compte des zones humides est renforcée.</p> <p>Dont acte.</p>
RD 83	Mme Trichine Ida	Le foncier communal doit être préservé. Développer les zones de culture maraichère.	<p>Ces questions ne relèvent pas directement du PLU.</p> <p>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).</p>
RD 85	Commune Saint Jean de Luz	<p>Ajustements divers demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Ces différents ajustements techniques ou corrections d'erreurs matérielles seront bien évidemment pris en compte.

		<ul style="list-style-type: none"> - hauteurs quartier Fargeot : incohérence entre règlement UAi et OAP. - concordance PLU et AVAP : oubli de la zone 3f de l'AVAP à Sainte-Barbe. 	
RD 87	M De Lara Manuel	<p>1. Un système d'assainissement non conforme à Archilua</p> <p>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 m³ 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'État 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.</p> <p>2. L'urgence de préserver la qualité des milieux aquatiques et donc la Pêche</p> <p>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)</p> <p>3. L'urgence de remettre en conformité la station Archilua</p> <p>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.</p> <p>4. L'urgence de préserver la qualité des eaux de baignade à l'année</p> <p>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'événements pluvieux entraînant à la fois des dysfonctionnements sur le système de collecte des eaux usées, des apports de pollution par les réseaux pluviaux et par le lessivage des sols accentué par l'imperméabilisation.</p>	Voir, sur ce point, les réponses apportées aux observations RP 63 a et L 29.

		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.	
--	--	--	--