

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

(révision générale approuvée le 22/02/2020)

**Pièce n° 1**  
**NOTICE EXPLICATIVE**  
Objets de la procédure  
et modifications apportées au PLU



**MODIFICATION N° 1**  
Approuvée par le CC du 10/12/2022

Accusé de réception en préfecture  
064-216404830-20221209-2022-12-21-A-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2022  
Date de réception préfecture : 16/12/2022

# Sommaire

---

<b>1 L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE .....</b>	<b>5</b>
1.1 LE PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ .....	5
1.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU .....	5
1.3 RECEVABILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	15
<b>2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU EN VIGUEUR .....</b>	<b>16</b>
2.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – PIECE D DU DOSSIER DE PLU .....	16
2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE 4.2 DU DOSSIER DE PLU .....	22
2.3 COMPLEMENT / MODIFICATION DES ANNEXES .....	29
<b>3 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>31</b>
Formulaire « Cas par Cas » / Avis MRAe .....	31

Accusé de réception en préfecture  
064-216404830-20221209-2022-12-21-A-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2022  
Date de réception préfecture : 16/12/2022

## L'EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE PROCEDURE

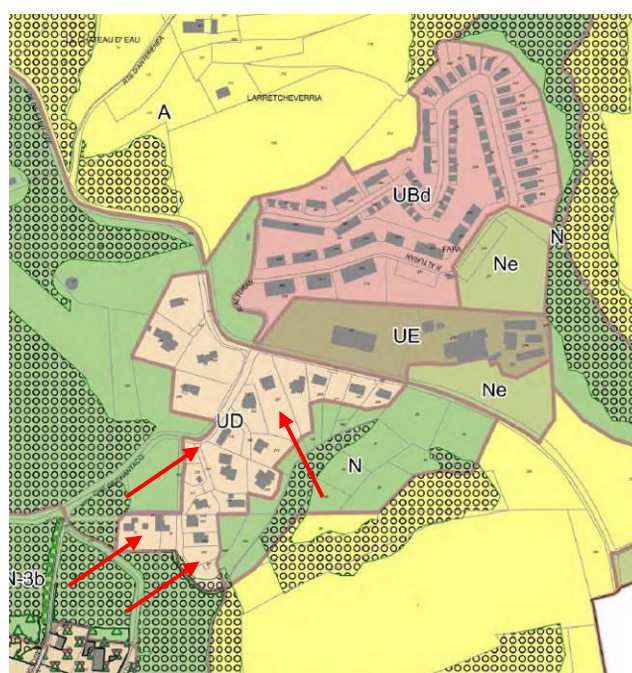
### 1.1 LE PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

La commune de Saint-Jean-de-Luz dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé 22 Février 2020 par la communauté d'Agglomération Pays Basque.

### 1.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

#### **MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE URBAINE CONSTRUCTIBLE DANS LE SECTEUR DEJA URBANISE (SDU) SUD FAPA**

Dans le cadre du contrôle de légalité du Préfet après approbation de la révision générale du document, intervenue en Conseil Communautaire du 22 février 2020, il a été indiqué par les services de l'Etat le fait de profiter d'une prochaine évolution du document d'urbanisme pour procéder au retrait, sur le secteur « Sud Fapa » identifié comme un « secteur déjà urbanisé » au titre de la loi littoral dans le dossier approuvé, des parcelles situées en frange de l'enveloppe bâtie de celui-ci : parcelles AP n°291, n°292 et n°295 ; et d'ajuster la délimitation de l'ensemble du secteur au plus près du bâti existant (notamment concernant les parcelles AP n°75, n°76 et n°267). En effet, la construction ne pouvant s'opérer en extension de l'urbanisation existante au sein d'un secteur déjà urbanisé, mais seulement en densification de celle-ci, il est inutile de délimiter un zonage constructible au-delà du périmètre dessiné par les bâtiments existants ; et éviter ainsi toute mauvaise interprétation de la règle.



La zone UD concernée est donc modifiée : l'emprise de la zone UD est diminuée au profit de la zone N (naturelle).

*Il est à noter par ailleurs que les secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés au PLU de Saint-Jean-De-Luz approuvé en février 2020 sont issus du dispositif transitoire prévu au III de l'article 42 de la loi ELAN ayant permis à la commune d'agir (dérogé à la loi) jusqu'au 31 décembre 2021. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2022, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale opposable délimitant les secteurs déjà urbanisés sur le territoire de l'Agglomération Pays Basque, la notion de SDU intégrée au PLU de Saint-Jean-De-Luz est caduque : aucune construction nouvelle sera dorénavant autorisée, seules les extensions limitées du bâti existant peuvent être autorisées.*

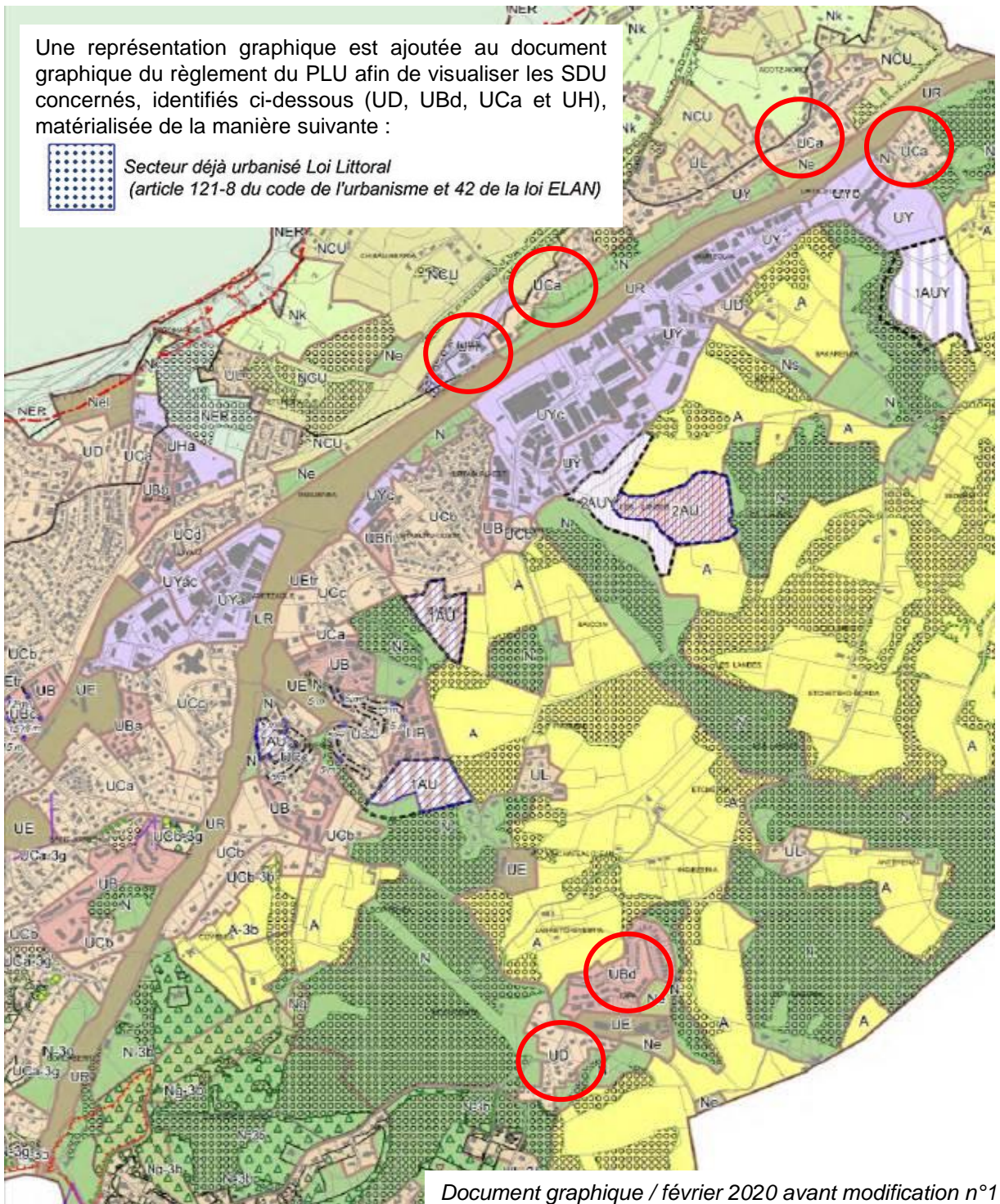
#### **MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES EN SECTEUR DEJA URBANISE (SDU)**

Tout en tenant compte des éléments évoqués au paragraphe précédent (caducité des SDU identifiés au PLU de Saint-Jean-De-Luz approuvé en février 2020 depuis le 1er janvier 2022) mais tout en anticipant le cas échéant un retour à leur constructibilité, il doit être modifié l'article 2 des secteurs déjà urbanisés identifiés au PLU de 2020.

En effet, la densification de ceux-ci n'est pour le moment plus permise. Néanmoins, l'extension des constructions existantes demeure, elle, autorisée. Il est donc introduit par la présente modification, à l'identique des règles d'ores et déjà instituées dans la zone UL de limiter l'ensemble des extensions (toutes destinations confondues) à 25% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant sont dorénavant interdites.

Aussi, dans le cas où ces secteurs seraient de nouveau identifiés en SDU et pourraient alors poursuivre leur densification par construction nouvelle ; alors, une erreur matérielle doit être corrigée au règlement pour limiter les constructions nouvelles aux seules destinations de l'habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, « Dans les secteurs déjà urbanisés (autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme), des constructions et installations peuvent être autorisées (en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage ...), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. ». Jusqu'alors, le règlement autorisait à tort les nouvelles constructions à usage de commerce et d'artisanat.

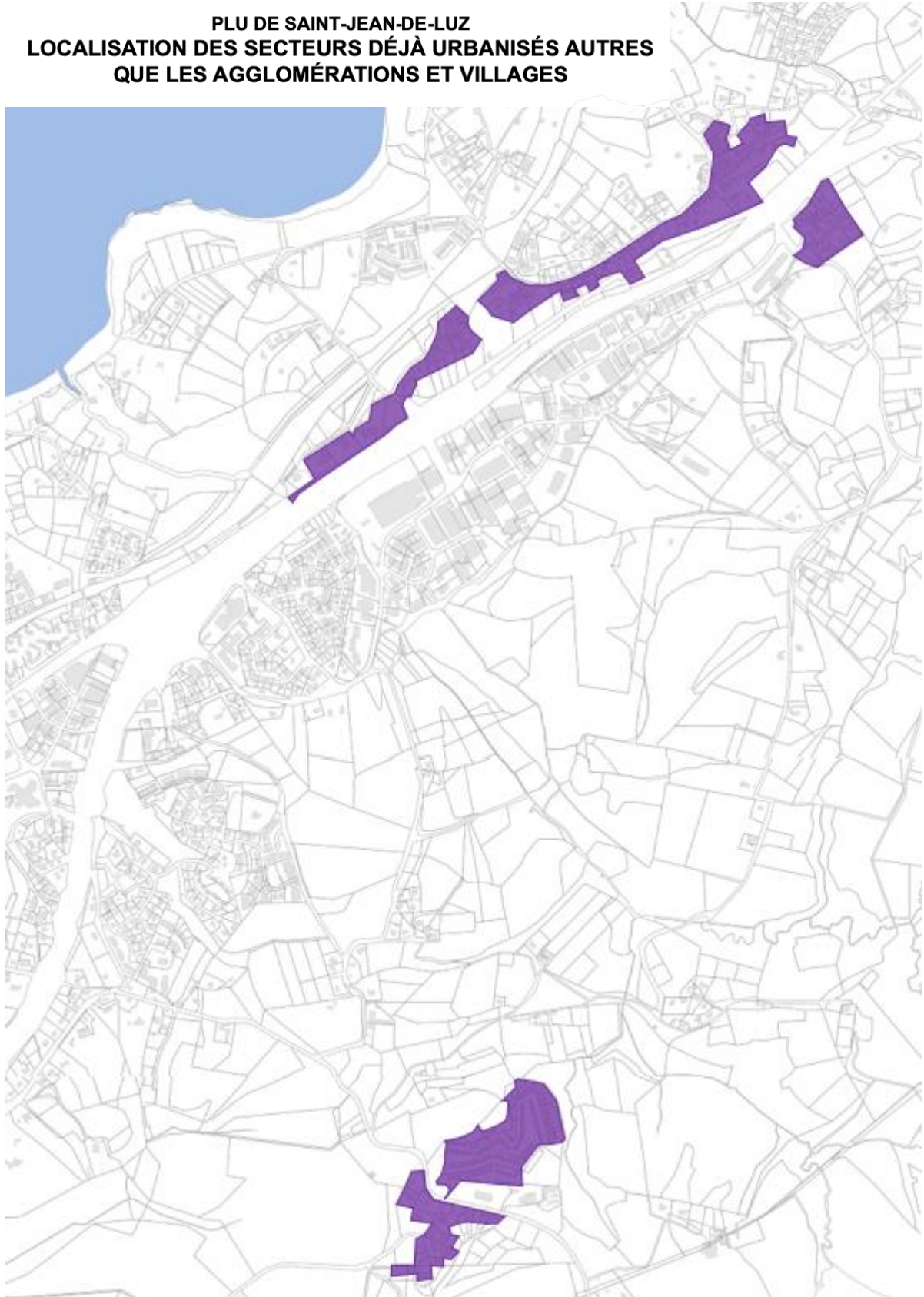
Ces modifications concernent le règlement des articles 1 et 2 des zones UD, UBd, UCa et UH en SDU (hors zone agglomérée au titre de la loi littoral) identifiés ci-dessous.



La présente modification est aussi l'occasion de corriger une erreur de représentation cartographique au sein du rapport de présentation (pièce 1.2) du PLU approuvé en 2020. En effet, les modifications entre l'arrêt du projet et son approbation ont induit une re délimitation des secteurs déjà urbanisés en dehors des espaces proches du rivage ; ce qui n'apparaît pas dans la cartographie page 92. La carte doit ainsi être modifiée en cohérence avec la délimitation des espaces proches du rivage et du zonage approuvé.

Cartographie modifiée :

**PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ  
LOCALISATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS AUTRES  
QUE LES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES**



## **MODIFICATION DES REGLES DU SECTEUR « COYONEA », VIEILLE ROUTE DE SAINT PEE**

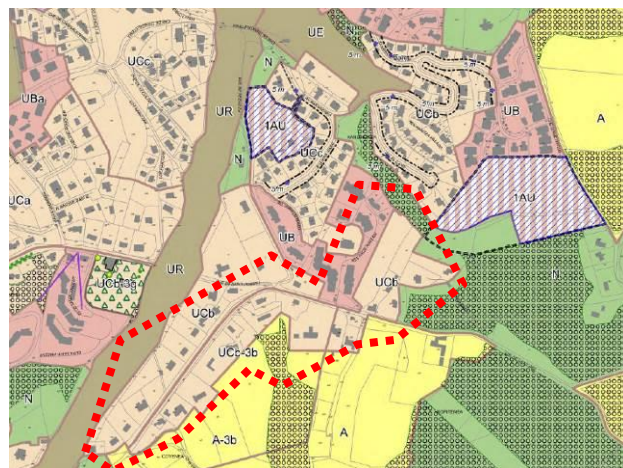
Le secteur dit « Coyonea » est un secteur bâti à dominante pavillonnaire situé le long de la vieille route de Saint Pée, en continuité directe avec les quartiers de Karsinenea et d'Irachabal, constitutifs de la zone agglomérée. Ce secteur est classé en zone UCb au PLU approuvé en février 2020, « permettant une évolution modérée du bâti, basée sur un assouplissement des règles d'implantation des constructions » ; traduction d'une des orientations du PADD visant à maintenir la morphologie urbaine de ce quartier de transition entre la zone urbaine agglomérée et l'arrière-pays boisé et agricole. Ce choix a aussi été établi après analyse d'un ensemble de critères, dont des critères liés au fonctionnement urbain : équipement en réseaux et desserte en voirie identifiés comme insuffisants pour permettre une densification urbaine importante. Les enjeux sur ce secteur sont aussi patrimoniaux, compte-tenu de la qualité architecturale de plusieurs villas et de zones protégées à proximité immédiate présentant des enjeux paysagers forts (classement d'emprises foncières en « jardins classés » et « espaces boisés classés », incluses dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable).

La suppression d'un emplacement réservé par l'Etat / ASF pour l'élargissement de l'autoroute A 63, grevant auparavant une partie importante des unités foncières de taille importante situées entre l'infrastructure autoroutière et la voirie départementale (vieille route de Saint Pée) sur ce secteur « Coyonea », a augmenté considérablement le potentiel de densification sur les terrains concernés.

D'après les simulations réalisées, des programmes de logements collectifs conséquents (de 20 à 40 logements) après démolition des maisons existantes ou division foncière pourraient être réalisés sur ces unités foncières.

Aussi, un potentiel de densification de 200 à 300 logements a été identifié sur ce secteur ; ce qui n'apparaît pas compatible ni avec les équipements en voirie (état de fait confirmé par le Conseil Départemental, gestionnaire de la seule voie de desserte, la vieille route de Saint Pée), ni avec la desserte en réseaux d'eau et assainissement, ni avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et objectifs de développement en matière d'habitat et de création de logements évoqué dans le PADD. Les capacités d'accueil précisées dans ce PADD sont identifiées sur d'autres secteurs géographiques de la commune, au regard de l'objectif global de production de logements, qui doit être maîtrisé dans le respect du scénario de croissance défini par la collectivité.

Il doit donc être modifié les règles sur ce secteur afin d'assurer une totale cohérence avec les objectifs poursuivis et viser ainsi une densification davantage mesurée favorisant ainsi une transition urbaine douce/ maîtrisée entre la zone urbaine agglomérée et la zone agro-pastorale. Pour les atteindre, il est ainsi classé les secteurs concernés (Ucb/Ucb-3b) en zone UD.



Pour mémoire sont reprises ci-dessous les principales règles des deux zones montrant une moindre densité permise en zone UD.

	<b>Zone UCb</b> <i>zone urbaine constructible permettant une évolution du bâti dans des conditions de densification « intermédiaires »</i>	<b>Zone UD</b> <i>zone peu dense dans laquelle une augmentation de la densification n'est pas souhaitée</i>
Emprise au sol	40% de la surface de l'unité foncière	15% de la surface de l'unité foncière
Surface végétalisée	Au moins 25% de la surface de l'unité foncière	Au moins 60% de la surface de l'unité foncière
Hauteur du bâti	R+1+combles aménageables	R+1



Par ailleurs, une mise en sécurisation viaire du secteur « Coyonea » est également nécessaire. A ce titre, une reconfiguration viaire à l'intersection des voiries Vieille route de Saint Pée/Chemin d'Arroka a déjà été identifiée dans le PLU via un emplacement réservé (ER n°27). Ce projet de reconfiguration, aujourd'hui précisé, induit une mise à jour de l'emplacement réservé dans le PLU au droit des emprises foncières concernées (*voir paragraphe suivant p.11 de la présente note – ajustement de deux emplacements réservés*) et une programmation avec le Département des Pyrénées-Atlantiques, propriétaire-gestionnaire de la RD 307.

## **RECTIFICATION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE, SECTEUR MAYARCO**

Une maison individuelle à usage d'habitation, située 690 route des Plages et cadastrée BV n°70 et n°71, a été classée par erreur en zone Nk. En effet, cette maison d'habitation n'est pas rattachée à une activité d'hôtellerie de plein-air (HPA).

Cette erreur matérielle est donc rectifiée par un reclassement de la maison individuelle en zone N, dans le respect des dispositions de la « loi littoral ».



## **PRECISION DES REGLES D'EXTENSION DU BATI EXISTANT**

Dans certaines zones, la constructibilité est limitée et seule l'extension limitée du bâti existant est autorisée dans la limite d'un pourcentage de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle et des projets d'extension trop conséquents sur un volume bâti après utilisation de l'intégralité de la surface de plancher des différents volumes bâtis pré-existants sur une même unité foncière, il convient de préciser que l'application de cette disposition s'effectue par bâtiment.

L'article 2 des zones et secteurs concernés est modifié, à savoir en UDa, UL, N, NCU, NER et A.

## **INSERTION DE LA REGLE DE MIXITE SOCIALE EN ZONE UL**

Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU permettant l'accueil d'opérations ou projets à usage d'habitation, une règle de mixité sociale (article I.4) permet d'assurer la réalisation de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession, dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) Pays Basque et des objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Cette disposition n'avait pas été intégrée dans la zone UL du PLU approuvé en février 2020, cette zone ne permettant pas la construction d'opérations neuves de logements dans le respect de la « loi littoral ».

Toutefois, dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de restructuration lourde du bâti existant, des divisions de maisons individuelles en plusieurs logements peuvent être autorisées en zone UL. Il convient donc d'encadrer ce type d'opération générant la création de logements supplémentaires.

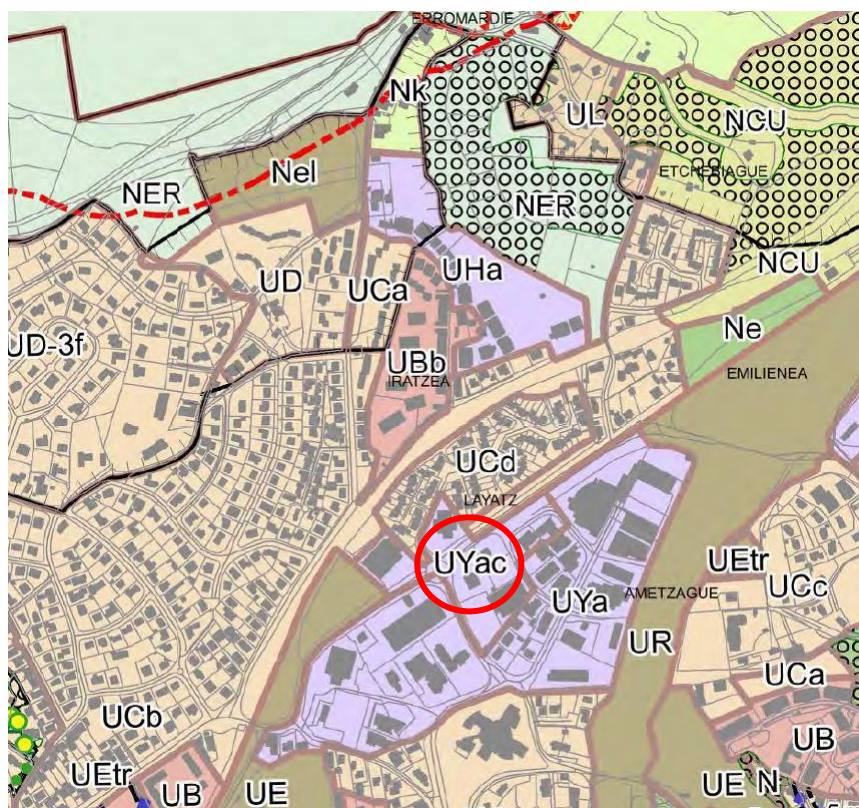
Les dispositions en matière de mixité sociale figurant dans l'ensemble des zones U à caractère mixte ou résidentiel sont donc également intégrées dans le règlement de la zone UL (article I.4)

## **RECTIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LE SOUS-SECTEUR UYac**

La zone UY est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Dans le cadre de la dernière révision générale du PLU approuvée en février 2020, des sous-secteurs de la zone UY ont été créés afin d'intégrer les prescriptions du DAAC Sud Pays Basque.

Dans la zone d'activités économiques (ZAE) de Layats, un périmètre préférentiel doit permettre l'implantation de commerces de biens lourds, occasionnels et exceptionnels d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette zone préférentielle a été classée en zone UYac. Il convient d'ajuster le règlement pour permettre ce type d'activités, dans une logique de cohérence avec le DAAC. L'erreur matérielle est donc corrigée avec l'ajout de la zone « UYac » à l'article I.2.9.

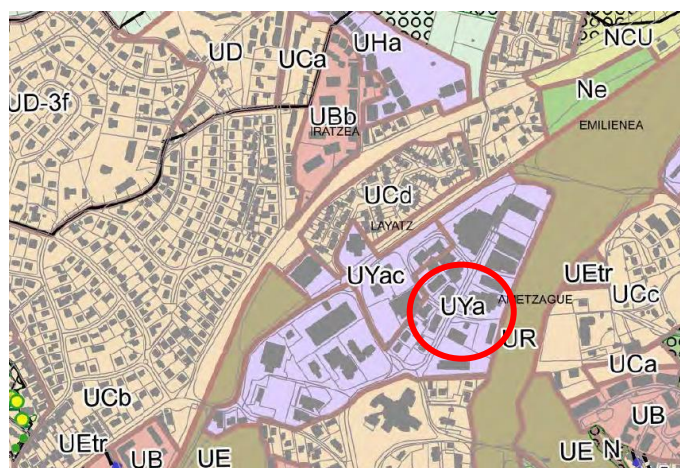


## **PRISE EN COMPTE D'UN ETABLISSEMENT HOTELIER EN ZONE UYA**

En zone UYa, la parcelle CK n°0056 sise 4 avenue de Layats correspond à un hôtel existant dénommé hôtel « Donibane ».

Or, il convient de permettre les extensions limitées et requalifications des établissements et activités déjà existants avant la date d'approbation du PLU.

Dans la mesure où l'hôtel « Donibane » aurait, à terme, des projets d'extension limitée, l'article I.2.10. est inséré en vue de permettre l'extension limitée de l'activité hôtelière, sans contrevenir aux orientations et objectifs de la zone UYa.



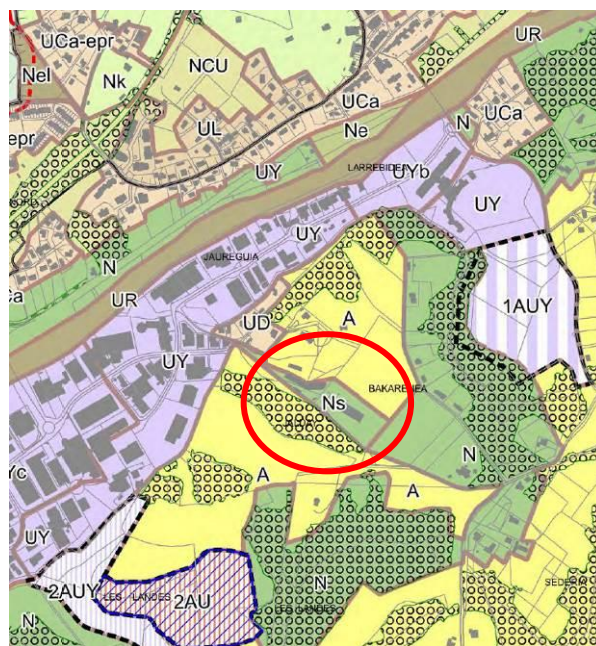
## **MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES EN ZONE NS SUR LE SECTEUR « BAKARENEA »**

Les parcelles BY 06, 07, 47 et 76 correspondent à une déchetterie exploitée par la société CBA ARTOLA. Elles sont classées en zone Ns du PLU, zone spécifique délimitant le site destiné au traitement et au stockage de déchets inertes au lieu-dit « Bakarenea ». Ce site fait l'objet d'un classement en ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

En zone Ns, sont autorisées « les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ». Cette zone a été instaurée lors de l'élaboration du POS (2000) puis reprise dans le cadre de la transformation du POS en PLU (2006) et de la révision générale du PLU (2020).

La CBA ARTOLA souhaite aujourd'hui, sur ce site, assurer également le traitement de déchets industriels non dangereux (DIND) et de déchets industriels banaux (DIB), non inertes. Ces types de déchets ne sont pas autorisés dans le règlement actuel de la zone Ns du PLU qui limite l'exploitation aux déchets inertes. La destination de ce site est donc plus large que le traitement des seuls déchets inertes.

Ainsi, après sollicitation de la ville par la CBA ARTOLA, il est modifié le règlement de la zone Ns à l'article 2 en autorisant également les installations et aménagements nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets industriels non dangereux (DIND) et banaux (DIB) sur cette zone.

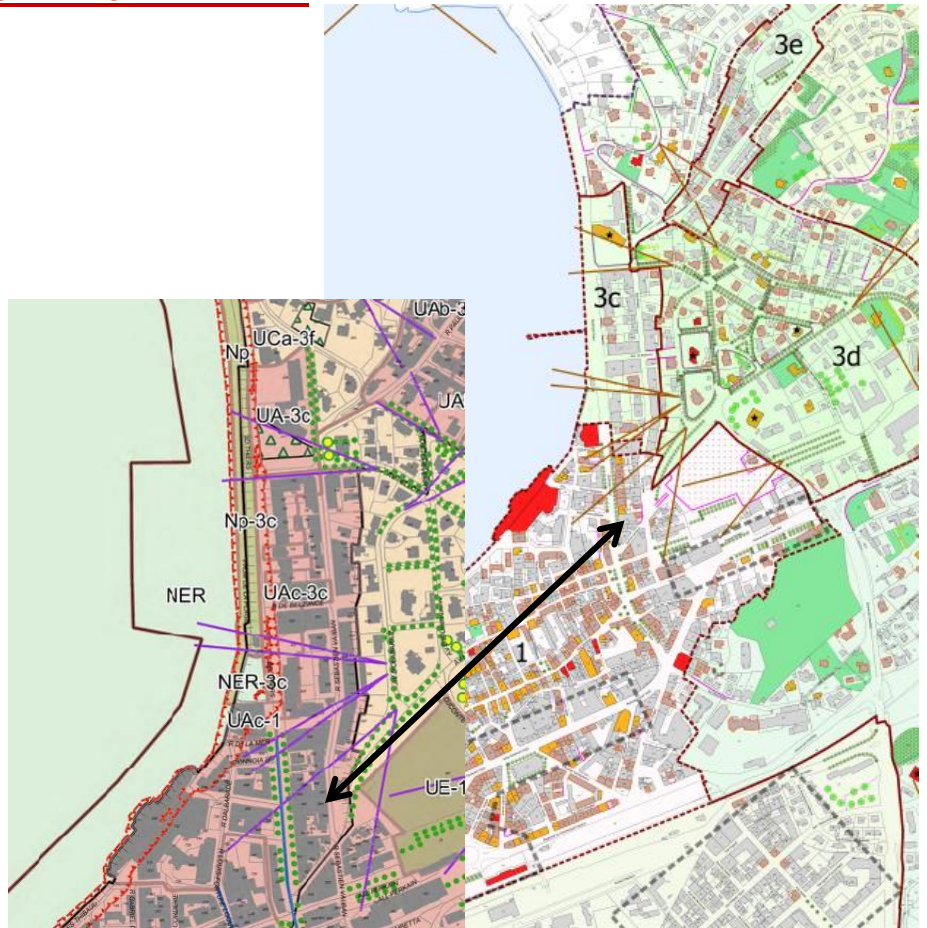


## **RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE REDACTION AU SEIN DU REGLEMENT DE LA ZONE N**

Une erreur de rédaction a été par ailleurs identifiée en page 270 du règlement (zone N dont il est question au chapitre précédent) ; Il est fait référence à un numéro d'alinéa non présent dans le corps du règlement de l'article. Cette référence est supprimée.

**RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE CONCORDANCE PLU/SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SUR LE SECTEUR « FRONT DE MER »**

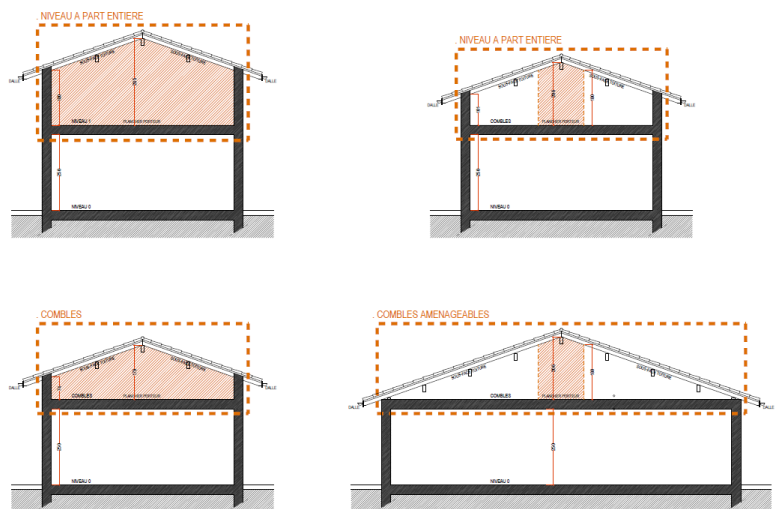
Sur le secteur du front de mer, une erreur matérielle de concordance entre le zonage du PLU et la sectorisation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été relevée. Cette erreur est ainsi rectifiée (nouvelle délimitation entre les secteurs UA-3c au Nord et UA-1 au Sud).



**INTEGRATION D'UN SCHEMA EXPLICATIF A LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE U ET AU**

Dans le chapitre « 5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés de chaque zone et secteur U et AU, afin de compléter la définition et bonne interprétation de la règle, il est ainsi intégré le schéma ci-contre :

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés  
 COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



## **MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UY**

Une non-concordance a été relevée entre la rédaction de la règle et la formule mathématique, à l'article II.1.5.1 de la zone UY relatif aux hauteurs relatives des constructions.

La mesure de 5,5 mètres est retenue, en cohérence avec l'article II.1.2.1 de la zone UY relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La disposition concernant les hauteurs relatives en zone UY, figurant à l'article 10.1 de la zone UY du précédent PLU approuvé le 28/07/2006, est ainsi reprise à l'identique.

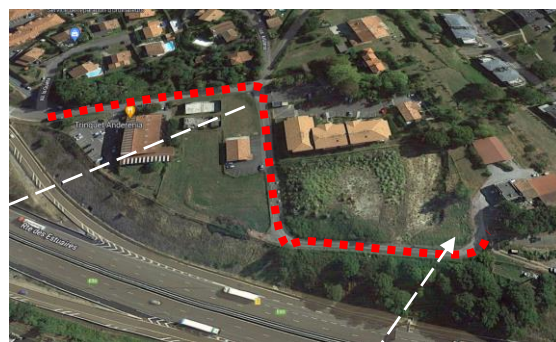
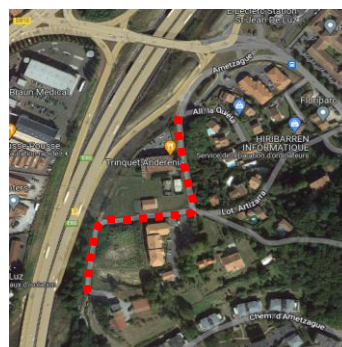
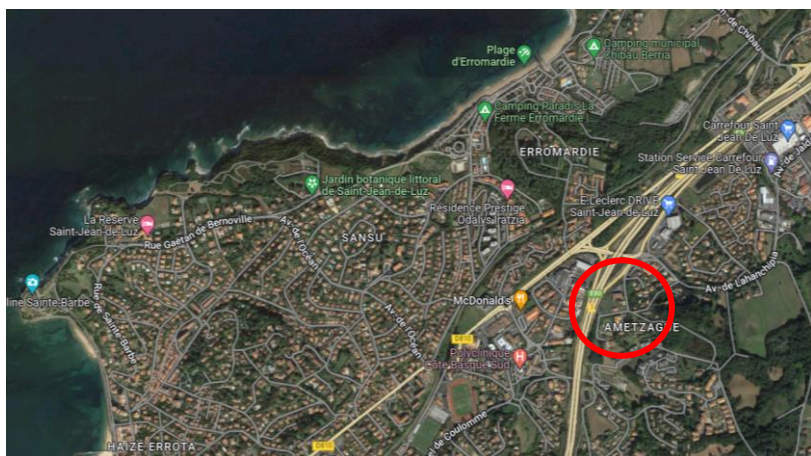
## **AJUSTEMENT DES LIMITES DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES**

Il est profité de la présente modification pour prendre en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation en février 2020 de la révision du document d'urbanisme et ajuster ainsi les limites de deux emplacements réservés.

- Sur le secteur d'Ametzague, emplacement réservé n°25 :

Dans le cadre des actions engagées depuis plusieurs années pour développer un nouveau quartier à part entière dans le secteur de Karsinenea-Urtaburu-Balcoïn, des aménagements de voirie sont programmés pour prendre en charge l'accroissement de trafic induit par la population nouvelle. Au-delà d'une simple desserte du quartier, ces aménagements doivent permettre d'améliorer le maillage viaire global par l'établissement de liaisons inter-quartiers sécurisées.

Dans ce cadre, une voie de liaison publique doit être aménagée entre Karsinenea et Urthaburu, identifiée par un emplacement réservé dans le PLU approuvé le 22 Février 2020. Le projet d'aménagement de cette voirie ayant été précisé, il convient d'ajuster les limites de l'emplacement réservé au droit des propriétés foncières concernées.



- Sur le secteur dit « Coyonea », emplacement réservé n°27

Un projet de réaménagement viaire au croisement des voies Vieille route de Saint Pée/ Chemin d'Arroka a été identifié dans le PLU pour sécuriser cette intersection, notamment au regard de l'augmentation de trafic constaté avec le développement du quartier de Karsinenea. Un emplacement réservé traduit l'intention de ce projet dans le PLU approuvé le 22 Février 2020 (Emplacement réservé n° 27). Ce projet de reconfiguration, aujourd'hui précisé, induit une mise à jour de l'emplacement réservé dans le PLU au droit des emprises foncières concernées.



## **MISE A JOUR DES ANNEXES**

La modification est l'occasion de compléter et mettre à jour le dossier d'annexes en y intégrant notamment :

- les documents du site patrimonial remarquable (ZPPAUP transformée en AVAP approuvée par le conseil municipal du 25 mars 2011) : complément des servitudes d'utilité publique ;
  - *correction : annexe oubliée lors de l'approbation de la révision générale en février 2020*
- le renouvellement de l'arrêté de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets Sud-Ouest (GPSO), arrêté préfectoral n°64-2020-10-16-006 du 16 octobre 2020 : complément des informations ;
  - *nouvelle information intervenue depuis l'approbation de la révision générale en février 2020*
- la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (mémoire justificatif et zonage) ;
  - *nouvelle information intervenue depuis l'approbation de la révision générale en février 2020*
- la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (notice explicative, zonage et cartographie des mesures).
  - *les éléments relatifs à la commune de Saint-Jean-De-Luz sont annexés au dossier de PLU, il est dorénavant fait référence au sein des dispositions générales du règlement écrit à la prise en compte de ce nouveau schéma. Ce nouveau schéma vient se substituer au schéma en vigueur annexé au PLU de février 2020.*

### **1.3 RECEVABILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les changements décrits ci-dessus peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur (pour mémoire cf. PADD du PLU en vigueur annexé à la présente notice) et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme. La procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz a ainsi été engagée par décision du Président de la Communauté d'agglomération Pays Basque en date du 8 mars 2022, publiée le 10 mars 2022.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l'éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale.

Dans son avis du 4 août 2022, la MRAE a conclu que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Jean-de-Luz présenté par la communauté d'agglomération Pays Basque n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le formulaire de demande au cas par cas listant les éventuels impacts de la modification sur l'environnement et l'avis de la MRAE sont joints à la présente notice.

## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU EN VIGUEUR

### 1.4 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – PIECE D DU DOSSIER DE PLU

#### **PRISE EN COMPTE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES** (approuvé par le cc du 05/02/2022)

Au sein des dispositions générales, à l' « *Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols* », paragraphe « 3.2. Autres législations »,

Il est ajouté :

- **Le zonage des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz** approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 5 février 2022 établi conformément à l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales qui :
  - instaure sur l'ensemble du territoire communal une zone d'application stricte et exceptionnellement des zones limitées et restreintes en application, au cas par cas, de mesures préventives ;
  - impose des dispositions règlementaires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme (cf. pages 24 à 44 de la notice explicative intégrée aux annexes du dossier de plan local d'urbanisme) visant à maîtriser le ruissellement tendanciel, privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, lorsque les caractéristiques hydrologiques le permettent ; respecter les prescriptions de recul et seuils pour éviter les inondations des nouvelles constructions et maîtriser la qualité des eaux pluviales

#### **MODIFICATION DES DESTINATIONS EN SECTEUR DEJA URBANISE (SDU) ET REGLEMENTATION DES EXTENSIONS LIMITEES**

##### **CHAPITRE I - ARTICLE I.2. ET ARTICLE I.3. / ZONES UD, UCa, UBh, UH**

Pour chacune des zones ou secteur concernés :

Au chapitre « *Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations* »

Il est ajouté à la liste pré-existante :

**Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification n°1 du PLU sont autorisées, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date de la présente modification n°1 du PLU ; étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment.**

Au chapitre « *Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits* »

**Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :**

Il est ajouté à la liste pré-existante :

**Dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) délimités au plan de zonage, le commerce et activités de service.**



## GESTION ET EVOLUTION DU BATI EXISTANT

### CHAPITRE I - ARTICLE I.3. / ZONES UL, N, NCU, NER, A

Pour chacune des zones ou secteur concernés :

Au chapitre « **Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations** »

La rédaction initiale :

**2. Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

**3. Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des commerce et activités de service** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

**est modifiée comme suit :**

**2. Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; **étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment**. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

**3. Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection et l'extension des commerce et activités de service** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **25 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU ; **étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment**. Les nouvelles constructions, y compris les annexes isolées du bâti existant, sont interdites.

### CHAPITRE I - ARTICLE I.3. / SECTEUR UDa

Au chapitre « **Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations** »

La Rédaction Initiale :

**7. Dans le secteur UDa**, l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol actuelle et à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux hébergements. Les annexes isolées sont autorisées.

**est modifiée comme suit :**

**7. Dans le secteur UDa**, l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol actuelle et à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux hébergements, **étant précisé que la règle d'extension limitée s'applique par bâtiment**. Les annexes isolées sont autorisées.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### CHAPITRE I - ARTICLE 1.4. / ZONE UL

Il est ajouté au chapitre « **Article 1.4 – Mixité fonctionnelle et sociale** »

**4.1.** Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale :

1. En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m <sup>2</sup> à 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS</li> </ul>
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m <sup>2</sup> à 1 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et :</li> <li>• Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS</li> </ul>
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m <sup>2</sup> à 3 200 m <sup>2</sup> surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et :</li> <li>• Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS</li> </ul>
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m <sup>2</sup> SDP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et :</li> <li>• Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS</li> </ul>

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

2. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

3. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa 1.4.1.

4. Les obligations aux alinéas 1.4.1, 1.4.2 et 1.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde<sup>1</sup>, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

## PRISE EN COMPTE DAAC ET OCCUPATIONS EXISTANTES EN ZONE UY

### CHAPITRE I - ARTICLE I.2 / ZONE UY

Au chapitre « **Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations** »

#### La rédaction Initiale :

9. Dans le secteur UYc uniquement, sont autorisés les commerces de biens lourds d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### est modifiée comme suit :

9. Dans les secteurs UYc **et UYac**, sont autorisés les commerces de biens lourds d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### et est ajouté

10. Les extensions limitées des établissements hôteliers existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 30% de la surface utile existante.

Au chapitre « **Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits** »

#### Il est supprimé

3. Hébergement touristique (puisque règlementé dorénavant à l'article 2)

## PRISE EN COMPTE DES OCCUPATIONS/ACTIVITES EXISTANTES EN SECTEUR Ns

### CHAPITRE I - ARTICLE I.2 / SECTEUR Ns

Au chapitre « **Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations** »

#### La rédaction Initiale :

#### **2.9 . En outre, uniquement dans le secteur Ns**

Sont de plus uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

#### est modifiée comme suit :

#### **2.9 . En outre, uniquement dans le secteur Ns**

Sont de plus uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes, **industriels non dangereux (DIND) et banaux (DIB)** et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

## RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE REDACTION EN ZONE N

### CHAPITRE I - ARTICLE I.3 / ZONE N

Au chapitre « **Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits** »

#### La rédaction Initiale :

**Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :**

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.2 et I.2.8 ci-dessus.  
(...)

#### est modifiée comme suit :

**Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :**

1. Habitation, sauf dispositions mentionnées **aux alinéas à l'alinéa I.2.2. et I.2.8** ci-dessus.  
(...)

## INTEGRATION D'UN SCHEMA EXPLICATIF A LA REGLE DE HAUTEUR

### CHAPITRE II – article II.1.5 / ZONES U et AU

Au chapitre « **Article II.1.5 – Hauteur des constructions** » / **paragraphe « 5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés »**

Après les deux premières définitions

« 1. Définitions

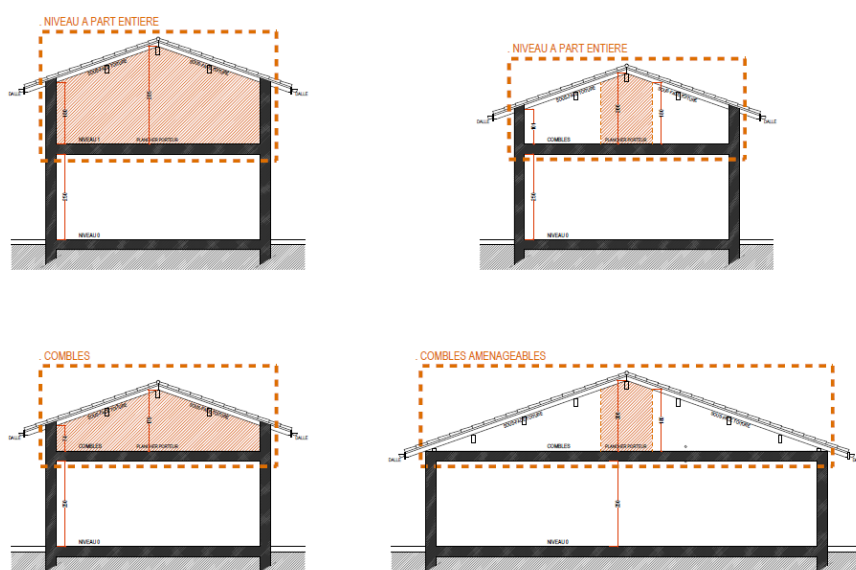
a) Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

b) Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitue d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit. »

il est proposé d'ajouter le schéma suivant :

Hauteurs absolues / nombre de niveaux autorisés

COUPES DE PRINCIPE // planche explicative



## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### CHAPITRE II – ARTICLE II.1.5 / ZONE UY

Au chapitre « **Article II.1.5 – Hauteur des constructions** » / **paragraphe « 5.1. Hauteurs relatives »** / point 2 « 2. Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives latérales et de fond »

#### La rédaction initiale :

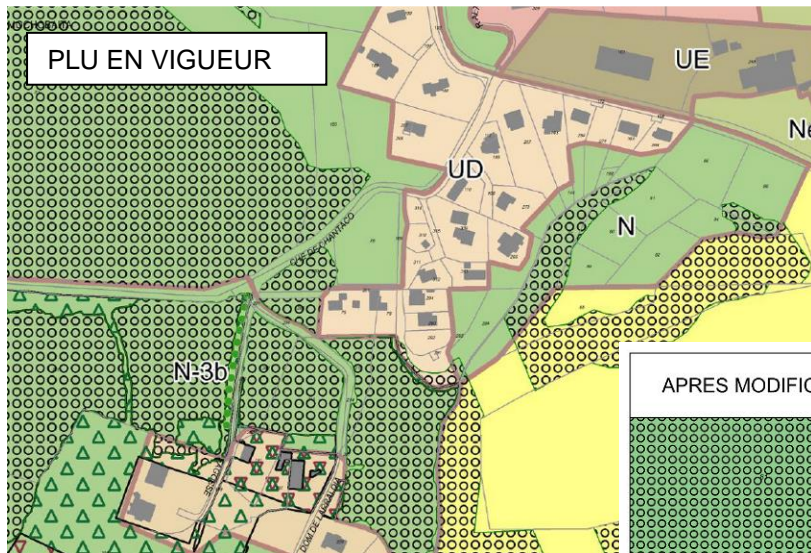
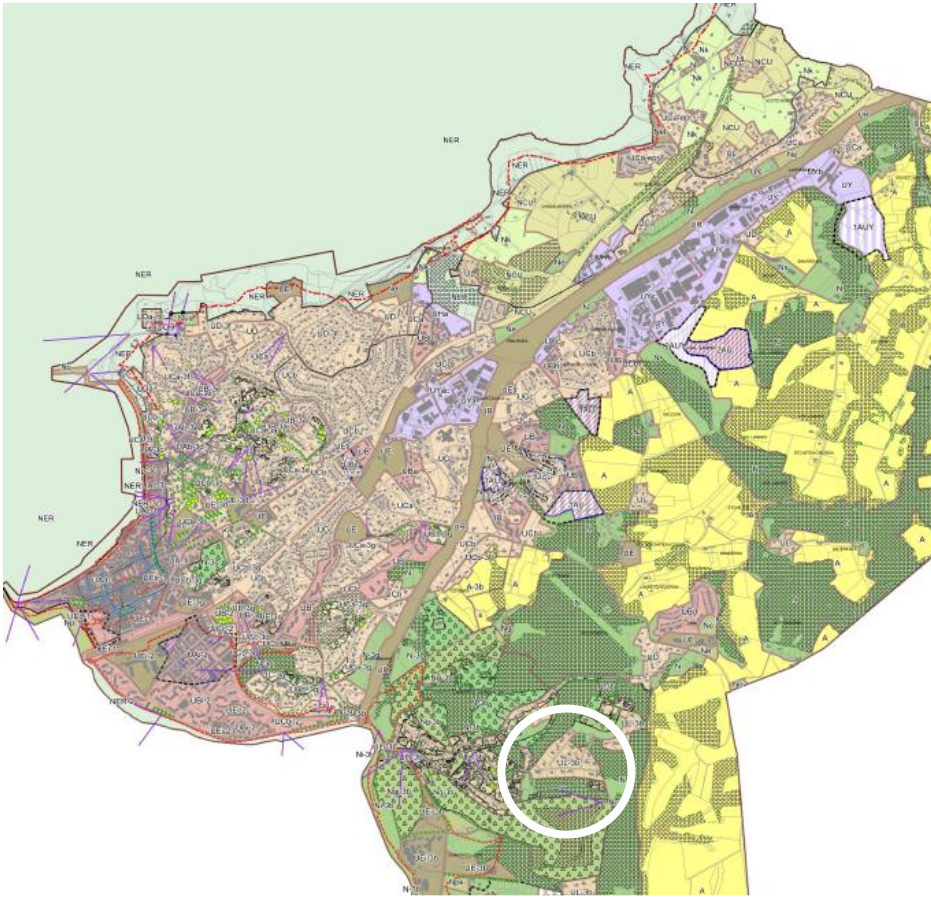
- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYc** : la hauteur (H) d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application II.1.2 ci-avant, est régie par les deux règles suivantes :
  - Cas général : elle ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 6,5 mètres, soit  $H \leq 2(D + 5,50 \text{ mètres})$ .
  - Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette hauteur ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2(D + 3 \text{ mètres})$ .

#### est modifiée comme suit :

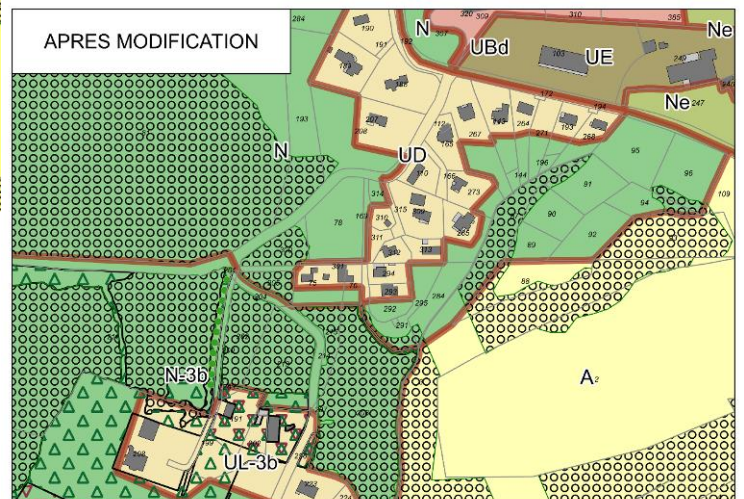
- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYc** : la hauteur (H) d'une construction, par rapport aux limites séparatives, qui résulte de l'application II.1.2 ci-avant, est régie par les deux règles suivantes :
  - Cas général : elle ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de **5,5 mètres**, soit  $H \leq 2(D + 5,50 \text{ mètres})$ .
  - Lorsque la limite séparative constitue en même temps une limite de zone, dont le règlement est plus contraignant, cette hauteur ne peut être supérieure au double de la distance horizontale (D) au point le plus proche de la limite séparative, augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2(D + 3 \text{ mètres})$ .

## 1.5 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PIECE 4.2 DU DOSSIER DE PLU

### MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE URBAINE CONSTRUCTIBLE DANS LE SECTEUR DEJA URBANISE (SDU) SUD FAPA



Evolution des surfaces	
+ 5,5 ha en N	- 5,5 ha en UD



## **IDENTIFICATION POUR INFORMATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (CF. DISPOSITIONS LOI ELAN)**

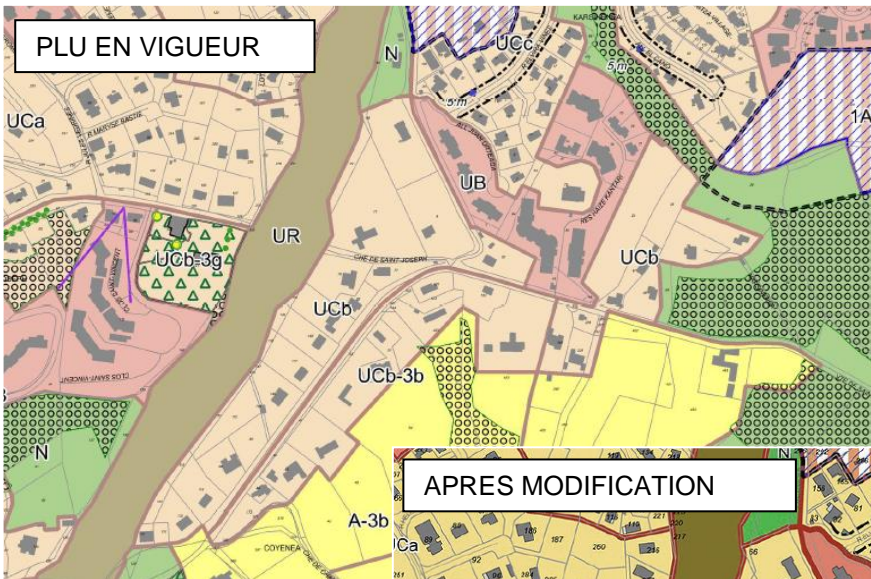
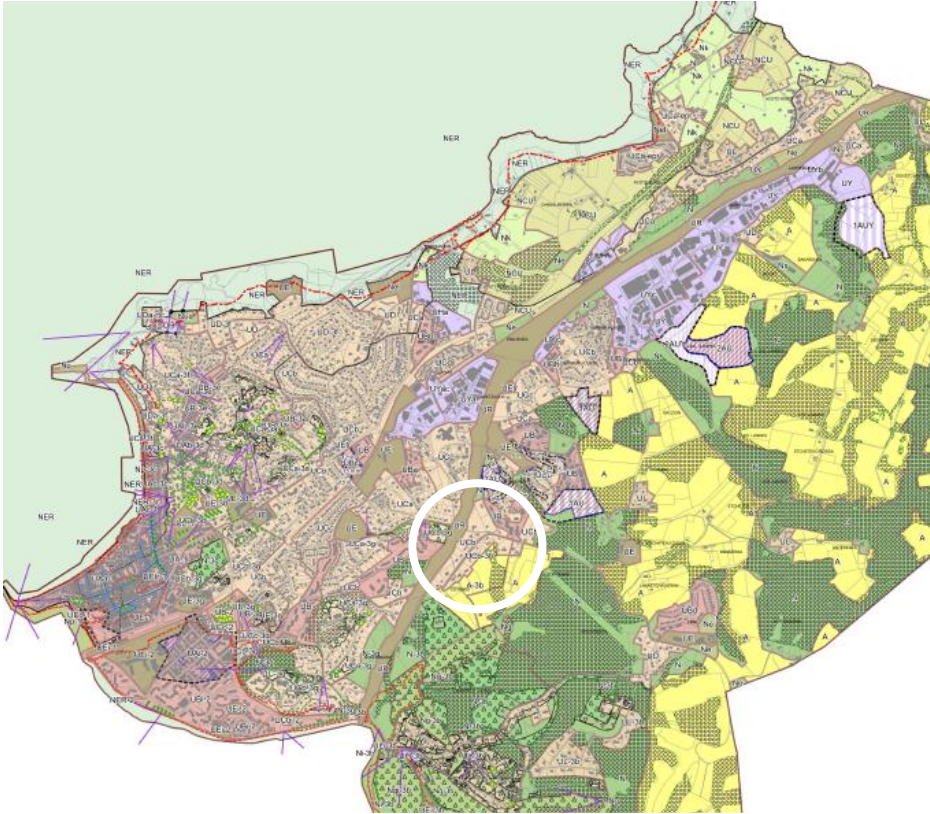
Nouvelle trame intégrée au document graphique :



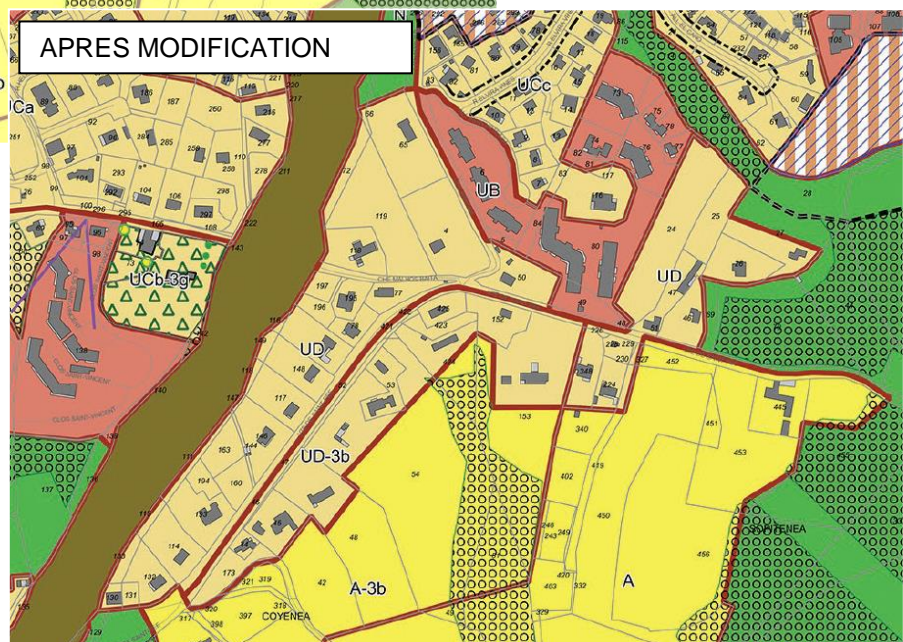
*Secteur déjà urbanisé Loi Littoral  
(article 121-8 du code de l'urbanisme et 42 de la loi ELAN)*



## MODIFICATION DES REGLES DU SECTEUR « COYONEA », VIEILLE ROUTE DE SAINT PEE

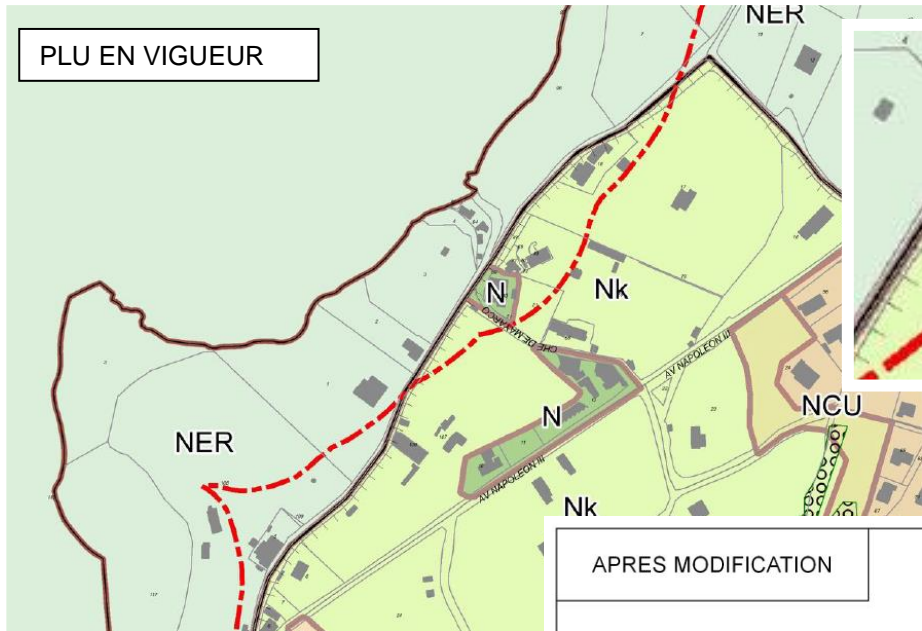
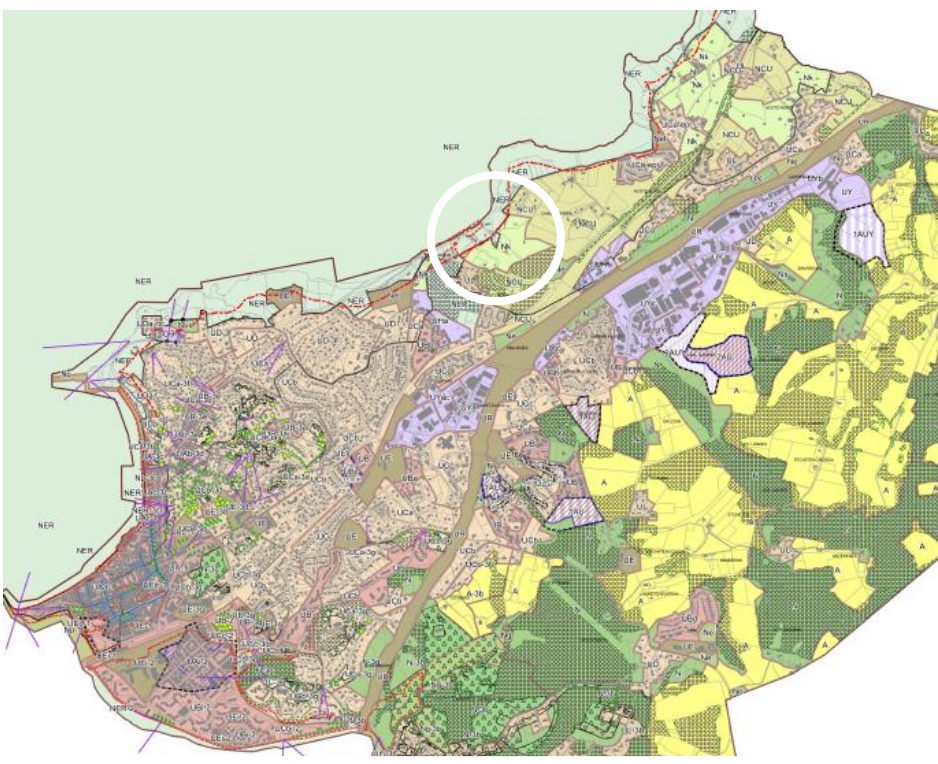


Evolution des surfaces	
+ 11,4 ha en UD/UD-3b	- 11,4 ha en UCb/UCb-3b

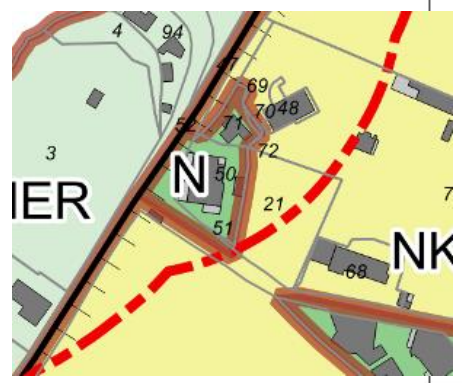
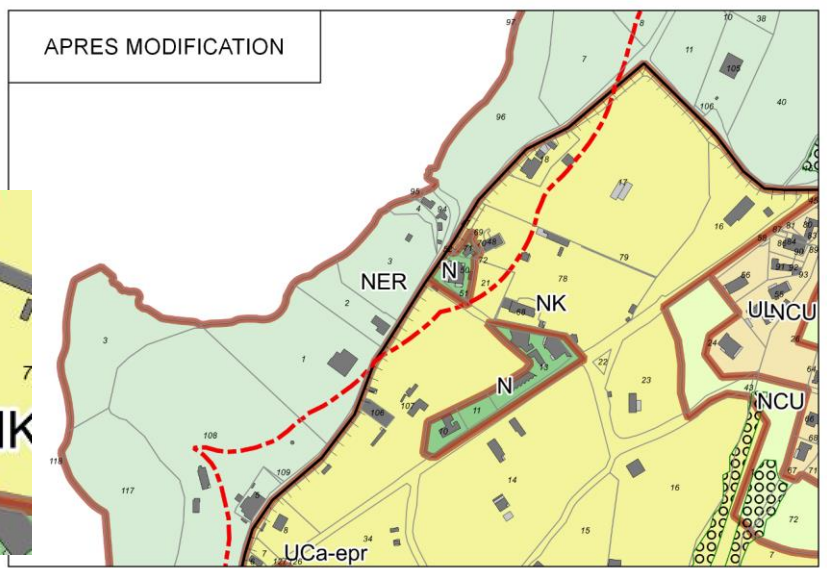




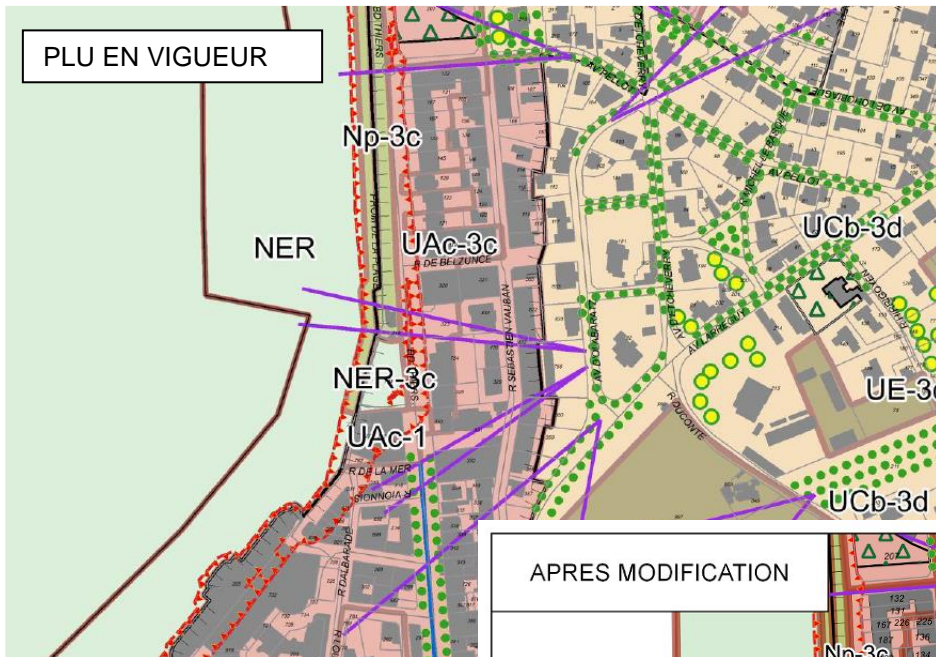
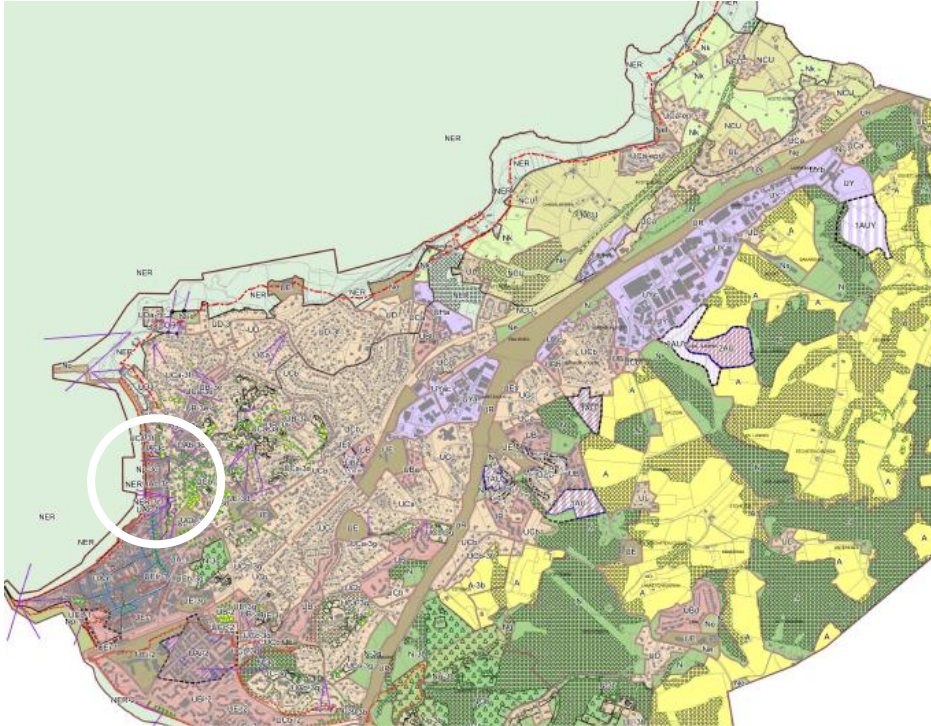
**RECTIFICATION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE, SECTEUR MAYARCO**



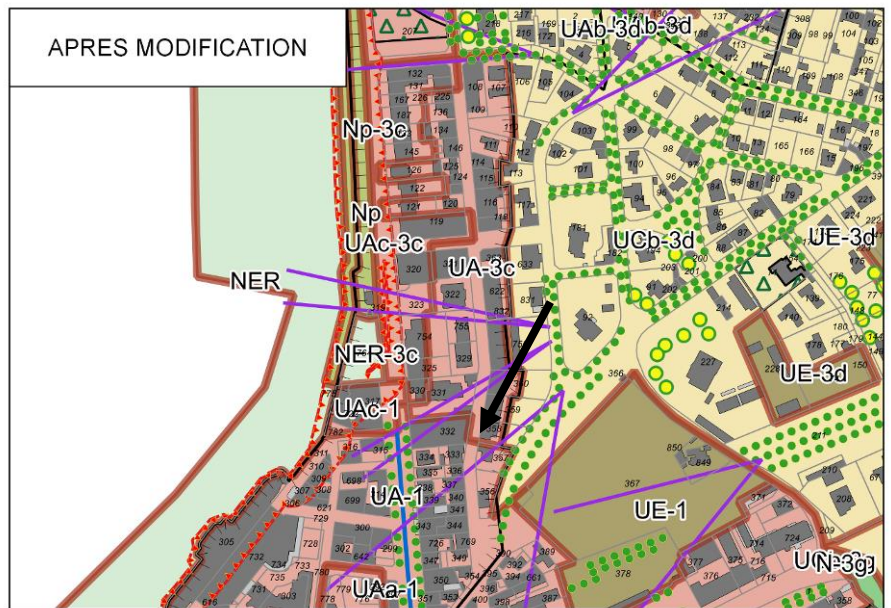
Evolution des surfaces	
+ 280m <sup>2</sup> en N	- 280m <sup>2</sup> en NK



**RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE CONCORDANCE PLU/SITE PATRIMONIAL  
 REMARQUABLE SUR LE SECTEUR « FRONT DE MER »**



Evolution des surfaces	
+ 1,98 ha en UA-3c	- 1,98 ha en UA-1



# AJUSTEMENT DES LIMITES DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ**

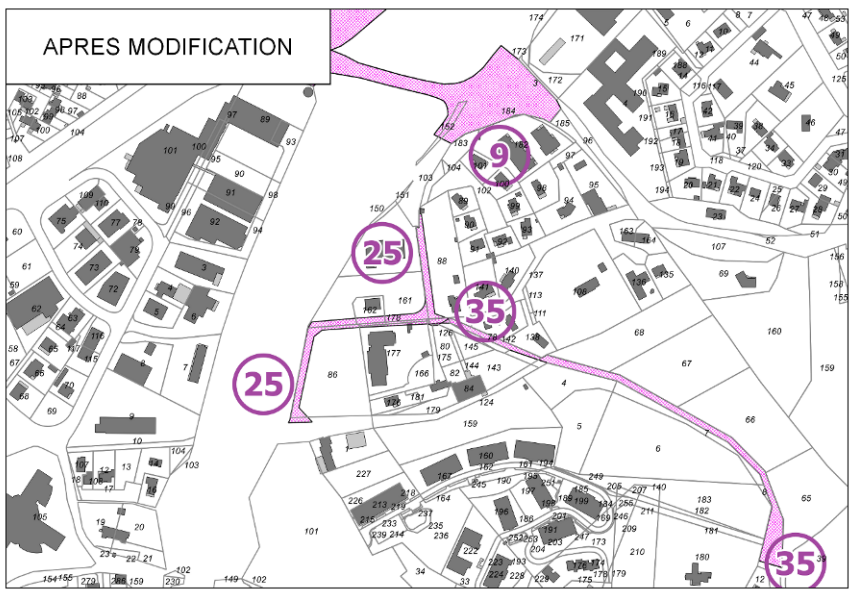
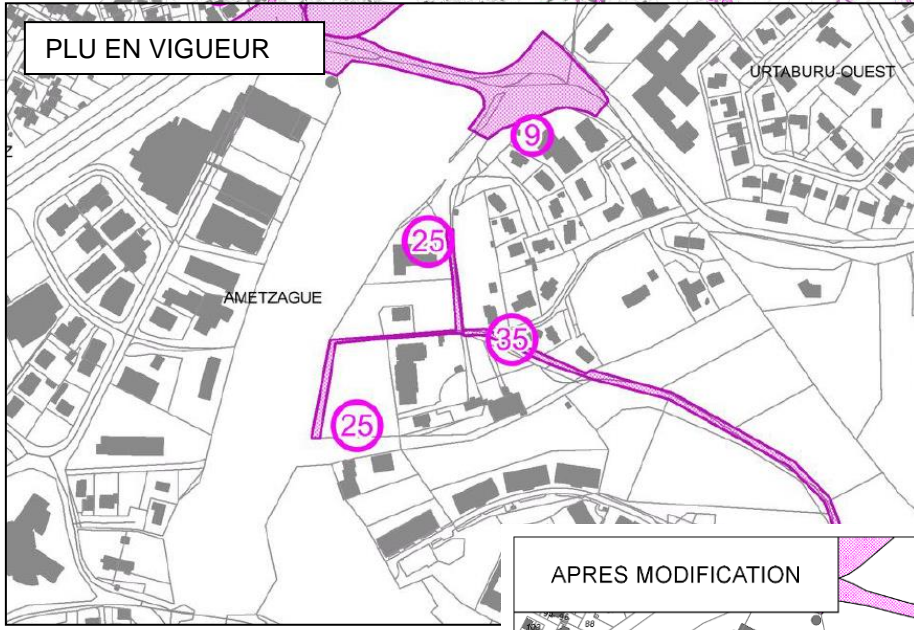
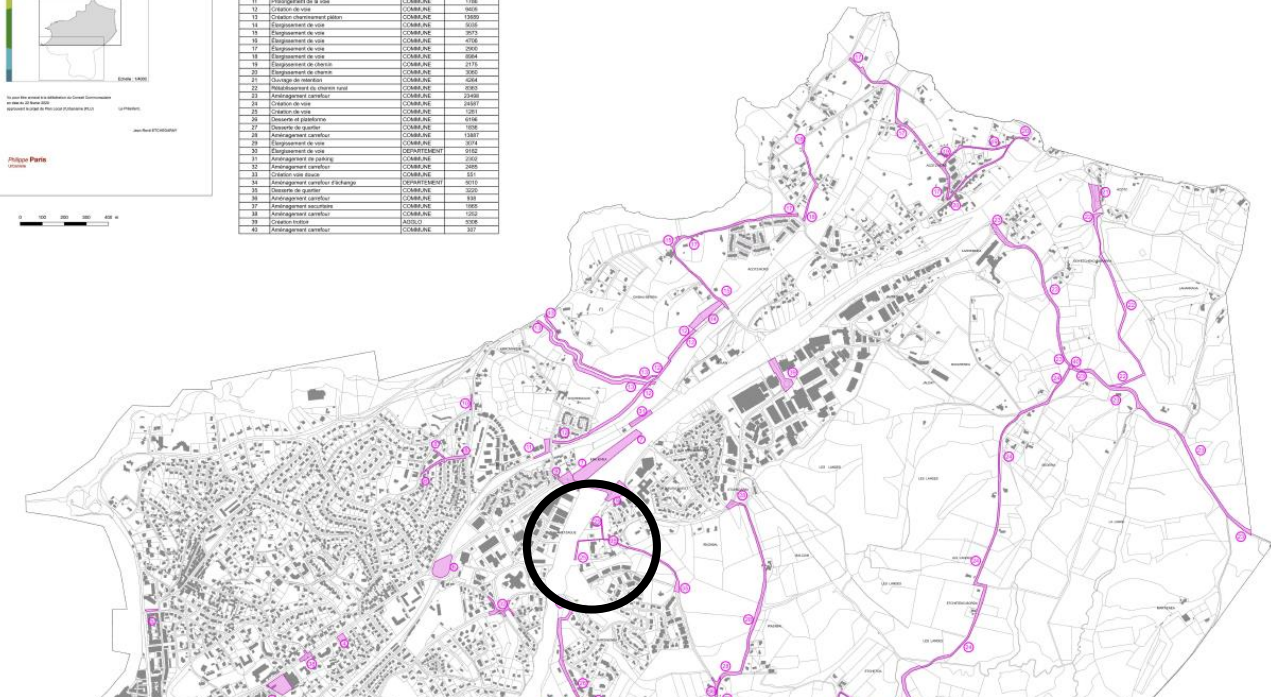
Plan n° 4.2.4

RECULMENT D'URBANISME DOCUMENT D'AMENAGEMENT DES EMPLACEMENTS RESERVEES

Scale: 1:10000

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Emplacement à l'art. 61 1000 km de la Seine	COBA.IND	1000
2	Aménagement carrefour échange	COBA.IND	2400
3	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
4	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
5	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
6	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
7	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
8	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
9	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
10	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
11	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
12	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
13	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
14	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
15	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
16	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
17	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
18	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
19	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
20	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
21	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
22	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
23	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
24	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
25	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
26	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
27	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
28	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
29	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
30	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
31	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
32	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
33	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
34	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
35	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
36	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
37	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
38	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
39	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
40	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
41	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
42	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
43	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
44	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
45	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
46	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
47	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
48	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
49	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100
50	Création emplacement agricole, arboréole	COBA.IND	100

Emplacement réservé



	Surface avant	Surface après
ER25	1281 m <sup>2</sup>	2700 m <sup>2</sup>

**PLAN LOCAL  
 D'URBANISME  
 DE SAINT-JEAN-DE-LUZ**

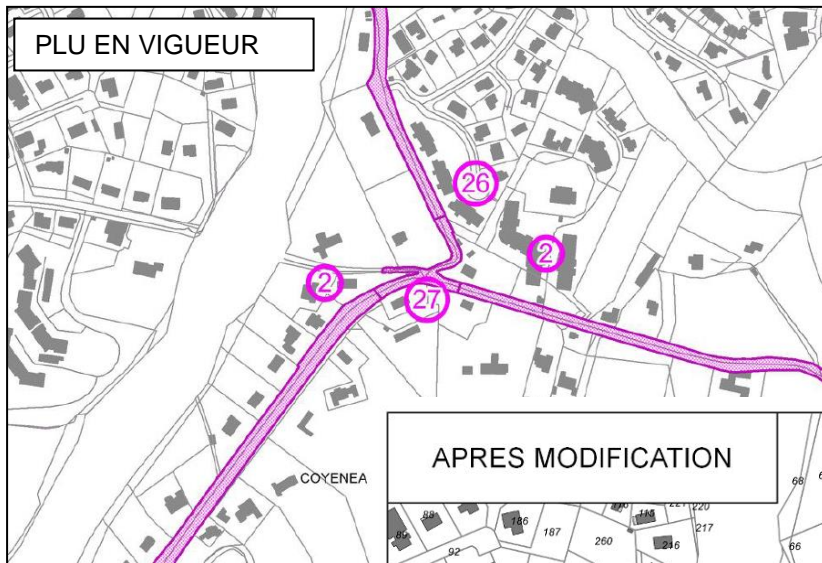
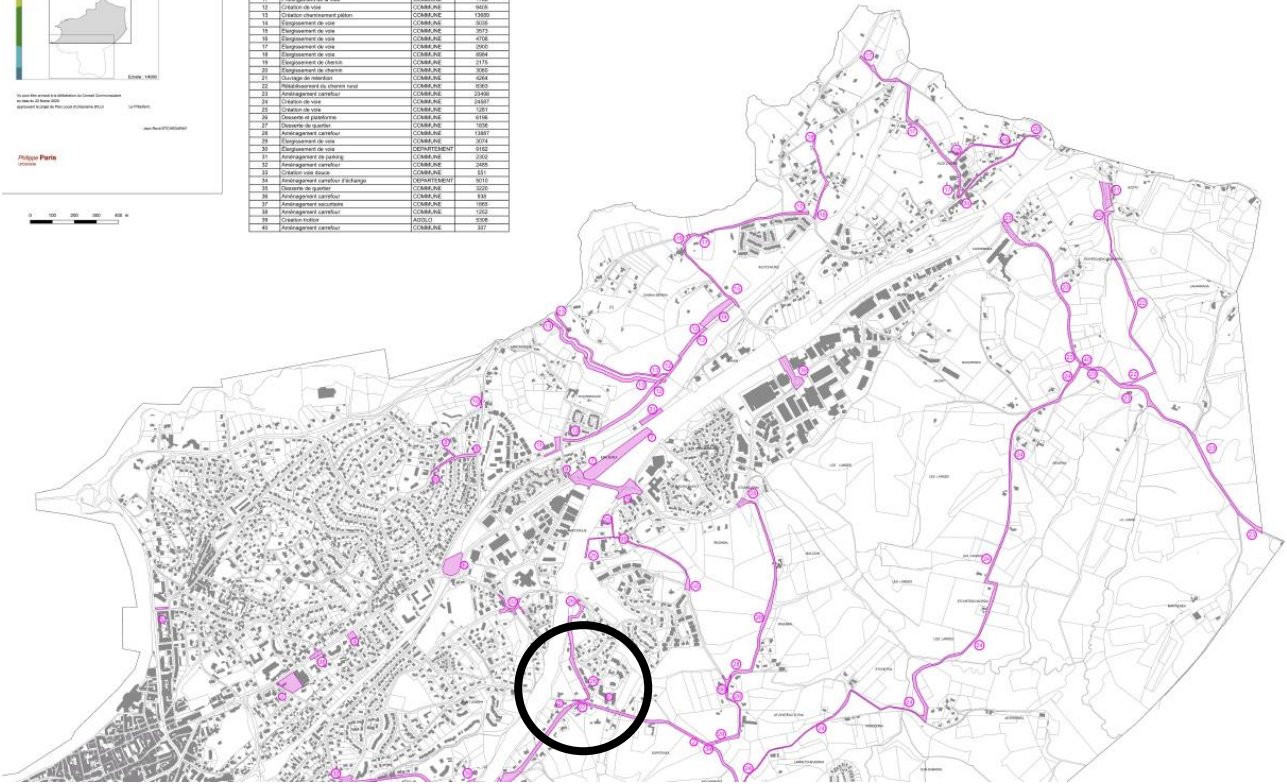
Plan n° 4.2.4

REGLEMENT D'URBANISME  
 DOCUMENT GRAPHIQUE - EMPLACEMENTS RESERVES

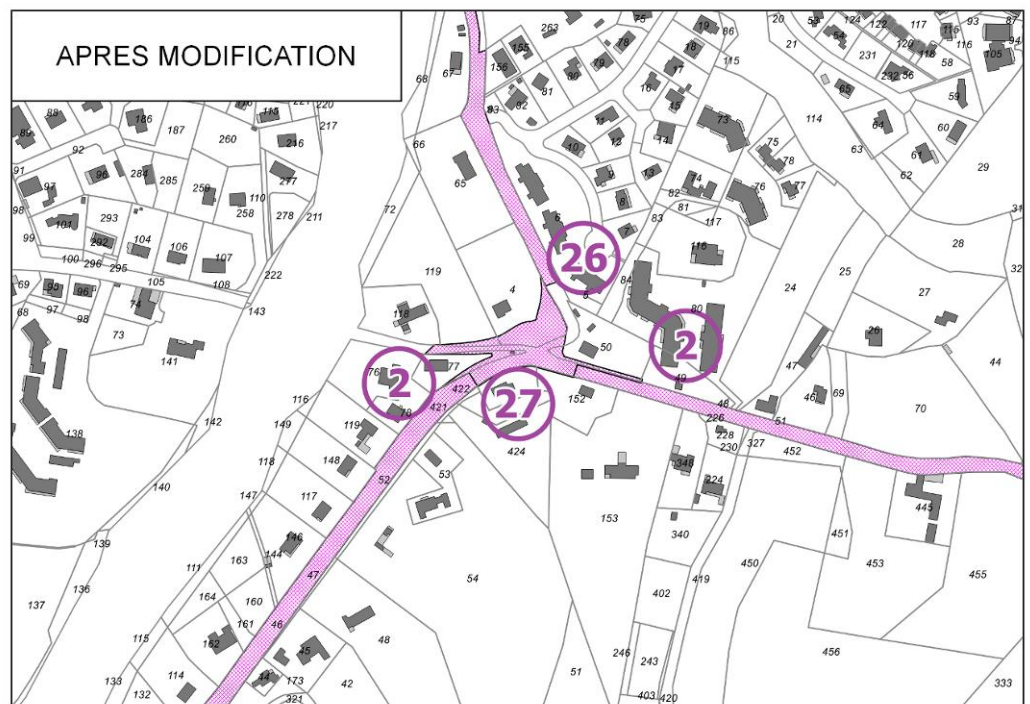


N°	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Aménagement à l'ère du 2 <sup>e</sup> plan local de l'urbanisme	CCMBA ASL	3617
2	Aménagement à l'ère du 2 <sup>e</sup> plan local de l'urbanisme	DEPARTEMENT	19123
3	Création d'emplacements réservés et parking	CCMBA ASL	875
4	Aménagement à l'ère du 2 <sup>e</sup> plan local de l'urbanisme	CCMBA ASL	188
5	Plan de l'urbanisme généralisé (PUG)	CCMBA ASL	489
6	Aménagement à l'ère du 2 <sup>e</sup> plan local de l'urbanisme	DEPARTEMENT	4211
7	Création de parking	CCMBA ASL	1349
8	Création de voie	CCMBA ASL	2638
9	Aménagement à l'ère du 2 <sup>e</sup> plan local de l'urbanisme	CCMBA ASL	1717
10	Aménagement de voie de création d'un habitat pavillonnaire	CCMBA ASL	218
11	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1948
12	Création de voie	CCMBA ASL	9428
13	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
14	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
15	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
16	Aménagement de voie	CCMBA ASL	4756
17	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
18	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
19	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
20	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
21	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
22	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
23	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
24	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
25	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
26	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
27	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
28	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
29	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
30	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
31	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
32	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
33	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
34	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
35	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
36	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
37	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
38	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
39	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
40	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
41	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
42	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
43	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
44	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
45	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
46	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
47	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
48	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
49	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
50	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
51	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
52	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
53	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
54	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
55	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
56	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
57	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
58	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
59	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
60	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
61	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
62	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
63	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
64	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
65	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
66	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
67	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
68	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
69	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
70	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
71	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
72	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
73	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
74	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
75	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
76	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
77	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
78	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
79	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
80	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
81	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
82	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
83	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
84	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
85	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
86	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
87	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
88	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
89	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
90	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
91	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
92	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
93	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
94	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
95	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
96	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
97	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
98	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
99	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000
100	Aménagement de voie	CCMBA ASL	1000

Emplacement réservé



	Surface avant	Surface après
ER27	1836 m <sup>2</sup>	3605 m <sup>2</sup>



## 1.6 COMPLEMENT / MODIFICATION DES ANNEXES

Le dossier d'annexes du plan local d'urbanisme est complété par :

- les documents du site patrimonial remarquable (ZPPAUP transformée en AVAP approuvée par le conseil municipal du 25 mars 2011) : complément des servitudes d'utilité publique ;
- l'arrêté préfectoral n°64-2020-10-16-006 du 16 octobre 2020 portant renouvellement de l'arrêté de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets Sud-Ouest (GPSO) ;
- la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (mémoire justificatif et zonage) ;
- la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (résumé non technique, notice explicative, zonage et cartographie des mesures). Le nouveau schéma vient se substituer au schéma de 2008 et projet de schéma en cours au moment de la révision générale, annexés au dossier de PLU de février 2020.

Par ailleurs, la présente modification induisant une réduction de la zone U (secteur Sud Fapa), l'annexe présentant le périmètre de droit de préemption urbain est modifiée.

Ainsi au vu des modifications apportées par la présente modification, ont évolué :

- La pièce 4.1 – Règlement écrit
- La pièce 4.2 – Documents graphiques du règlement (plan de zonage global, zooms et plans Nord et Sud des emplacements réservés).
- La pièce 5 – Annexes :
  - 5.1 : Ajout de l'arrêté préfectoral n°64-2020-10-16-006 du 16 octobre 2020
  - 5.2.3 : Périmètre de Droit de Préemption Urbain  
> *en remplacement des annexes 5.2.3 et 5.2.4 du dossier de PLU approuvé en février 2020*
  - 5.3.4 : Schéma directeur d'assainissement des eaux usées (adoption février 2022) ;  
> *en remplacement des annexes 5.3.4 à 5.3.7.2 du dossier de PLU approuvé en février 2020*
  - 5.3.5 : Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (adoption février 2022)
  - 5.5.1 : Règlement Site Patrimonial Remarquable
  - 5.5.2 : Plan Nord Site Patrimonial Remarquable
  - 5.5.3 : Plan Sud Site Patrimonial Remarquable

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, la présente notice explicative vient compléter le rapport de présentation du PLU (pièce n°1) approuvé le 22 février 2020.

## LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de Saint-Jean-De-Luz a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Dans son avis du 4 août 2022, la MRAE a conclu que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Jean-de-Luz présenté par la communauté d'agglomération Pays Basque n'était pas soumis à évaluation environnementale. Celui-ci est joint au présent dossier.

## ANNEXE

---

### Formulaire « Cas par Cas » / Avis MRAe

**Demande d'examen au cas par cas portant,  
en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)**

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

Personne publique responsable	Communauté d'Agglomération Pays Basque Direction Générale Adjointe de l'Aménagement 15 avenue Foch – CS 88 507 64 185 Bayonne Cedex
Contact	Marie ANTIGNY-HULEUX Communauté d'Agglomération Pays Basque Chef de projet planification 15 avenue Foch, 64185 BAYONNE Tel : 05.59.25.37.90 Courriel : m.antigny-huleux@communaute-paysbasque.fr
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme (révision générale approuvée le 22 février 2020)
Type de procédure	Modification
Date de la décision prescrivant la procédure	Décision du 8 mars 2022, publiée le 10 mars 2022

**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME**

Nombre de communes concernées par le document	1 commune : SAINT-JEAN-DE-LUZ
Nombre d'habitants	14 198 habitants (population légale INSEE 2018)
Superficie du territoire concerné	19,10 km <sup>2</sup>
Dispositions de la Loi Montagne ou de la Loi Littoral	Loi Littoral
Documents de planification approuvés sur le territoire (SRCAE, SCRCE, SCoT, SAGE, PLH,...)	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 adopté le 1er décembre 2015. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Pays Basque approuvé le 5 novembre 2005. Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoire Nouvelle Aquitaine (SRADDET) approuvé le 27 mars 2020.
Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur	Axe 1 : L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat - Orientation 1 : Des objectifs d'accueil maîtrisé de population nouvelle à l'horizon 2030 - Orientation 2 : Le volume de logements nouveaux nécessaires à l'horizon 2030 - Orientation 3 : Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine Axe 2 : La qualité urbaine et l'embellissement de la ville - Orientation 1 : La mise en valeur du patrimoine bâti - Orientation 2 : La mise en valeur des lieux emblématiques - Orientation 3 : La mise en valeur du patrimoine nature Axe 3 : L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération - Orientation 1 : Une stratégie de dynamisation commerciale - Orientation 2 : Conforter le secteur touristique - Orientation 3 : Diversifier l'activité économique - Orientation 4 : Pérenniser l'agriculture et la pêche Axe 4 : Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures - Orientation 1 : Une meilleure gestion de la voiture sur l'espace public - Orientation 2 : La valorisation de la desserte par les transports collectifs - Orientation 3 : La poursuite du développement des modes alternatifs de déplacements - Orientation 4 : L'ajustement des équipements aux besoins nouveaux Axe 5 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques - Orientation 1 : Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles - Orientation 2 : Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal - Orientation 3 : Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain



## MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

Objets et pièces du PLU qui sont modifiées <i>(dans l'ordre suivi au sein de la notice explicative jointe au présent formulaire)</i>	Zonage	RegIt	OAP	PADD	Rapp pres	Annexes
Redélimitation de la zone UD au plus près des bâtis existants sur le secteur FAPA en cohérence avec les dispositions des lois littoral et ELAN ne permettant pas les nouvelles constructions en extension de l'urbanisation sur ce secteur	X				X <i>(cartographie surfaces)</i>	
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur déjà urbanisés en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf. application de la loi ELAN) et réglementation des extensions limitées (zones UD, UCa, UBh, UH)		X				
Modification des règles du secteur « Coyonea » en classant celui-ci en zone UD au lieu du secteur UCb actuellement au PLU en vigueur jugé incohérent avec la volonté d'une densification limitée sur ce secteur	X				X <i>(surfaces)</i>	
Classement d'une maison d'habitation en zone N initialement classée par erreur en secteur Nk exclusivement destiné aux campings au sein du secteur Mayarco	X				X <i>(surfaces)</i>	
Précision des règles applicables aux extensions et gestion du bâti existant (zones UDa, UL, N, NCU, NER, A)		X				
Intégration de règles de mixité sociale en zone UL		X				
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur UYac en cohérence avec les orientations du document d'aménagement commercial et en secteur UYA en cohérence avec les occupations existantes		X				
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ns en cohérence avec les activités existantes		X				
Rectification d'une erreur de rédaction en zone N		X				
Modification du zonage sur le secteur « front de mer » en cohérence avec le zonage du site patrimonial remarquable	X					
Intégration d'un schéma explicatif à la règle de hauteur en zone U et AU		X				
Modification de la règle de hauteur en zone UY	X					
Ajustement des limites de deux emplacements réservés prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU	X				X <i>(surfaces)</i>	
Mise à jour des annexes en intégrant au dossier : - les documents du site patrimonial remarquable (ZPPAUP transformée en AVAP approuvée par le conseil municipal du 25 mars 2011) : complément des servitudes d'utilité publique ; - le renouvellement de l'arrêté de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets Sud-Ouest (GPSO), arrêté préfectoral n°64-2020-10-16-006 du 16 octobre 2020 : complément des informations ; - la délibération du Conseil Communautaire du 5 mars 2022 décidant de prendre en considération la mise à l'étude du projet de requalification de la zone d'activités économiques de Jalday à Saint-Jean-de-Luz au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme et son périmètre ainsi délimité ; - la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (mémoire justificatif et zonage) ; - la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes (mémoire justificatif et zonage).						X

## PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

### Le site de la Nivelle (FR7200785) - DOCOB validé en 2015.

Situé sur 8 communes, le site concerne le réseau hydrographique de la Nivelle et de ses affluents. Il couvre 233 km de linéaire soit 1450 ha et prend en compte les cours d'eau, les rives, les zones humides associées et la baie de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure. C'est au sein de la commune de Saint-Jean-de-Luz que la Nivelle se jette directement dans l'Atlantique. Le réseau hydrographique de la Nivelle doit sa désignation à sa forte capacité d'accueil pour la faune piscicole et les espèces de bords de cours d'eau comme le Vison d'Europe ou le Desman des Pyrénées ainsi qu'à la présence de deux habitats d'intérêt communautaire prioritaires : Forêt alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (code Natura 2000 : 91E0\*) et Lagunes côtières (code Natura 2000 : 1150\*).

Le site Natura 2000 abrite 15 espèces animales d'intérêt communautaire, inféodées aux milieux aquatiques présents sur la Nivelle. Elles affectionnent les cours d'eau et/ou les zones humides annexes (barthes, prairies humides, cours d'eau temporaires, ...). 6 poissons dont 5 migrateurs (Saumon atlantique, Alose feinte, Grande alose, Lamproies marine et fluviatile) utilisent la Nivelle pour se reproduire et pondre puis migrent en eaux salées. La lamproie de Planer quant à elle, vit exclusivement en eaux douces. La Mulette perlière vit à moitié enfouie dans le lit des rivières. Son cycle de vie complexe dépend de la présence du Saumon atlantique et de la Truite fario. L'Ecrevisse à pattes blanches arpente le fond des cours d'eau à la recherche de débris et d'invertébrés qui constituent sa nourriture. La Cistude d'Europe est une espèce de tortue discrète qui fréquente tous types de milieux aquatiques stagnants ou courants, parfois saumâtres. Les 3 Mammifères (Loutre et Vison d'Europe, Desman des Pyrénées) dépendent du cours d'eau pour se nourrir. Les 2 libellules (Cordulie à corps fin et Agrion de Mercure) vivent à l'état de larve dans le cours d'eau et utilisent les zones humides pour s'alimenter et se reproduire. Le Cuivré des marais est un papillon qui affectionne les prairies humides du site. Sa plante hôte est le Rumex (différentes espèces).

Les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune sont concentrés en lisière communale (au Nord, à l'Ouest et au Sud) et correspondent aux zones Natura 2000 et ZNIEFF identifiées :

- Les Barthes de la basse vallée de la Nivelle et vallée humide de Basa Beltz qui se composent de milieux humides d'intérêt et accueillent des espèces déterminantes comme la cistude d'Europe ou le Lucane cerf-volant ;
- Le réseau hydrographique et la basse vallée de la Nivelle lieu d'accueil de 250 espèces et 5 plantes déterminantes.

### Le site des falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz (FR7200776) - DOCOB validé en 2015.

Ce site représente 1384ha dont 84% de superficie marine. Les habitats d'intérêt communautaire recouvrent près de 33 ha du site « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » ; environ 28 ha concernent les habitats d'intérêt communautaire et environ 5 ha les habitats d'intérêt communautaire prioritaire. La surface d'HIC représente 18% de la surface total d'habitats naturels. La partie terrestre des sites observe sur la majeure partie un profil type des falaises littorales. La végétation présente, montre une stratification liée aux conditions du milieu. Une zonation s'observe ainsi tout le long du profil de la falaise. Il est important de noter qu'un grand nombre d'habitats présents au sein de l'aire d'étude sont considérés comme endémiques du littoral basque.

Au plus près de l'océan, là où les vents, embruns et fortes vagues lors des tempêtes, ne permettent pas l'installation d'un sol, et où les conditions sont les plus contraintes, on retrouve les végétations chasmophytiques des fissures des rochers. En position légèrement plus haute, où un sol commence à se constituer, se mettent en place les pelouses aérolinales. Sur le point le plus haut de la falaise se développent tout d'abord les pelouses du *Cirsio-Silaetum* puis les landes littorales à Marguerite à feuilles charnues et Bruyère vagabonde organisées selon l'exposition aux embruns. Ces landes maritimes se développent en contact direct avec les embruns ce qui leur donne cet aspect anémomorphosé de coussinets modelés par le vent. Les landes mésohygrophille à Ajonc de Le Gall et Bruyère ciliée se retrouvent plus en retrait dans les espaces plus abrités, parfois par des fourrés (au niveau de la corniche et du domaine d'Abbadia essentiellement). Enfin, Plus en retrait, sont implantées les prairies (en particulier sur le domaine d'Abbadia). Le site « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » renferme 7 habitats d'intérêt communautaire génériques (soit 13 habitats élémentaires) dont l'enjeu de conservation est considéré comme très fort :

- landes sèches atlantiques littorales à *Erica vagans* 4040\* ;
- falaise avec végétation des côtes atlantiques et baltiques 1230 ;
- landes sèches atlantiques 4030 ;
- dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* 2120 ;
- dunes côtières fixées à végétation herbacée 2130\* ;
- pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embaumement sur calcaires 6210 ;
- végétation annuelle des lasses de mer 1210.

Le site est caractérisé par des estrans abritant des Habitats marins d'IC rocheux (1170) dont la composition faunistique et floristique est caractéristique de la côte basque.

Sur le site « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz », les experts scientifiques du Groupe Chiroptère Aquitaine classent l'enjeu de conservation de moyen à faible pour les espèces suivantes : petit Rinolophe, murin à oreille échançrée, minioptère de Schreibers et grand Murin.

Sur la commune de Saint-Jean-de-Luz, les formations naturelles du littoral – rochers et falaises maritimes, pelouses aérolinales et landes littorales – possèdent un intérêt écologique très fort. Elles constituent des formations originales, abritant des espèces rares, notamment végétales comme la Marguerite à feuilles grasses, le Sénéçon de Bayonne et Grémil prostré. Les pelouses aérolinales et les landes littorales sont en voies de régression sous l'action des activités humaines et de l'envahissement par des espèces exotiques à fort pouvoir colonisateur comme le Baccharis. La frange littorale est caractérisée par une côte rocheuse dans laquelle viennent s'intercaler du Nord au Sud les plages de Maïarko, de Lafitenia, d'Erromardie et la baie à partir de la pointe de Sainte-Barbe. Cette alternance de falaises, de plage de sable et de galets est caractéristique de la présence du flysch à silex. L'étude détaillée du flysch sur la côte montre avec une très grande fréquence, soit des plis en genoux déversés (pointe Dauria, Sainte-Barbe, au Nord de Saint-Jean-de-Luz), soit même des plis de détail couchés les uns sur les autres (falaise Ouest d'Erromardie). Les abrupts plus ou moins marqués s'accompagnent d'un cordon végétal épaulant les dénivelés.

## ÉVALUATION SIMPLIFIÉE DES INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Objets de l'évolution du PLU	Directe positive	Indirecte positive	Nulle	Indirecte négative	Directe négative
	Incidence	Description			
Redéfinition de la zone UD au plus près des bâtis existants sur le secteur FAPA en cohérence avec les dispositions des lois littoral et ELAN ne permettant pas les nouvelles constructions en extension de l'urbanisation sur ce secteur <i>Evolution des surfaces :</i> +5,5 ha en zone N (-5,5ha en zone UD) <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		Faisant suite à l'observation des services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité du Préfet après approbation de la révision générale du PLU (CC du 22 février 2020) il est ajusté la délimitation de l'ensemble du secteur au plus près des bâtis existants. Aucune incidence sur l'environnement et sur le site Natura 2000. En effet, les nouvelles constructions autorisées par le PLU révisé n'étaient possibles qu'en densification et pas en extension des bâtis existants. Les limites de la zone UD sont donc modifiées au profit de la zone N (naturelle). Notons par ailleurs que les dispositions transitoires prévues au III de l'article 42 de la loi ELAN ne s'appliquent plus depuis le 1er Janvier 2022. Dès lors, à l'heure actuelle, aucune construction ne peut être autorisée, seules les extensions limitées du bâti existant sont permises.			
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur déjà urbanisés en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf. application de la loi ELAN) et règlementation des extensions limitées (zones UD, UCb, UBh, UH) <i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		Au regard de ce qui précède, à l'heure actuelle, seules les extensions des bâtiments existants sont permises. Les constructions nouvelles étant autorisées jusqu'au 31/12/2021, la notion d'extension n'était pas règlementée au PLU approuvé et il est donc introduit par la présente modification de limiter l'ensemble des extensions (toutes destinations confondues) à 25% de la surface de plancher existante. Aucune incidence négative sur l'environnement et sur le site Natura 2000 ; une incidence positive au contraire au regard de l'application actuelle des textes qui interdit toute nouvelle construction au sein d'un SDU délimité au PLU mais non identifié préalablement au sein d'un SCoT approuvé sur le territoire.			
Modification des règles du secteur « Coyonea » en classant celui-ci en zone UD au lieu du secteur UCb actuellement au PLU en vigueur jugé incohérent avec la volonté d'une densification limitée sur ce secteur <i>Evolution des surfaces :</i> +11,4 ha en zone UD (-11,4 ha en zone UCb/UCb-3b) <i>Réduction des droits à construire</i>		Il est modifié les règles sur ce secteur afin d'assurer une totale cohérence avec les objectifs poursuivis inscrits au PLU approuvé et viser ainsi une densification davantage mesurée favorisant ainsi une transition urbaine douce/ maîtrisée entre la zone urbaine agglomérée et la zone agro-pastorale. Pour les atteindre, il est ainsi envisagé de classer les secteurs concernés (UCb/UCb-3b) en zone UD, offrant une moindre densité. Les incidences sur l'environnement et effets collatéraux sur Natura 2000 sont positives.			
Classement d'une maison d'habitation en zone N initialement classée par erreur en secteur Nk exclusivement destiné aux campings au sein du secteur Mayarco <i>Evolution des surfaces :</i> +280m <sup>2</sup> en zone N (-280m <sup>2</sup> en zone Nk) <i>Faible évolution des droits à construire</i>		Une maison individuelle à usage d'habitation, située 720 route des Plages et cadastrée BV n°70 et n°71, a été classée par erreur en zone Nk au PLU révisé en février 2020. Cette erreur matérielle est donc rectifiée par un reclassement de la maison individuelle en zone N, seule la gestion de l'existant est autorisée dans la limite de 25 % de la surface de plancher pré-existante. Les incidences sur l'environnement et spécifiquement sur Natura 2000 sont très faibles, voire nulles au regard des caractéristiques bâties et artificialisées dans lesquelles s'insère cette construction (cf. page 7 de la notice de présentation).			
Précision des règles applicables aux extensions et gestion du bâti existant (zones UDa, UL, N, NCU, NER, A) <i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		Dans certaines zones, la constructibilité est limitée et seule l'extension limitée du bâti existant est autorisée dans la limite d'un pourcentage de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle et des projets d'extension trop conséquents sur un volume bâti après utilisation de l'intégralité de la surface de plancher des différents volumes bâtis pré-existants sur une même unité foncière, il convient de préciser que l'application de cette disposition s'effectue par bâtiment ; et non de manière cumulative limitant ainsi de trop importantes extensions qui ne pourraient plus être caractérisées de "limitées". Les incidences sur l'environnement sont positives (il est évité tout "détournement" de la règle).			
Intégration de règles de mixité sociale en zone UL <i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU permettant l'accueil d'opérations ou projets à usage d'habitation, une règle de mixité sociale (article L.4) permet d'assurer la réalisation de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession, dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) Pays Basque et des objectifs de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU). Cette disposition n'avait pas été intégrée dans la zone UL du PLU approuvé en février 2020, cette zone ne permettant pas la construction d'opérations neuves de logements dans le respect de la « loi littoral ». Toutefois, dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de restructuration lourde du bâti existant, des divisions de maisons individuelles en plusieurs logements peuvent être autorisées au sein de cette zone UL. Il convient donc d'encadrer ce type d'opération générant la création de logements supplémentaires et il est ainsi proposé que les dispositions en matière de mixité sociale figurant dans l'ensemble des zones U à caractère mixte ou résidentiel soient aussi intégrées dans le règlement de la zone UL. Les droits à construire sont inchangés, les modifications apportées influent exclusivement sur le statut des logements. Les incidences sur l'environnement sont donc nulles, et de surcroît sur le site Natura 2000.			
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur UYac en cohérence avec les orientations du document d'aménagement commercial et en secteur UYa en cohérence avec les occupations existantes <i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		La zone UY est une zone urbaine à vocation économique permettant la gestion ou le développement en fonction des secteurs d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service Un des secteurs, UYac, a été délimité au sein de la zone de Layat en cohérence avec le périmètre préférentiel introduit par le DAAC permettant l'implantation de commerces de biens lourds, occasionnels et exceptionnels d'une surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup> . Il a été par contre omis de spécifier cette règle au sein du règlement écrit de la zone. Aussi, la sous-destination "hôtels" a été oubliée dans la liste des autorisations sous condition en zone UYa afin de permettre la gestion de l'établissement existant. Les droits à construire sont inchangés, les modifications apportées influent exclusivement sur les destinations/sous-destinations autorisées. Les incidences sur l'environnement sont donc nulles, et de surcroît sur le site Natura 2000.			
Modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ns en cohérence avec les activités existantes <i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i>		Le secteur Ns a été délimité pour permettre l'évolution d'une déchetterie (exploitée par la société CBA ARTOLA). Y sont autorisées « les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ». La CBA ARTOLA assure également le traitement de déchets industriels non dangereux (DIND) et de déchets industriels banaux (DIB), non inertes. Pour renouveler son autorisation (ICPE) et permettre la bonne instruction de son dossier, il convient de rendre cohérent le règlement du PLU avec les occupations et activités réelles sur le site. Il est donc envisagé à travers la présente modification du PLU de faire évoluer le règlement du secteur Ns, en autorisant également les installations et aménagements nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets industriels non dangereux (DIND) et banaux (DIB) sur cette zone. Les droits à construire sont inchangés, les modifications apportées viennent corriger une destination trop restrictive par rapport aux activités existantes. L'installation est par ailleurs régulièrement contrôlée par les administrations concernées. Les modifications apportées au règlement n'ont pas incidence sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000.			

<p>Rectification d'une erreur de rédaction en zone N Pas d'évolution de surface Pas d'évolution des droits à construire</p>		<p>cette modification consiste à corriger une erreur de rédaction identifiée en page 270 du règlement en zone N : il est fait référence à une référence d'alinéa non présent dans le corps du règlement de l'article. Cette référence est supprimée. Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement et de surcroît sur le site Natura 2000.</p>
<p>Modification du zonage sur le secteur « front de mer » en cohérence avec le zonage du site patrimonial remarquable Evolution des surfaces : +1,98 ha en zone UA-3c (-1,98ha en zone UA-1) Pas d'évolution des droits à construire (le SPR s'impose au PLU)</p>		<p>Sur le secteur du front de mer, une erreur matérielle de concordance entre le zonage du PLU et la sectorisation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été relevée. Cette erreur est ainsi rectifiée (nouvelle délimitation entre les secteurs UA-3c au Nord et UA-1 au Sud). Aucune incidence sur l'environnement et le site Natura 2000 n'est relevée, il s'agit exclusivement de rendre cohérent le document graphique du règlement du PLU avec le SPR qui s'impose à celui-ci.</p>
<p>Intégration d'un schéma explicatif à la règle de hauteur en zone U et AU Pas d'évolution de surface Pas d'évolution des droits à construire</p>		<p>Dans le chapitre « 5.2. Hauteurs absolues : nombre de niveaux autorisés » de chaque zone et secteur U et AU, afin de compléter la définition et bonne interprétation de la règle, il est proposé d'intégrer un schéma explicatif. Les droits à construire du PLU révisé sont inchangés et ces changements n'ont pas d'incidence sur l'environnement et le site Natura 2000.</p>
<p>Modification de la règle de hauteur en zone UY Pas d'évolution de surface Légère réduction des droits à construire</p>		<p>Une non-concordance a été relevée entre la rédaction de la règle et la formule mathématique, à l'article II.1.5.1 de la zone UY relatif aux hauteurs relatives des constructions. La mesure de 5,5 mètres est retenue (au lieu de 6,5 mètres au PLU révisé en février 2020), en cohérence avec l'article II.1.2.1 de la zone UY relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le fait de réduire la hauteur totale d'un mètre pourrait avoir une incidence positive sur l'environnement (paysage le cas échéant) s'il avait été, en jouant sur l'ambiguïté de la règle, retenu la plus grande hauteur. Aucune incidence sur le site Natura 2000 est relevée.</p>
<p>Ajustement des limites de l'emplacement réservé n°25 prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU Evolution des surfaces : + 1419 m<sup>2</sup></p>		<p>Dans le cadre des actions engagées depuis plusieurs années pour développer un nouveau quartier à part entière dans le secteur de Karsinenea-Urtaburu-Balcoïn, des aménagements de voirie sont programmés pour prendre en charge l'accroissement de trafic induit par la population nouvelle. Au-delà d'une simple desserte du quartier, ces aménagements doivent permettre d'améliorer le maillage viaire global par l'établissement de liaisons inter-quartiers sécurisées. Dans ce cadre, une voie de liaison publique doit être aménagée entre Karsinenea et Urtaburu, identifiée par un emplacement réservé dans le PLU approuvé le 22 Février 2020. Le projet d'aménagement de cette voirie ayant été précisé, il convient d'ajuster les limites de l'emplacement réservé au droit des propriétés foncières concernées. cf. page 11 de la notice explicative, les agrandissements concernent des espaces verts de propriété privées ou bordure de voirie dans un contexte relativement artificialisé. Les incidences sur l'environnement et de surcroît sur Natura 2000 sont nulles au regard de la faible emprise concernée par les futurs aménagements de voirie.</p>
<p>Ajustement des limites de l'emplacement réservé n°27 prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU &gt; n°25 et n°27 Evolution des surfaces : +1769 m<sup>2</sup></p>		<p>Un projet de réaménagement viaire au croisement des voies Vieille route de Saint Pée/ Chemin d'Arroka a été identifié dans le PLU pour sécuriser cette intersection, notamment au regard de l'augmentation de trafic constaté avec le développement du quartier de Karsinenea. Un emplacement réservé traduit l'intention de ce projet dans le PLU approuvé le 22 Février 2020 (Emplacement réservé n° 27). Ce projet de reconfiguration, aujourd'hui précisé, induit une mise à jour de l'emplacement réservé dans le PLU au droit des emprises foncières concernées. cf. page 12 de la notice explicative, les agrandissements concernent des espaces verts de propriété privées ou bordure de voirie dans un contexte relativement artificialisé, proche de l'autoroute et sous le passage de lignes haute tension. Les incidences sur l'environnement et de surcroît sur Natura 2000 sont nulles au regard de la faible emprise concernée par les futurs aménagements de voirie.</p>
<p>Mise à jour des annexes en intégrant au dossier : -les documents du site patrimonial remarquable (ZPPAUP transformée en AVAP approuvée par le conseil municipal du 25 mars 2011) : complément des servitudes d'utilité publique ; -le renouvellement de l'arrêté de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets Sud-Ouest (GPSO), arrêté préfectoral n°64-2020-10-16-006 du 16 octobre 2020 : complément des informations ; -la délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022 décidant de prendre en considération la mise à l'étude du projet de requalification de la zone d'activités économiques de Jalday à Saint-Jean-de-Luz au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme et son périmètre ainsi délimité ; -la délibération du Conseil Communautaire du 3 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes ; <u>-la délibération du Conseil Communautaire du 3 février 2022 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz et ses annexes.</u>  Réduction éventuelle des droits à construire</p>		<p>Seul le schéma directeur des eaux pluviales a un effet sur les autorisations d'urbanisme. En effet, le zonage des eaux pluviales de la commune de Saint-Jean-de-Luz approuvé par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 3 février 2022 établi conformément à l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales : -instaure sur l'ensemble du territoire communal une zone d'application stricte et exceptionnellement des zones limitées et restreintes en application, au cas par cas, de mesures préventives ; -impose des dispositions réglementaires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme (cf. pages 24 à 44 de la notice explicative intégrée aux annexes du dossier de plan local d'urbanisme) visant à maîtriser le ruissellement tendanciel, privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, lorsque les caractéristiques hydrologiques le permettent ; respecter les prescriptions de recul et seuils pour éviter les inondations des nouvelles constructions et maîtriser la qualité des eaux pluviales.  Ces nouvelles dispositions s'imposent au règlement du PLU ; et peuvent être selon les cas rencontrés plus restrictives que les règles du PLU approuvé en 2020. Les effets sur l'environnement et de surcroît sur Natura 2000 (une meilleure gestion et maîtrise des eaux pluviales) sont positives.</p>
<p><b>Conclusion des incidences Natura 2000</b></p>		
<p>La modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz comprend diverses modifications réglementaires qui peuvent induire parfois des modifications de zonage, les incidences sur l'environnement et plus particulièrement sur Natura 2000 sont nulles, voire parfois positives au regard d'une réduction des droits à construire. Le seul impact qui pourrait être relevé serait celui induit par l'extension limitée à 25% de la surface de plancher existante de la maison nouvellement classée en zone N. Néanmoins au regard des caractéristiques du terrain concerné (parcelle de 280m<sup>2</sup>) et des règles de prospect en vigueur, les conditions d'extension sont très contraintes. De plus, cette parcelle est totalement intégrée en secteur artificialisé et bâti. Chacun des secteurs objets de la présentes modification sont à l'extérieur de tout périmètre où un enjeu environnemental (notamment écologique) a été identifié (cf. cartes jointes) dont ceux afférents aux sites Natura 2000 de la Nivelle et des Falaises présents sur Saint-Jean-De-Luz. La modification n°2 du PLU de Saint-Jean-De-Luz ne présente pas d'incidences susceptibles de porter atteinte aux sites Natura 2000.</p>		

## PROFIL ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Thématique	Présent sur territoire?	Précisions
<b>Biodiversité</b>		
Réserve naturelle régionale ou nationale, parc naturel régional ou national	non	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Zone importante pour la conservation des oiseaux	oui	<p><b>ZNIEFF type I des Barthes de la Basse Vallée de la Nivelle et Vallée humide de Basa Beltz</b> : La zone est située à cheval sur les communes de Ciboure, Ascain et Saint-Jean-de-Luz et s'étend sur environ 152 hectares. Les barthes constituent un site ornithologique d'intérêt européen particulièrement riche avec une trentaine d'espèces remarquables répertoriées. La ZNIEFF recouvre le périmètre de la zone Natura 2000 « la Nivelle : estuaire, barthes et cours d'eau » classée en site d'intérêt communautaire. Ce site comprend l'ensemble des habitats naturels inféodés au système estuarien. Ils constituent des habitats remarquables du fait de leur forte régression à l'échelon national et régional (Scirpe nain, l'Aster maritime, le Glaux maritime, la Criste-marine et tout particulièrement l'Angélique des estuaires, espèce remarquable). Basa Beltz accueille des habitats remarquables d'aulisiers marécageux favorables à la présence de la loutre, le vison, et les coléoptères (au niveau du bois), l'avifaune et les chiroptères.</p> <p><b>ZNIEFF type I des Bois et landes d'Ustaritz et Saint-Pée-sur-Nivelle</b> : D'une superficie de 2134 hectares et couvrant sept communes (Ahetze, Ustaritz, Souraïde, Arbonne, Saint-Pée-sur-Nivelle, Arcangues et Saint-Jean-de-Luz), ce site est en parallèle inscrit au titre de la Directive Habitats et une partie du site appartient au Conservatoire d'espaces naturels. Ce massif de forêts et de landes présente un intérêt faunistique. Il abrite une riche communauté d'oiseaux (notamment des Rapaces) et de mammifères. D'autre part, cette zone possède un intérêt écologique général; c'est en effet un ensemble de milieux "naturels" (c'est-à-dire subissant une pression humaine relativement faible) étendu et diversifié, situé dans une région côtière pauvre en milieu de ce type. Les groupements végétaux y sont diversifiés, le boisement encore assez peu artificialisé (chênaie de chênes pédonculés, chênaie frénésie). Le paysage traditionnel de landes pâturées, boisées de chênes traités en têtards s'y est maintenu.</p> <p><b>ZNIEFF type II des milieux littoraux de Biarritz à la pointe de Sainte-Barbe</b> : Ce site littoral d'une superficie de 281 hectares s'étale du nord au sud entre Biarritz et Saint-Jean-de-Luz le long de la côte. Ce territoire fait également l'objet de mesures de protection complémentaires, il est site classé selon la loi de 1930, est inscrit au titre de la Directive Oiseaux et Habitats, et zone Natura 2000 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz ». La zone présente un intérêt écologique fort à la fois en terme de biodiversité terrestre que marine (lichens, mollusques, crustacés, poissons, etc.). Ce périmètre littoral renferme 7 habitats d'intérêt communautaire génériques dont l'enjeu de conservation est très fort (espèces de landes, de dunes et de pelouses) et accueille des espèces menacées notamment des chiroptères et des oiseaux.</p> <p><b>ZNIEFF de type II du réseau hydrographique et basse vallée de la Nivelle</b> : Elle s'étend sur 763 hectares et 9 communes (Ainhoe, Ciboure, Souraïde, Espelette, Urrugne, Ascain, Sare, Saint-Pée-sur-Nivelle et Saint-Jean-de-Luz). Le réseau hydrographique de la Nivelle constitue une zone de reproduction du saumon, abrite des coléoptères rares en France ou sub-endémiques et héberge le Vison d'Europe. Cela lui confère un intérêt très fort et son statut de protection.</p>
Arrêté de protection de biotope	non	
Espace naturel sensible	oui	<p><b>Espace Naturel Sensible (ENS) "Falaises d'Anxilos"</b> : Ce site de 12 hectares classé ENS depuis 2008 est surveillé, entretenu et géré par les services de la ville. Cet espace comprend le jardin botanique littoral de Saint-Jean-de-Luz et offre une mosaïque de paysages. Sa géologie, sa flore et sa faune, caractéristiques des falaises et des landes littorales, ainsi que son histoire en font un site remarquable.</p> <p><b>ENS "pinède d'Erromarrie"</b> : Site caractéristique de la pinède maritime, cette petite forêt de 2 hectares appartenant au conseil départemental est particulièrement surveillée notamment vis à vis des espèces exotiques qui menacent la biodiversité présente.</p> <p><b>ENS "Landes de Cenitz-Mayarco"</b> : Ce site est concerné par l'existence d'une zone de préemption.</p>
Réservoirs/continuités écologiques repérés par un document de rang supérieur (SCoT ou SRCE)	oui	<p><b>SRCE Aquitaine</b> : il identifie l'intérêt du territoire en tant que réservoir de biodiversité des milieux humides (vallée de la Nivelle). La Nivelle est identifiée comme axe à grand migrateurs amphihalins au sein du bassin Adour-Garonne.</p> <p><b>SCoT Sud Pays Basque</b> : la vallée de la Nivelle est identifiée comme un milieu naturel à reconnaître et dont la connaissance doit être améliorée. Le SCoT vient conforter les attendus de la loi Littoral en protégeant strictement les espaces littoraux remarquables et les sites naturels majeurs.</p>
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ou repérées par un document de rang supérieur	non	Le territoire présente un intérêt pour la présence de milieux humides, en lien avec la présence des ZNIEFF, site Natura 2000, réserve naturelle régionale.
Forêt de protection / EBC	oui	Des Espaces Boisés Classés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme
<b>Patrimoine paysager, bâti et architectural</b>		
Monuments historiques	oui	Saint-Jean-de-Luz possède un important patrimoine bâti symbolisé par 8 monuments historiques dans centre-ville (AC1). On retrouve 3 monuments historiques classés : l'église Saint-Jean-Baptiste, la maison Eskerrene, la maison dite de Louis XIV et 5 monuments historiques inscrits : la maison dite de l'Infante, la maison dite des Pigeons Blancs, le feu aval d'alignement du port, la maison Betbeder Baits et la maison Saint-Martin. A noter également que le centre ancien de Saint-Jean-de-Luz est pour partie dans le champ de visibilité de monuments classés situés dans la ville voisine de Ciboure.
Éléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	non	
Zones archéologiques sensibles	oui	La commune accueille quinze sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations du passé. Parmi les vestiges préhistoriques on liste : Larrekia, Ordures Nord, Ordures Sud, l'Usine FAPA, Etxetokoborda, Antérene, Sagardoa, Sopitenea, Irzabal, Larretxeria, Dos d'Ane/Sederia, Argizabal et Cenix. Les vestiges médiévaux sont ceux d'Ostolape, La Plage et la Maison médiévale Esquerrénéa. La Pointe Sainte-Barbe est présumée d'époque protohistorique et Saint-Jean (église et cimetière) du Moyen-âge et de l'époque moderne.

Sites inscrits, classés	oui	Parmi le patrimoine protégé de Saint-Jean-de-Luz, on compte en servitude AC2 les deux sites classés, le côtier au niveau de la pointe de Sainte-Barbe et le moulin d'Erromardie et 4 sites inscrits : les parties de la ville au sud de la pointe Sainte-Barbe, la partie de la côte au nord de la zone protégée (la ville ancienne), les mamelons dominant la baie de Saint-Jean-de-Luz et l'extension du site de Sainte-Barbe. Les sites classés ne pouvant être inclus dans l'AVAP (SPR), ils demeurent sites classés et conservent leur propre mode de protection et de gestion.
Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager / Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	oui	La ville de Saint-Jean-de-Luz s'est dotée en 2011 d'une AVAP redéfinissant ainsi le rayon systématique des 300 m au profit d'un périmètre établi dans le cadre de l'AVAP (devenue SPR). Cette AVAP a notamment pour but de mieux prendre en compte l'architecture balnéaire remarquable et la valeur paysagère des quartiers établis dès la fin du XIXème sur les collines entourant la ville et la baie, ainsi que la valeur paysagère des collines de Chantaco.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur	oui	La commune de Saint-Jean-de-Luz est soumise au risque inondations par « crue rapide »
Plan paysage	non	
Servitude de marchepied	oui	Une servitude de marchepied (EL3) de 3,25 mètres est instituée sur une partie du littoral atlantique et le long du cours d'eau domanial de la Nivelle (sur chaque rive). Elle signifie qu'un espace de circulation de 3,25 mètres doit rester libre d'accès pour permettre la circulation des services de navigation. Les propriétaires riverains de cette servitude n'ont pas l'autorisation de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.
Autres patrimoines bâtis communaux à préserver	non	(exception faite des éventuels bâtiments préservés au titre du L131-19 au PLU)
<b>Risques, nuisances, pollutions</b>		
Plan de prévention des risques naturels	oui	PPRI approuvé le 26 mars 1997 et en cours de révision (prescrite) depuis le 2 décembre 2013. Un Plan de Prévention Multi-Risques est en cours d'élaboration, regroupant les risques : inondation de la Nivelle et de ses affluents et submersion marine.
Atlas départemental des zones inondables	oui	La commune de Saint-Jean-de-Luz est soumise au risque inondations par « crue rapide »
Risques ou aléas naturels	oui	<b>Risque de remontées de nappes</b> : à Saint-Jean-de-Luz, un quart de la commune, soit 452 hectares est situé au-dessus d'une nappe sub-affleurante et est par conséquent exposé à ce risque. Géographiquement, ce risque concerne les secteurs urbains au contact des vallées de la Nivelle et du ruisseau Antereneko Erreka et les franges Nord et Sud, moins urbanisées. <b>Risque sismique</b> : l'intégralité de la commune de Saint-Jean-de-Luz est classée en zone sismité dite modérée (zone 3) : il s'agit d'une zone dans laquelle des prescriptions parasismiques particulières s'appliquent, notamment pour les constructions. <b>Risque de retrait-gonflement des sols argileux</b> : plus des trois quarts de la commune sont exposés à un risque fort de retrait-gonflement des sols. <b>Risque d'érosion</b> : le baie de Saint-Jean-de-Luz Ciboure est concernée par un aléa érosion faible. Le secteur Saint-Jean-de-Luz Nord est quant à lui concerné par un aléa érosion fort. Les berges de la Nivelle sont également concernées par le risque d'érosion des berges.
Risques technologiques, risques industriels ou miniers (ICPE, TMD, etc.)	oui	La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par le <b>risque de rupture du barrage</b> de Lurbermis (22 m de haut et 4 millions de m3 d'eau) dans la Vallée de la Nivelle, dont l'onde affecterait le territoire communal. <b>Risque transport de matières dangereuses</b> : le risque lié aux transports de marchandises dangereuses sur la commune de Saint-Jean de-Luz concerne essentiellement les infrastructures sur lesquelles circulent les matières dangereuses, principalement l'A63 et la voie ferrée. Une zone à risque de 100 mètres de part et d'autre de ces trois axes ont été identifiés. Une canalisation de transport de gaz naturel est identifiée au Sud de la commune. 2 ICPE sont recensées sur la commune : le Refuge de la Côte Basque et la S.A Garage Lamerein.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ou plan de protection du bruit dans l'environnement	oui	L'arrêté préfectoral de classement sonore des voies bruyantes sur le département des Pyrénées-Atlantiques (arrêté du 09 juin 1999) classe sur la commune de Saint-Jean-de-Luz : - L'A 63 en catégorie 1 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m). - Le Boulevard Victor Hugo en catégorie 2 (secteur de 250m affecté). - La RN 10, la RD 918, l'Avenue de Chantaco, une partie du Boulevard Victor Hugo et une portion de l'Avenue de Lahandhipia en catégorie 3 (bande de 100m affectée par le bruit). - Une portion de la RD 918, l'Avenue de la Nivelle, une portion de l'Avenue de Chantaco, l'Avenue de l'Ichaca, l'Avenue du Colonel Coulomme et une portion de l'Avenue de Lahandhipia en catégorie 4 (bande de 30m affectée). - La RN 10 en catégories 1 et 2 selon les tronçons (largeurs respectives : 300 m et 250 m).
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)	oui	4 sites (potentiellement) pollués sont recensés sur la commune (base BASOL) et sont : l'ancienne décharge d'ordures ménagères, l'ancienne station-service autoroutière AS 24, un ancien garage avec station-service Lamerein et l'ancienne station-service SHELL.
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	oui	120 sites industriels et activités de service (dont 70 ont cessé leur activité) sont recensés dans la base de données BASIAS. Les sites BASIAS en activité sont pour la très grande majorité situés le long de l'A63 ou de la RD 810.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières, ISDI	non	
<b>Ressource en eau et autres ressources naturelles</b>		
Qualité des cours d'eau identifiées par le SDAGE 2016-2021	oui	La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par 3 masses d'eau : - Masse d'eau libre (code FRFG052) : Terrains plissés BV Nive, Nivelle, Bidouze. - Masse d'eau littoral (code FRFC11) : Côte Basque. - Masses d'eau naturelle : La Nivelle de sa source à l'océan (code FRFR273) et Le Grand Ichaca (code FRFR11_1). Le SDAGE identifie la Nivelle comme un réservoir biologique "axe à grands migrateurs amphihalins". Il qualifie en bon état la qualité globale et physico-chimique des eaux souterraines de ce cours d'eau.
Captage d'eau potable	non	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle	non	
Zonages réglementaires portant sur la qualité des eaux ( zone de vigilance pesticide, zone de vigilance nitrates, zone sensible à l'eutrophisation, zone de répartition des eaux)	oui	Aucune zone vulnérable, aucune zone sensible ni aucune zone de répartition des eaux ne concerne la commune de Saint-Jean-de-Luz.
Energies renouvelables	non	Pas de site de production existant ou projeté.

INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DU PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ SUR L'ENVIRONNEMENT							
Objets de l'évolution du PLU	Gradient de l'incidence de positive à négative		++	+	nulle	-	--
<p>Redéfinition de la zone UD au plus près des bâtis existants sur le secteur FAPA en cohérence avec les dispositions des lois littoral et ELAN ne permettant pas les nouvelles constructions en extension de l'urbanisation sur ce secteur</p> <p><i>Evolution des surfaces :</i> +5,5 ha en zone N (-5,5ha en zone UD) Pas d'évolution des droits à construire</p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement : toute construction nouvelle (quand la loi l'autoriserait à nouveau) est interdite en extension du pourtour bâti existant (cf. Loi Littoral et Elan). Cette modification de limite entre zone U et N vient confirmer ce que la loi (au-dessus du PLU) impose.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur déjà urbanisés en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf. application de la loi ELAN) et règlementation des extensions limitées (zones UD, UCa, UBh, UH)</p> <p><i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i></p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement de modifier les destinations permises en cohérence avec la loi qui s'impose.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Modification des règles du secteur « Coyonea » en classant celui-ci en zone UD au lieu du secteur UCb actuellement au PLU en vigueur jugé incohérent avec la volonté d'une densification limitée sur ce secteur</p> <p><i>Evolution des surfaces :</i> +11,4 ha en zone UD (-11,4 ha en zone UCb/UCb-3b) <i>Réduction des droits à construire</i></p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), il est modifié les règles sur ce secteur afin d'assurer une totale cohérence avec les objectifs poursuivis inscrits au PLU approuvé et viser ainsi une densification davantage mesurée favorisant ainsi une transition urbaine douce/ maîtrisée entre la zone urbaine agglomérée et la zone agro-pastorale. Le changement de zonage (UC à UD) réduit les droits à construire sur ce secteur permettant ainsi une meilleure intégration des futures constructions à leur environnement immédiat, notamment d'un point de vue paysager. Limiter la densité sur ce secteur permet de garantir également une meilleure adéquation des droits à construire avec les capacités des réseaux (eaux usées notamment). Les incidences sur l'environnement de ce changement de zonage sont positifs.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Classement d'une maison d'habitation en zone N initialement classée par erreur en secteur Nk exclusivement destiné aux campings au sein du secteur Mayarco</p> <p><i>Evolution des surfaces :</i> +280m<sup>2</sup> en zone N (-280m<sup>2</sup> en zone NK) <i>Faible évolution des droits à construire</i></p> <p>Cette modification concerne le reclassement d'une maison individuelle, actuellement en zone NK, en zone N. Seule la gestion de l'existant est autorisée dans la limite de 25 % de la surface de plancher pré-existante. Néanmoins, au regard des caractéristiques bâties et artificialisées dans lesquelles s'insère cette construction (cf. page 7 de la notice de présentation), la taille de la parcelle (280m<sup>2</sup>) et les règles de prospect limitant assez fortement les possibilités de s'étendre sur cette toute petite parcelle, les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme nulles.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Précision des règles applicables aux extensions et gestion du bâti existant (zones UDa, UL, N, NCU, NER, A)</p> <p><i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i></p> <p>Cette modification consiste à lever toute mauvaise interprétation de la règle et éviter ainsi des projets d'extension trop conséquents sur un volume bâti après utilisation de l'intégralité de la surface de plancher des différents volumes bâtis pré-existants sur une même unité foncière ; en précisant (objet de la modification) que l'application des possibilités d'extension offertes par la règle s'effectue par bâtiment ; et non de manière cumulative (limitant ainsi de trop importantes extensions qui ne pourraient plus être caractérisées de "limitées"). Les incidences sur l'environnement peuvent être ainsi regardées comme positives.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Intégration de règles de mixité sociale en zone UL</p> <p><i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i></p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement de modifier la typologie de logements sans évolution des droits à bâtir pré-existants.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur UYac en cohérence avec les orientations du document d'aménagement commercial et en secteur UYa en cohérence avec les occupations existantes</p> <p><i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i></p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement de modifier les destinations permises sans évolution des droits à bâtir pré-existants.</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	
<p>Modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ns en cohérence avec les activités existantes</p> <p><i>Pas d'évolution de surface</i> <i>Pas d'évolution des droits à construire</i></p> <p>cf. l'exposé plus haut (incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement de modifier les destinations permises sans évolution des droits à bâtir pré-existants ; rappelant par ailleurs que la construction nouvelle et toute extension du bâti est interdit sur ce secteur (au titre de la loi littoral).</p>	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions			Ressource en eau et autres ressources naturelles	

Rectification d'une erreur de rédaction en zone N Pas d'évolution de surface Pas d'évolution des droits à construire	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement d'une rectification rédactionnelle sans incidence sur les droits à construire de la zone.				
Modification du zonage sur le secteur « front de mer » en cohérence avec le zonage du site patrimonial remarquable Evolution des surfaces : +1,98 ha en zone UA-3c (-1,98ha en zone UA-1) Pas d'évolution des droits à construire (le SPR s'impose au PLU)	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement de rendre cohérent le document graphique du règlement du PLU avec le SPR qui s'impose à celui-ci.				
Intégration d'un schéma explicatif à la règle de hauteur en zone U et AU Pas d'évolution de surface Pas d'évolution des droits à construire	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, il s'agit uniquement d'intégrer un schéma explicatif à la règle de hauteur sans incidence sur les droits à construire pré-existants.				
Modification de la règle de hauteur en zone UF Pas d'évolution de surface Légère réduction des droits à construire	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), cet objet a aucun effet induit sur l'environnement, ou peut-être un léger effet positif s'il avait été "abusé" de l'ambiguïté (incohérence) des chiffres pour retenir la hauteur la plus haute inscrite. Il s'agit ici d'uniformiser la règle de hauteur à 5,5 mètres et non 6,5 mètres comme il a été par erreur inscrit dans un des paragraphes. Le fait de réduire la hauteur totale d'un mètre pourrait alors avoir une incidence positive sur l'environnement (paysage le cas échéant) s'il avait été, en jouant sur l'ambiguïté de la règle, retenu la plus grande hauteur.				
Ajustement des limites de l'emplacement réservé n°25 prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU Evolution des surfaces : + 1419 m²	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), les agrandissements concernent des espaces verts de propriété privées ou bordure de voirie dans un contexte relativement artificialisé. Les incidences sur l'environnement naturel sont nulles au regard de la faible emprise concernée par les futurs aménagements de voirie ; elles sont par contre positives concernant les conditions d'amélioration de la circulation et mise en sécurité des itinéraires à terme empruntés.				
Ajustement des limites de l'emplacement réservé n°27 prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU Evolution des surfaces : +1769 m²	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
cf. l'exposé plus haut (Incidences sur Natura 2000), les agrandissements concernent des espaces verts de propriété privées ou bordure de voirie dans un contexte relativement artificialisé. Les incidences sur l'environnement naturel sont nulles au regard de la faible emprise concernée par les futurs aménagements de voirie ; elles sont par contre positives concernant les conditions d'amélioration de la circulation et mise en sécurité des itinéraires à terme empruntés.				
Mise à jour des annexes en intégrant au dossier : - site patrimonial remarquable - renouvellement de l'arrêté GPSO - périmètre sursis à statuer Jalday - zonage d'assainissement des eaux usées - zonage d'assainissement des eaux pluviales	Biodiversité	Patrimoine paysager, bâti et architectural	Risques, nuisances, pollutions	Ressource en eau et autres ressources naturelles
Les schémas directeurs Eaux Usées et Eaux Pluviales exposent l'ensemble des travaux prévus pour réduire les impacts du développement sur le milieu naturel et donnent les règles à suivre pour améliorer la situation à moyen / long termes. Les nouvelles dispositions issues du schéma des eaux pluviales s'imposent au règlement du PLU et peuvent être selon les cas rencontrés plus restrictives que les règles du PLU approuvé en 2020. Les effets sur l'environnement (une meilleure gestion et maîtrise des eaux pluviales) sont positives. Les autres annexes n'ont pas d'effet.				

## CONCLUSION

La modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz comprend diverses modifications règlementaires qui peuvent induire parfois des modifications de zonage, les incidences sur l'environnement sont nulles, voire parfois positives au regard d'une réduction des droits à construire. Le seul impact qui pourrait être relevé serait celui induit par l'extension limitée à 25% de la surface de plancher existante de la maison nouvellement classée en zone N. Néanmoins au regard des caractéristiques du terrain concerné (parcelle de 280m²) et des règles de prospect en vigueur, les conditions d'extension sont très contraintes. De plus, cette parcelle est totalement intégrée en secteur artificialisé et bâti. Compte tenu de la nature des objets abordés dans la modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz décrits ci-dessus et de l'absence d'incidences négatives relevées sur l'environnement, l'évolution du PLU ne conduit pas à réaliser une évaluation environnementale.

## PIECES ANNEXES

Notice explicative de la modification n°1 du PLU de Saint Jean-de-Luz et ses annexes

Cartes présentant les éléments de synthèse caractéristiques environnementales



**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur  
la modification n°1 du plan local d'urbanisme de  
Saint-Jean-de-Luz (64)  
portée par la communauté d'agglomération Pays Basque**

N° MRAe 2022DKNA149

dossier KPP-2022-12794

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021 et du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté d'agglomération Pays Basque, reçue le 10 juin 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Luz (64) ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 21 juin 2022 ;

Décision n°2022DKNA149 du 4 août 2022

1/3

**Considérant** que la communauté d'agglomération Pays Basque, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Luz (14 198 habitants en 2018 pour 19,10 km<sup>2</sup>), approuvé le 22 février 2020 ;

**Considérant** que la modification n°1 a pour objet :

- la réduction du périmètre de la zone urbaine UD au plus près des bâtis existants dans un secteur au sud de la commune, en cohérence avec les dispositions réglementaires ne permettant pas les nouvelles constructions en extension de l'urbanisation sur ce secteur ;
- la modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur déjà urbanisé en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme et avec la réglementation des extensions urbaines limitées (zones urbaines UD, UCa, UBh, UH) ;
- la modification des règles du secteur « Coyonea » en classant celui-ci en zone UD au lieu du secteur urbain UCb actuellement au PLU en vigueur, jugé incohérent avec la volonté d'une densification limitée sur ce secteur ;
- la modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ns actuellement occupée par une déchetterie, en secteur à vocation commerciale UYa et à vocation hôtelière Uyac en cohérence avec les activités existantes et les orientations du document d'aménagement commercial ;
- la modification du zonage sur le secteur « front de mer » en cohérence avec le zonage du site patrimonial remarquable ;
- l'intégration d'un schéma explicatif à la règle de hauteur en zone urbaine U et à urbaniser AU ;
- la modification de la règle de hauteur en zone urbaine à vocation d'activité UY ;
- l'ajustement des limites de deux emplacements réservés prenant en compte l'avancement des études de voirie menées depuis l'approbation de la révision générale du PLU ;
- la rectification d'erreurs matérielles en zone naturelle N, l'intégration de règles de mixité sociale en zone UL et la mise à jour d'explication de règles applicables aux extensions et gestion du bâti existant (zones urbaines UDa, UL, naturelles N, NCU, NER, et agricole A) et des annexes du PLU ;

**Considérant** que le dossier décrit précisément les enjeux relatifs au milieu naturel et au patrimoine bâti de la commune ;

**Considérant** que la modification n°1 réduit la constructibilité des zones urbaines U peu denses et augmente la superficie de la zone naturelle N ; qu'elle limite l'artificialisation des franges urbaines ;

**Considérant** que la procédure a pour objectif de permettre l'évolution des activités économiques dans les secteurs urbains à vocation d'activité Uyac et UYa, et la diversification des activités de traitement et le stockage des déchets ;

**Considérant** que la modification n°1, en intégrant les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, est de nature à améliorer leur gestion ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup> :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz présenté par la communauté d'agglomération Pays Basque (64) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

**Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 4 août 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO

*Voies et délais de recours*

**1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

**2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**