Accusé de réception en préfecture
064-216404830-20221209-2022-12-71-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022

ANNEXE 16

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

SAINT JEAN DE LUZ

ENQUETE PUBLIQUE

Du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022 inclus
Relative au
projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

DEMANDEUR : Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESCRIPTION : Décision de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 9 aout 2022

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

SOMMAIRE

I : GENERALITES

II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE

III : OBJET DE L'ENQUETE

IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1°) publicité de l'enquête
2°) composition du dossier
3°) ouverture de l'enquête
4°) démarches et permanences du CE
5°) clôture de l'enquête

V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER

1°) la notice de présentation
2°) les pièces modifiées
3°) l'avis de la MRAe
4°) l'avis du bureau syndical du SCOT
5°) l'avis de la DDTM
6°) les autres PPA

VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES

1°) liste des observations

2°) analyse des observations

VII : CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

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

I : GENERALITES

Saint-Jean-de-Luz se situe au débouché de la vallée de la Nivelle et au fond d'une rade ouverte en amphithéâtre entre deux promontoires. La commune occupe une place privilégiée dans la province du Labourd, au Sud de la Côte Basque, à proximité de la frontière espagnole et de l'agglomération de Bayonne – Anglet – Biarritz.

Sa superficie est de 1 905 ha.

Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Pays Basque depuis le 1er janvier 2017. Son développement est encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Sud Pays Basque » approuvé le 5 novembre 2005 afin de gérer le devenir d'un territoire sensible soumis à de fortes pressions.

Limitée au Nord par l'Océan Atlantique, à l'Ouest par la Nivelle et la commune de Ciboure, la commune de Saint-Jean-de-Luz est bordée à l'Est par Guéthary, Ahetze et Saint-Pée-sur-Nivelle. Le territoire communal s'étend largement le long de l'océan, sur 7,5 km de côte essentiellement rocheuse à l'exception des plages de la baie de Saint-Jean-de-Luz, d'Erromardie, de Lafitenia, Maïarko et Sénix.

Elle bénéficie d'une desserte de qualité, tant routière (A 63, RD 810) que ferroviaire.

Profitant d'une situation privilégiée sur la façade Atlantique, Saint-Jean-de-Luz connaît depuis les années 1980 une croissance démographique qui ne cesse de s'accélérer. La population est ainsi passée de 12 769 habitants en 1982 à 13 241 habitants en 1999 et à 13 431 au 1er janvier 2014, soit un gain de 660 personnes en un peu plus de 30 ans.

Saint-Jean-de-Luz, comme l'ensemble de la Côte Basque et du Pays Basque, connaît une très forte pression foncière et immobilière qui crée une extrême tension sur le marché du logement. Ce phénomène, qui a conduit au début des années 2000 à une raréfaction de l'offre de logements permanents, tant en locatif qu'en accession à la propriété, a entraîné la mise en place d'une politique offensive de l'habitat.

Outre le pôle commercial et de services du centre-ville, les parcs d'activités (Laïatz et Jaldaï), constituent les principales zones d'accueil des entreprises garantes de l'emploi sur la commune.

L'économie touristique et balnéaire est également une dimension importante de l'économie locale, avec la volonté d'améliorer globalement la qualité de l'accueil. La commune bénéficie enfin d'un bon niveau général d'équipements, tant en matières scolaire, sportive que culturelle.

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

II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays basque en date du 17 juillet 2020 portant élection de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pays basque en date du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno CARRERE pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs à l'ensemble des procédures relevant de la planification urbaine, et, en particulier les Plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz dont la révision générale a été approuvée par délibération du conseil communautaire du 22 février 2020 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 8 mars 2022, engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Luz ;

Vu la décision n°E22000063/64 du 4 août 2022, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU m'a désignée, en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique;

Vu la décision prise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), le 4 août 2022, pour de ne pas soumettre le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Luz à évaluation environnementale, l'examen au cas par cas de ce projet ayant conclu que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » ;

Par décision en date du 9 aout 2022, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

Textes Réglementaires :

- L'article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

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

- L'article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Article L153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- Les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux modalités de l'enquête publique ;

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

III : OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz est engagé afin :

- d'offrir un cadre règlementaire plus adapté à certaines opérations,
- assurer la cohérence des règles du PLU avec les dispositions de la loi littoral d'une part, des documents supra-communaux d'autre part et parfois aussi certaines occupations existantes ;
- rectifier les erreurs ou imprécisions identifiées dans la rédaction des règles mises en application depuis l'approbation de la révision générale.

Il s'agit, par conséquence, de modifier principalement le règlement d'urbanisme (règlement écrit et document graphique). Ces évolutions concernent notamment les secteurs de « Mayarco », « Coyonea », « Layats », « Bakarenea » et « FAPA ».

Ces changements 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 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 projetées ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

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

IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1°) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

- Insertion de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST PAYS BASQUE et la REPUBLIQUE DES PYRENEES le 17 aout 2022.

- Rappel de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST PAYS BASQUE et la REPUBLIQUE DES PYRENEES les 7 et 8 septembre 2022.

- Affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Saint jean de Luz, sur les panneaux d'affichage communaux à l'emplacement réservé, librement accessible et visible de l'extérieur, Cet avis a également été publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une version papier et d'une version dématérialisée.

Il comprend l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement concernant le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz, et plus précisément :

- la notice explicative des objets de la procédure et des modifications apportées au PLU,
- le dossier administratif comportant les pièces énoncées à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, intégrant l'avis de la MRAe et des PPA,
- un registre d'enquête publique papier et un registre d'enquête publique dématérialisé.

Le dossier dématérialisé a été consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (*www.communaute-paysbasque.fr*) ainsi que sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien :https://www.registre-dematerialise.fr/4162

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Saint-Jean-de-Luz (2 place Louis XIV, 64500 Saint-Jean-de-Luz), dans les mêmes conditions que celles établies ci-dessus pour la consultation du dossier d'enquête publique sous format papier.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun a pu consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête pour la procédure du PLU, ou les adresser à la Commissaire enquêtrice jusqu'au mercredi 5 octobre 2022, à 17h30 au plus tard :

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

- **Sur les registres d'enquête (électronique et papier)** :
  - Par voie électronique, sur le registre dématérialisé (*https://www.registre-dematerialise.fr/4162*), qui permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier,
  - Le registre d'observations en papier, à feuillets non mobiles, et constitutif du dossier d'enquête, côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice comme le reste du dossier, et mis à disposition du public en Mairie de Saint-Jean-de-Luz (2 place Louis XIV, 64500 Saint-Jean-de-Luz).L'accès au registre papier s'est fait pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.
- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : « Madame la Commissaire Enquêtrice - Projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz – Mairie de Saint-Jean-de-Luz, 2 place Louis XIV, 64500 Saint-Jean-de-Luz », avec la mention « NE PAS OUVRIR ».
- **Par courriel** à l'adresse *m.antigny-huleux@communaute-paysbasque.fr*en indiquant comme objet : « enquête publique PLU SJDL».

Les observations déposées sur le registre papier ou reçues par courrier ont été retranscrites sur le registre dématérialisé.

2°) COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête est constitué d'un dossier administratif et d'un dossier technique :

Dossier administratif :

- La décision en date du 8/03/2022 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'engagement de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Hasparren.
- La décision en date du 4/08/2022 de la mission régionale de l'Autorité Environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas.
- La décision du Président de la CAPB du 9/08/2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique.

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

- L'avis du bureau syndical du SCOT du 7/07/2022
- L'avis de la DDTM du 14/09/22
- L'affiche de l'avis d'enquête publique.
- Les avis d'enquête publiés dans les journaux d'annonces légales.
- Le certificat d'affichage.
- Le registre.

Dossier technique :

- La notice de présentation.
- Les pièces modifiées : règlement d'urbanisme et documents graphiques

3°) OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, complet, toutes pièces dument visées le 5 septembre 2022 à 8h30 à la mairie de Saint Jean de Luz.

4°) DEMARCHES ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Une première prise de contact téléphonique avec Madame ANTIGNY-HULEUX de la direction générale adjointe de la Stratégie Territoriale, de l'Aménagement et de l'Habitat de la CAPB (Communauté d'Agglomération Pays Basque), permet de convenir d'un rendez-vous à la mairie de Saint Jean de Luz.

Le 1er septembre 2022 de 15 à 16h, présentation du dossier destiné à l'information du public à la mairie de Saint Jean de Luz par Monsieur Robin DUBARBIER du service urbanisme de la commune de Saint Jean de Luz et Madame ANTIGNY-HULEUX de la CAPB ; du 16h à 16h30 : paraphe du dossier et registre et prise de connaissance des lieux de la permanence ; de 16h30 à 17h30 visite des lieux concernés par le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz avec Monsieur DUBARBIER.

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

Le 5 septembre 2022 de 8h30 à 12h30 : ouverture de l'enquête et permanence à la mairie de Saint Jean de Luz.

Le 22 septembre 2022 de 13h30 à 17h30 : permanence à la mairie de Saint Jean de Luz.

Le 5 octobre 2022 de 13h30 à 17h30 : permanence à la mairie de Saint Jean de Luz.

En application de l'article R123-16 du Code de l'Environnement, j'ai établi un PV de synthèse des observations exprimées et des courriers transmis durant l'enquête. Ce document relate de manière exhaustive tous les points abordés.

Compte tenu des remarques exprimées, j'ai remis le PV de synthèse à Madame ANTIGNY-HULEUX de la CAPB le 10/10/2022, soit avant l'expiration du délai réglementaire de 8 jours, pour lui faire part du bilan de cette consultation publique.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque m'a adressé un mémoire en réponse le 21/10/2022. Ce mémoire est annexé au présent rapport.

5°) CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 5 octobre 2022 à 17h30 recueil du registre et dossier d'enquête à la mairie de Saint Jean de Luz.

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

V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier d'enquête est complet ; il s'articule selon deux volets, l'un administratif, l'autre technique. Il est suffisamment clair et documenté pour que le public soit correctement informé.

Il a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, sous format papier à la mairie de Saint Jean de Luz aux jours habituels d'ouverture et sous format numérique sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (*www.communaute-paysbasque.fr*) ainsi que sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien :https://www.registre-dematerialise.fr/4162 ;

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en bonnes relations avec le personnel de la mairie de Saint Jean de Luz et de la CAPB.

L'opération soumise à l'enquête publique a pour but de modifier le PLU de Saint Jean de Luz. Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

1°) LA NOTICE DE PRESENTATION

Dans ce document, figurent de nombreux plans et photos qui facilitent la compréhension de l'exposé.

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.

LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

1°) 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

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

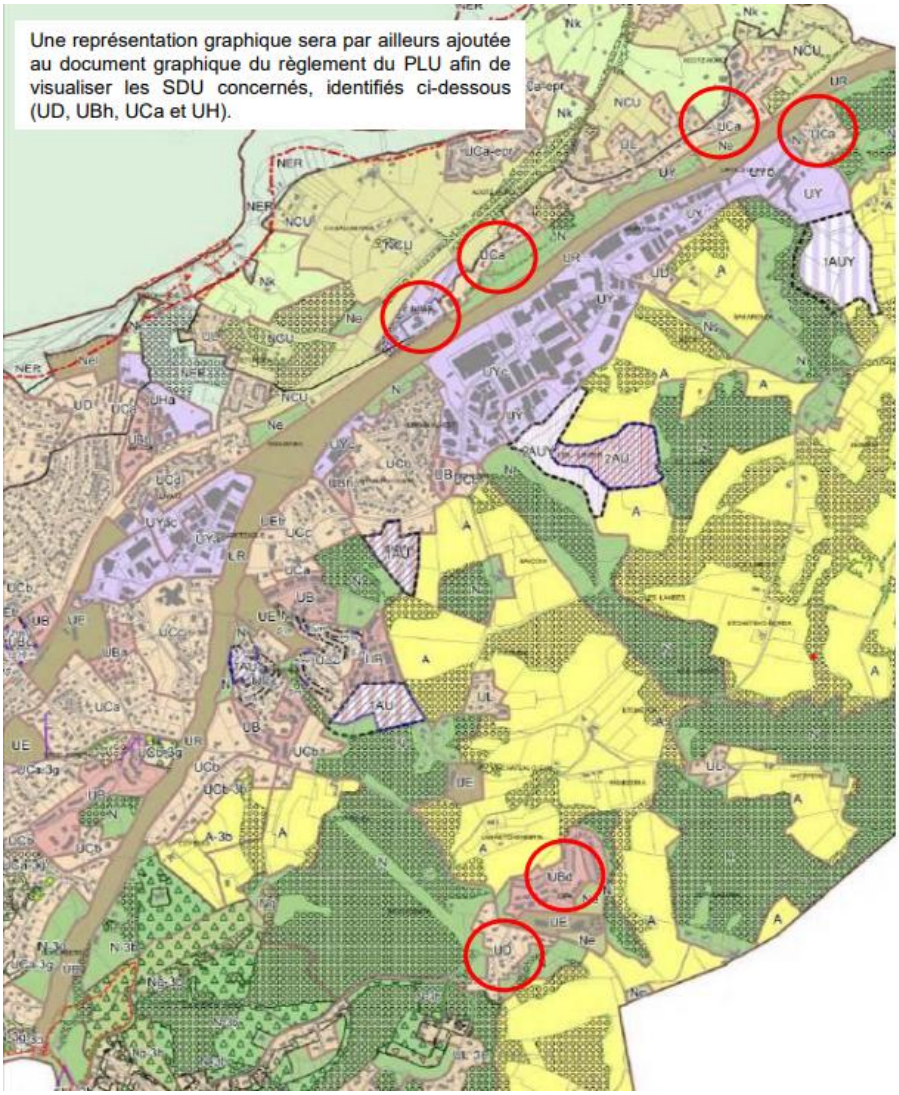
de l'ensemble du secteur au plus près du bâti existant (notamment concernant les parcelles AP n°75, n°76 et n°267).
En effet, la construction ne pouvant s'opérer en extension de l'urbanisation existante au sein d'un secteur déjà urbanisé, mais seulement en densification de celle-ci, il est inutile de 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 (déroger à la loi) jusqu'au 31 décembre 2021. En effet, depuis le 1 er 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.

2°) 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.

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



.

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'apparait 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 (limite UL).

3°) 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

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

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 réalisées sur ces unités foncières.
Aussi, un potentiel de densification de 200 à 300 logements a été identifié sur ce secteur ; ce qui n'apparait 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 maitrisé 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/ maitrisée 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.

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

	Zone UCb ***zone urbaine constructible permettant une évolution du bâti dans des conditions de densification « intermédiaires »***	**Zone UD** ***zone peu dense dans laquelle une augmentation de la densification n'est pas souhaitée***
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.

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

4°) RECTIFICATION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE, SECTEUR MAYARCO

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. 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 ».

5°) 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. Il est donc proposé que les dispositions en matière de mixité sociale figurant dans l'ensemble des zones U à caractère mixte ou résidentiel soient donc également intégrées dans le règlement de la zone UL (article I.4)

6°) 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.

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

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 m².
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.

7°) 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.

8°) 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 lieudit « 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 envisagé à travers la présente modification du PLU de faire évoluer le règlement de la zone 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.

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

9°) RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE REDACTION AU SEIN DU REGLEMENT DE LA ZONE N

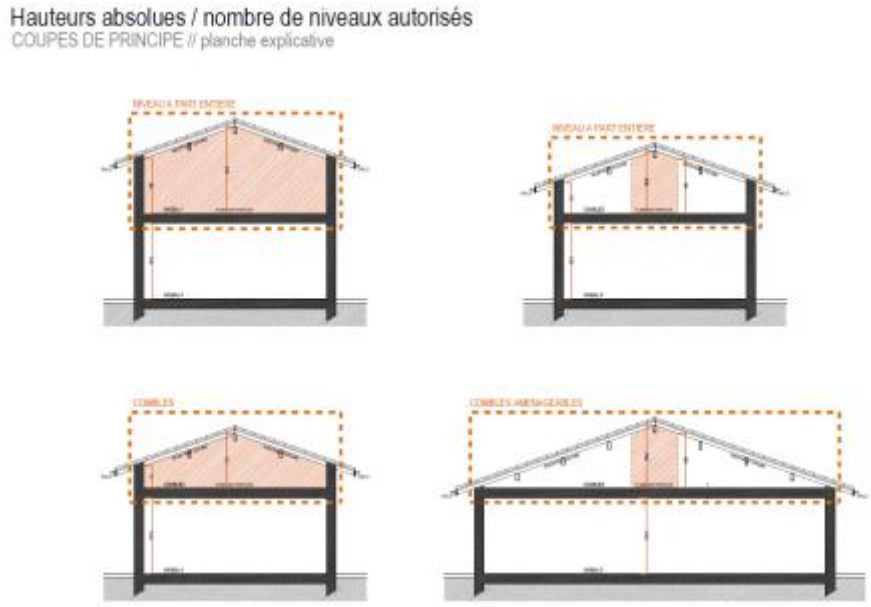
Une erreur de rédaction a été par ailleurs été identifiée en page 270 du règlement (zone N dont il est question au chapitre précédent) ; Il est fait référence à un numéro d'alinéa non présent dans le corps du règlement de l'article. Cette référence est supprimée.

10°) 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).

11°) 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 proposé d'intégrer ce schéma



12°) 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.

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

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.

13°) 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 a part entière dans le secteur de Karsinenea-Urtaburu-Balcoin, 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

14°) 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 ;
➢ n'induit pas de modification du PLU autre qu'un additif dans le dossier d'annexes

- 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 ;
➢ n'induit pas de modification du PLU autre qu'un additif dans le dossier d'annexes

- 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) ;
➢ n'induit pas de modification du PLU autre qu'un additif dans le dossier d'annexes

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

- 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 seront annexés au dossier de PLU, il sera fait référence à la prise en compte de ce schéma au sein des dispositions générales du règlement écrit.

2°) LES PIECES MODIFIEES

- Le règlement écrit modifié

Ce document indique précisément les modifications à apporter au règlement du PLU et aux documents graphiques.
Les articles concernés sont intégralement transcrits.
Les indications inscrites en caractères de couleur rouge sont ajoutées.

Cette méthode de présentation permet une bonne lisibilité des modifications apportées au PLU.

- Les documents graphiques modifiés

Ils sont composés de 5 plans :
-modification des limites de la zone urbaine constructible dans le secteur déjà urbanisé (SDU) sud FAPA
- modification des règles du secteur « COYONEA », vieille route de Saint Pee
- rectification du zonage réglementaire sur une maison individuelle, secteur MAYARCO
- rectification d'une erreur de concordance plu/site patrimonial remarquable sur le secteur « front de mer »
- ajustement des limites de deux emplacements réservés

Pour chaque modification est présenté le plan du PLU en vigueur et le plan du PLU après modification.
Les légendes sont détaillées et complètes.
La petite dimension des plans rend néanmoins leur lecture peu aisée.

3°) L'AVIS DE LA MRAe

Dans une décision du 4 aout 2022, la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a estimé que le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz n'était pas soumis à évaluation environnementale.

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

4°) L'AVIS DU BUREAU SYNDICAL DU SCOT

Dans sa séance du 7 juillet 2022, le bureau syndical du SCOT a émis les conclusions suivantes :

- Il émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz.
- Il rappelle que cet avis de préjuge pas du maintien éventuel des secteurs déjà urbanisés identifiés en tant que tel dans le PLU révisé, en secteurs constructibles. En effet, ces secteurs seront déterminés dans le SCOT Pays Basque et Seignanx en cours d'élaboration et dont l'application interviendra en 2025.

5°) L'AVIS DE LA DDTM

Par courrier du 14/09/2022, la direction départementale des territoires et de la mer a émis un avis favorable au projet de modification n 1 du PLU de saint jean de Luz mais elle relève 2 difficultés :
- la rectification de la carte page 92 du rapport de présentation, qui vise à exclure les espaces proches du rivage des SDU Berain et Acotz nord, n'est pas explicité. Il est précisé qu'une représentation graphique permettant de visualiser les SDU sera ajoutée. Cependant, la modification ne présente pas la carte modifiée en conséquence.
- concernant la modification des règles du secteur Coyonea, en le classant en zone UD au lieu de UCb ; la suppression de l'emplacement réservé grevant le potentiel sur les parcelles situées le long de l'autoroute pourrait justifier le changement de zonage de ces parcelles mais en aucun cas de celles situées de l'autre côté de la vieille route de St Pee, classées actuellement en zone UCb-3b. De plus, l'urbanisation de cette dernière est régie par le site patrimonial remarquable. Son changement de zonage n'est pas suffisamment argumenté.

6°) LES AUTRES PPA

J'ai constaté que l'information et la présentation pour observations éventuelles de cette modification de PLU ont été transmises aux services administratifs de l'Etat, de la région et du département, aux collectivités territoriales concernées ainsi qu'aux parties intéressées par le projet conformément aux dispositions de l'art L.123-13-1 du code de l'urbanisme institué par la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Sous-préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur le Président de la CAPB, EPCI compétent en matière de PLH
- Monsieur le Maire de Saint Jean de Luz
- Monsieur le Président du SCOT
- Monsieur le Président du Syndicat des mobilités Pays-Basque Adour,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,

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

- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, PAU
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président du comité régional conchylicole
- Monsieur le Président Directeur Général du NCF Réseau

VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES

1°) LA LISTE DES OBSERVATIONS

Cette enquête a donné lieu au recueil de 6 observations :

- 2 observations inscrites sur le registre papier
- 2 courriers remis dans le registre papier (dont une reprise dans le registre dématérialisé)
- 1 observation sur le registre dématérialisé
- 1 observation par courriel

Observation n° 1
Par Daniel ALBIZU sur registre dématérialisé

Observation n° 2
Par la NUPES, courrier déposé dans le registre papier et repris dans le registre dématérialisé ;

Observation n°3
Par Marie Christine RIVES TABOURET par courriel

Observation n°4
Par Monsieur Alain LAGRACE sur registre papier

Observation n°5
Par Monsieur Guy CLAUZEL sur registre papier

Observation n°6
Par Monsieur JF HEUTY, courrier déposé dans le registre papier

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

2°) L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique n'a pas suscité un fort intérêt du public qui n'a déposé que 6 observations. Il est notable toutefois que le dossier numérisé a été consulté par 401 visiteurs dont l'immense majorité n'a pas déposé d'observations. On peut en déduire l'absence de contestation au projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz.

Les observations dont la liste exhaustive est mentionnée ci-dessus ne peuvent s'analyser en avis favorables ou défavorables ; elles ont pour objectif de formuler des demandes particulières qui ne relèvent pas toujours de l'objet de l'enquête. Une contribution est formulée sous forme d'observation générale sur le PLU de Saint Jean de Luz.

1) Observation de Monsieur ALBIZU Daniel :

Je suis riverain de la modification n°25 du PLU, section CI 161. Veuillez noter que le croquis en page 24 ne parait pas correspondre pas au document qui nous a été délivré précédemment, en janvier 2021 par les services municipaux.
Depuis la constitution de la ZAC de Karsininea, suite à la modification n°11 du PLU de Saint-Jean-de-Luz (25/02/2011), et après la condition suspensive de Commissaire Enquêteur préalablement à l'urbanisation de la ZAC de Karsininea, consistant en la création d'une voie (Conseil Municipal du 22 juillet 2011- p.36), qui est celle dont nous parlons en 2022 dans la modification n°1 du PLU, nos terrains sont grevés d'une incertitude depuis 11 ans car il n'y a pas eu moyen de déterminer les limites officielles de notre parcelle, hors emprise de cette voie.
Je voudrais vous informer que nous avons contacté la mairie et proposé un échange de terrain pour la création de cette voie sur notre parcelle (Mail du 6 octobre 2021 au service urbanisme), avec un bout de chemin rural désaffecté à une centaine de mètres (enclavé entre une propriété et le talus de l'autoroute). Ceci, afin que l'échange coûte 0 Euros à la commune, dans le cadre l'intérêt public.
Nous aimerions une réponse à cette proposition et sortir de cette situation.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Les négociations financières pour l'acquisition d'une bande de terrain auprès de M. Albizu dans le cadre du projet de voirie, menées en 2020 et 2021, n'ont pu aboutir. Par ailleurs, la Ville de SaintJean-De-Luz n'était pas favorable à la proposition d'échange foncier, portant sur une portion de chemin rural au caractère inaliénable. Suite à une analyse approfondie du projet de voirie par le bureau d'études des services techniques municipaux de la commune de Saint-Jean-De-Luz, le projet de requalification du chemin d'Ametzague a été réajusté. L'emplacement réservé a été ajusté en conséquence dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU. L'emplacement réservé ainsi délimité grève la parcelle CI n°88 (propriété Mme Labadie) mais ne grève pas les parcelles de l'indivision Albizu sur la partie Nord-Est du chemin d'Ametzague (la parcelle CI n°149 propriété de la SCI Anderenia n'est plus grevée ; la parcelle CI n°161 propriété de l'Indivision Albizu reste grevée en partie Sud).

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

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la CAPB et note que les négociations financières pour l'acquisition d'une bande de terrain auprès de M. Albizu dans le cadre du projet de voirie, menées en 2020 et 2021, n'ont pu aboutir.

2) Observations de la NUPES :

Les représentants de la NUPES, LFI (les insoumis luziens et de la section PS de Saint Jean de Luz font part de remarques générales sur la révision du PLU :
-l'allègement des contraintes de la loi Climat et de la loi Littoral ,
-la contestation de l'OAP Ur Mendi en extension de l'enveloppe urbaine,
-l'opposition à l'extension de l'agglomération et à toute forme d'artificialisation outrancière des sols
- le non respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques.

LA REPONSE DE LA CAPB :

- Allègement des contraintes de la Loi Climat et de la Loi Littoral : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Le PLU révisé et approuvé le 22 Février 2020 intègre les dispositions règlementaires issues de la loi littoral, et qui de fait s'imposent à lui. De nombreux zonages du PLU précédent ont été ainsi révisés avec une diminution de la constructibilité en espaces proches du rivage et en dehors de la zone urbaine agglomérée notamment. La présente procédure de modification n°1 est l'occasion (comme expliqué dans la notice explicative) de répondre aux observations formulées par le contrôle de légalité de l'Etat après approbation de la révision générale en réajustant certaines limites de la zone U (urbaine) au profit de la zone N (naturelle).
- Contestation OAP Ur Mendi : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Ce secteur de projet a été validé dans le cadre de la précédente procédure de révision générale du PLU approuvée par le conseil communautaire le 22 février 2020.
- Opposition à l'extension de l'agglomération : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Rappelons néanmoins que la présente procédure de modification n°1 du PLU réduit davantage les zones U (urbaines) déjà réduites par le PLU révisé en février 2020 ; et ce sur le secteur Sud-FAPA au profit des zones naturelles.
- Non-respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques : Les choix opérés par les collectivités sur les précédentes procédures sont exposés dans les délibérations d'approbation liées à chacune d'entre elles. La présente procédure de modification n'a pas pour objet de revenir sur des demandes formulées lors de procédures antérieures. Néanmoins, le contrôle de légalité de l'Etat suite à la révision générale de février 2020 avait émis certaines observations à traiter lors d'une prochaine modification ; ce qui a été traité par la présente modification n°1

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

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Les observations de la NUPES sud ne relèvent de la présente enquête publique, néanmoins la CAPB apporte des réponses aux interrogations des observateurs.

3) Observation de Madame Marie Christine RIVES TABOURET :

Elle envoie un mail à la CAPB pour avoir des nouvelles de son dossier, suite au courrier de la CAPB du 12 janvier 2022.
La CAPB lui a apporté une réponse par mail en cours d'enquête :
« Le dossier est actuellement mis à la disposition de la population : l'enquête publique a démarré le 5 septembre et s'achèvera le 5 octobre.
Vous pouvez consulter le dossier en mairie, aux dates et heures d'ouverture et déposer le cas échéant votre observation sur le registre papier mis à disposition.
Madame Le Commissaire Enquêteur a déjà tenu une permanence, il lui en reste 2, elles auront lieu en mairie de Saint-Jean-De-Luz le Jeudi 22 septembre 2022, de 13h30 à 17h30 et
le Mercredi 5 octobre 2022 de 13h30 à 17h30.
Vous pouvez également avoir accès à toutes les informations sur le site internet de la CAPB, ici :
https://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques-2/enquete/projet-de-modification-n1-du-plu-de-saint-jean-de-luz
Si vous souhaitez déposer une observation sur le registre dématérialisé d'enquête publique, l'adresse est la suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/4162 »

LA REPONSE DE LA CAPB :

La CAPB n'a pas d'observation complémentaire à formuler.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Madame RIVES TABOURET est venue me voir à la dernière permanence et j'ai pu lui apporter une réponse à son observation. Concernant la rectification du zonage réglementaire sur sa maison individuelle secteur Mayarco, il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle d'une maison classée par erreur en zone Nk. Elle est reclassée en zone N.

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

4) Observation de Monsieur Alain LAGRACE :

Monsieur Lagrace est propriétaire d'une parcelle n°28 à Acotz nord qui a subi une modification de zonage. La parcelle classée Uca a été amputée des 2/3 de sa surface qui ont été classés en Ncu, donc non constructibles. Cette modification, ne reposant sur aucune logique, a été faite sans qu'il en soit informé et lui cause un lourd préjudice.
Il joint 3 plans avant et après la révision du PLU de 2020.
Concernant le secteur 4 Haramburua, il fait l'objet d'une seule opération d'emménagement d'ensemble, comment procède t-on si un des propriétaires ne souhaitent pas vendre ?

LA REPONSE DE LA CAPB :

Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Cette modification issue des modifications apportées lors de la révision générale du PLU approuvée le 22 février 2020 résulte de l'application des dispositions de la Loi Littoral qui s'imposent de fait au PLU.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

5) Observation de Monsieur Guy CLAUZEL :

Au travers de l'ASL Terres Marines, Monsieur Clauzel est propriétaire de la parcelle CM93 secteur Karsinenea. Cette parcelle est actuellement classée UCb. La modification n°1 du PLU va-t-elle la classer en UD.
Il joint la copie de la page 6 de la notice de présentation.

LA REPONSE DE LA CAPB :

La parcelle CM n°93 est classée en zone UCb du PLU. Elle n'est pas concernée par le changement de zonage. Aucune modification réglementaire sur cette parcelle est effectuée dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte que la parcelle de M. Clauzel n'est pas concernée par la modification, objet de la présente enquête publique.

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

6) Observation de Monsieur JF HEUTY :

La révision du PLU de 2020 a modifié le classement de ses parcelles 323-326-329-336-337 chemin d'Erromardi : la zone classée UD et devenue Nel, donc inconstructible pour 2 raisons :

- Zone hors agglomération
- Zone proche du littoral

M. Heuty conteste ces 2 raisons et joint 3 plans qui démontrent que ses parcelles se situent en zone agglomérée et échappent au trait de côte.
Le classement n'a rien à voir avec les risques naturels car le nouveau PLU admet que la zone Nel doit servir de réserve foncière pour permettre une stratégie de repli de certaines constructions présentant des risques d'immersion.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Précisons néanmoins qu'une réponse a déjà été apportée par la commune et la CAPB à ce sujet dans le cadre de la précédente procédure de révision générale du PLU, contestée par M. Heuty.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

7) Observation du CE relative à l'avis de la DDTM :

Par courrier du 14/09/2022, la direction départementale des territoires et de la mer a émis un avis favorable au projet de modification n 1 du PLU de saint jean de Luz mais elle relève 2 difficultés :
- la rectification de la carte page 92 du rapport de présentation, qui vise à exclure les espaces proches du rivage des SDU Berain et Acotz nord, n'est pas explicité. Il est précisé qu'une représentation graphique permettant de visualiser les SDU sera ajoutée. Cependant, la modification ne présente pas la carte modifiée en conséquence.
- concernant la modification des règles du secteur Coyonea, en le classant en zone UD au lieu de UCb ; la suppression de l'emplacement réservé grevant le potentiel sur les parcelles situées le long de l'autoroute pourrait justifier le changement de zonage de ces parcelles mais en aucun cas de celles situées de l'autre côté de la vieille route de St Pee, classées actuellement en zone UCb-3b. De plus, l'urbanisation de cette dernière est régie par le site patrimonial remarquable. Son changement de zonage n'est pas suffisamment argumenté.

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

LA REPONSE DE LA CAPB :

- Rectification de carte p.92 : La rectification sera apportée au dossier de PLU, directement sur le plan graphique du règlement.

- Modification des règles du secteur « Coyonea » : Comme expliqué dans la notice de présentation de la présente procédure, la diminution du potentiel de constructibilité sur le secteur « Coyonea » n'est pas uniquement liée à la suppression de l'emplacement réservé par l'Etat dans le cadre de l'élargissement de l'A63.
La diminution du potentiel de constructibilité des parcelles localisées de l'autre coté de la voie départementale s'explique également par :
- Une volonté de maîtriser l'évolution possible de la morphologie urbaine du secteur, situé en interface avec l'arrière-pays naturel et agricole. Il est apparu important de conserver des morphologies de maisons individuelles et certains corps de fermes, à proximité directe des paysages agro-pastoraux (et d'éviter le développement de formes d'habitat collectif) ; objectif par ailleurs affiché au PADD du PLU révisé et approuvé en février 2020 ;
- Une volonté d'assurer le bon fonctionnement du secteur au regard des capacités limitées des réseaux existants, tant en termes de voirie que de réseaux d'eau et assainissement. Cet état des lieux a été confirmé dans le cadre de la pré-instruction de projets de construction, mais également lors d'échanges avec le service voirie du Département des Pyrénées-Atlantiques sur le sujet de la sécurisation de la voirie sur ce secteur ;
- Une desserte alternative à la voiture individuelle insuffisante sur ce secteur (desserte en réseau TC faible) et un risque de report du stationnement automobile le long de la voie trop importante au regard des capacités constructives en zone UCb.

Néanmoins l'intégration du secteur UCb-3b dans cette modification aurait dû impliquer un changement de zonage UD-3b et non simplement UD omettant le renvoi au secteur 3b du SPR. La modification sera intégrée dans le règlement écrit et graphique en vue de son approbation.
.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est conforme aux dispositions du PADD.

VII : CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

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

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

SAINT JEAN DE LUZ

ENQUETE PUBLIQUE

Du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022 inclus
Relative au
projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays basque en date du 17 juillet 2020 portant élection de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pays basque en date du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno CARRERE pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs à l'ensemble des procédures relevant de la planification urbaine, et, en particulier les Plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz dont la révision générale a été approuvée par délibération du conseil communautaire du 22 février 2020 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 8 mars 2022, engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Luz ;

Vu la décision n°E22000063/64 du 4 août 2022, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU m'a désignée, en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique;

Vu la décision en date du 9 aout 2022 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz est engagé afin :

- d'offrir un cadre règlementaire plus adapté à certaines opérations,
- assurer la cohérence des règles du PLU avec les dispositions de la loi littoral d'une part, des documents supra-communaux d'autre part et parfois aussi certaines occupations existantes ;
- rectifier les erreurs ou imprécisions identifiées dans la rédaction des règles mises en application depuis l'approbation de la révision générale.

Il s'agit, par conséquence, de modifier principalement le règlement d'urbanisme (règlement écrit et document graphique). Ces évolutions concernent notamment les secteurs de « Mayarco », « Coyonea », « Layats », « Bakarenea » et « FAPA ».

Après avoir étudié le dossier de façon approfondie, conduit l'enquête publique et m'être tenue à disposition du public, et entendu toutes personnes qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,

Prenant en compte les observations recueillies au cours de l'enquête et le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

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

Je considère que :

La modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz respecte les dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, en ce qu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a indiqué que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine et qu'en conséquence, il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a apporté des réponses claires et complètes aux observations de la DDTM.

<u>Concernant la modification des limites de la zone urbaine constructible dans le secteur déjà urbanisé sud FAPA</u> :
Celle-ci répond à une demande expresse des services de l'Etat de procéder au retrait, au titre de la loi Littoral, des parcelles situées en frange de l'enveloppe du secteur déjà urbanisé.
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 celui-ci ; il est donc inutile de délimiter un zonage constructible au delà du périmètre dessiné par les bâtiments existants.
En outre, les capacités d'extension des constructions dans les secteurs déjà urbanisés seront limitées à 25% de la surface du plancher existant par bâtiment.
Les destinations et sous destinations en secteurs déjà urbanisés sont adaptées aux dispositions légales.
Légalement, en secteur déjà urbanisés, seules les nouvelles constructions à destination d'habitation ou de services publics sont autorisées. Or, le règlement y autorise les commerces et activités de service.
Ce dernier est donc rectifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.
Le 1er objet de la modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz répond d'une part à la volonté des services de l'Etat au titre du contrôle de la légalité de la révision du PLU et

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

d'autre part, permet d'assurer la cohérence des règles du PLU avec les dispositions de la loi Littoral.

Concernant le secteur Coyonea :
Ce secteur est classé en zone UCb permettant une évolution modéré du bâti, basée sur un assouplissement des règles d'implantation des constructions.
La suppression d'un emplacement réservé par l'Etat / ASF pour l'élargissement de l'autoroute A63, grevant auparavant une partie importante des unités foncières de taille importante situées entre l'infrastructure autoroutière et la voirie départementale sur ce secteur coyonea, a augmenté considérablement le potentiel de densification sur les terrains concernés.
En effet, un potentiel de 200 à 300 logements a été identifié sur ce secteur, ce qui n'apparait pas compatible ni avec les équipements en voirie, ni avec la desserte en réseaux d'eau et assainissement, ni avec les orientations générales du PADD.
Pour éviter ce scenario, le projet de modification n°1 du PLU de Saint Jan de Luz prévoit de classer les secteurs concernés UCb et UCb-3b en zone UD, à savoir une zone peu dense dans laquelle une augmentation de la densification n'est pas souhaitée (emprise au sol de 15% de la surface de l'unité foncière au lieu de 40%).
Cette modification est cohérente avec l'objectif de favoriser une densification mesurée dans ce secteur de transition entre une zone urbaine et l'arrière pays boisé et agricole.

Concernant la rectification du zonage réglementaire sur une maison individuelle secteur Mayarco :
Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle d'une maison classé par erreur en zone Nk. Elle est reclassée en zone N.

Concernant la précision des règles d'extension du bâti existant :
Il s'agit de préciser que la disposition selon laquelle « seule l'extension limitée du bâti existant est autorisé dans la limite d'un pourcentage de la surface de plancher existante » s'applique par bâtiment.

Concernant l'insertion de la règle de mixité sociale en zone UL :
Bien que la zone UL ne permette pas d'opérations neuves de logements, des opérations de réhabilitation et des divisions de maison individuelles en plusieurs logements sont autorisées.
Les dispositions en matière de mixité sociale doivent donc être intégrées dans le règlement de la zone UL.
Ainsi, cette modification permet de respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat et les objectifs de la loi SRU.

Concernant la rectification des destinations autorisées dans le sous secteur UY ac :
Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle pour être en cohérence avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

Concernant la prise en compte d'un établissement hôtelier en zone UY a :
L'hôtel « Donibane » est existant en zone UYa. Dans la mesure où cet hôtel aurait des projets d'extension, il convient de préciser que dans cette zone « sont autorisés les commerces de biens lourds d'une surface de vente supérieure à 300m2 ».

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

Concernant la modification de l'article relatif aux destinations et sous destinations en zone NS sur le secteur Bakarenea :
Ce secteur correspond à un site destiné au traitement et au stockage de déchets inertes. Ce site qui fait l'objet d'un classement en ICPE est classé en zone Ns.
Cette zone Ns autorise les installations nécessaires au traitement et stockage de déchets inertes ; or la société exploitante du site souhaite assurer également le traitement de déchets industriels non dangereux et de déchets industriels banaux non inertes.
La modification du PLU envisage donc de faire évoluer le règlement de la zone Ns en autorisant également les installations nécessaires au traitement et stockage des ces déchets non inertes.
Cet objet de la modification n°1 du PLU s'inscrit dans une nécessité économique de traitement des déchets.

Concernant la rectification d'une erreur de rédaction au sein du règlement de la zone N :
Il s'agit de supprimer une référence à un numéro d'alinéa non présent dans le corps du règlement de l'article.

Concernant la rectification d'une erreur de concordance PLU/Site Patrimonial Remarquable sur le secteur front de mer :
L'erreur matérielle de concordance entre le PLU et le SPR est rectifiée.

Concernant l'intégration d'un schéma explicatif a la règle de hauteur en zone U et AU :
Un schéma explicatif est intégré au règlement afin de bien interpréter la règle.

Concernant la modification de la règle de hauteur en zone UY :
Il s'agit de rectifier une erreur matérielle de concordance entre la rédaction de la règle et la formule mathématique.

Concernant l'ajustement des limites de deux emplacements réservés :

- Sur le secteur d'Ametzague emplacement réservé n°25 : des aménagements de voiries sont programmés pour prendre en charge l'accroissement du trafic induit par la population d'un nouveau quartier dans le secteur Karsinenea-Urtaburu-Balcoin. Une voie de liaison identifiée par un emplacement réservé par le PLU de 2020 doit être aménagé. Le projet de cet aménagement ayant été précisé, il convient d'ajuster les limites de l'emplacement réservé au droit des propriétés foncières concernées.
  Cet aménagement permettra une liaison élargie et sécurisée entre les quartiers.

- Sur le secteur coyonea emplacement réservé n°27 : cet emplacement réservé a été prévu par le PLU de 2020 en vue d'un projet de réaménagement viaire au croisement des voies vieille route de ST Pée et chemin d'arroka. Ce projet est aujourd'hui précisé, il y a lieu d'ajuster les limites de cet emplacement au droit des emprises foncières concernées.
  Cet aménagement va sécuriser l'intersection Vieille route de St Pée-Chemin d'arroka en prenant en compte le développement du quartier de Karsinenea.

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

Concernant la mise à jour des annexes :
Il est pertinent de profiter de la modification n°1 du PLU pour mettre à jour les annexes du PLU en y intégrant des documents qui n'induisent pas de modification du PLU autre que des additifs dans le dossier d'annexes.

La rectification des erreurs matérielles constatées dans le plan local d'urbanisme ainsi que la simplification et la précision de certaines règles permettent d'améliorer la qualité du document d'urbanisme et de renforcer sa légitimité.

La bonne information de l'ouverture de cette enquête publique, la qualité du dossier, sa mise en ligne avec possibilité de téléchargement des pièces consultées, les différents moyens mis en place pour déposer des contributions argumentées éventuellement avec des pièces jointes ont, d'une part, contribué à rendre le projet accessible au public et, d'autre part, lui ont facilité la possibilité de s'exprimer.

Par ces motifs, j'émets **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz

Le Commissaire- Enquêteur,
LILIANE OTAL

Le 27/10/2022

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

PIECES JOINTES

PV de synthèse

Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE

Du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022 inclus
Relative au
projet de modification n°1 du PLU de Saint Jean de Luz

Dressons le présent procès-verbal :

Cette enquête a donné lieu au recueil de 6 observations :

- 2 observations inscrites sur le registre papier
- 2 courriers remis dans le registre papier (dont une reprise dans le registre dématérialisé)
- 1 observation sur le registre dématérialisé
- 1 observation par courriel suivi d'une visite à ma dernière permanence

1) Observation de Monsieur ALBIZU Daniel :

Je suis riverain de la modification n°25 du PLU, section CI 161. Veuillez noter que le croquis en page 24 ne parait pas correspondre pas au document qui nous a été délivré précédemment, en janvier 2021 par les services municipaux.
Depuis la constitution de la ZAC de Karsininea, suite à la modification n°11 du PLU de Saint-Jean-de-Luz (25/02/2011), et après la condition suspensive de Commissaire Enquêteur préalablement à l'urbanisation de la ZAC de Karsininea, consistant en la création d'une voie (Conseil Municipal du 22 juillet 2011- p.36), qui est celle dont nous parlons en 2022 dans la modification n°1 du PLU, nos terrains sont grevés d'une incertitude depuis 11 ans car il n'y a pas eu moyen de déterminer les limites officielles de notre parcelle, hors emprise de cette voie.
Je voudrais vous informer que nous avons contacté la mairie et proposé un échange de terrain pour la création de cette voie sur notre parcelle (Mail du 6 octobre 2021 au service urbanisme), avec un bout de chemin rural désaffecté à une centaine de mètres (enclavé entre une propriété et le talus de l'autoroute). Ceci, afin que l'échange coûte 0 Euros à la commune, dans le cadre l'intérêt public.
Nous aimerions une réponse à cette proposition et sortir de cette situation.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

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

2) Observation de la NUPES :

Les représentants de la NUPES, LFI (les insoumis luziens et de la section PS de Saint Jean de Luz font part de remarques générales sur la révision du PLU :
-l'allègement des contraintes de la loi Climat et de la loi Littoral ,
-la contestation de l'OAP Ur Mendi en extension de l'enveloppe urbaine,
-l'opposition à l'extension de l'agglomération et à toute forme d'artificialisation outrancière des sols
- le non respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

3) Observation de Madame Marie Christine RIVES TABOURET :

Elle envoie un mail à la CAPB pour avoir des nouvelles de son dossier, suite au courrier de la CAPB du 12 janvier 2022.
La CAPB lui a apporté une réponse par mail en cours d'enquête :
« Le dossier est actuellement mis à la disposition de la population : l'enquête publique a démarré le 5 septembre et s'achèvera le 5 octobre.
Vous pouvez consulter le dossier en mairie, aux dates et heures d'ouverture et déposer le cas échéant votre observation sur le registre papier mis à disposition.
Madame Le Commissaire Enquêteur a déjà tenu une permanence, il lui en reste 2, elles auront lieu en mairie de Saint-Jean-De-Luz le Jeudi 22 septembre 2022, de 13h30 à 17h30 et
le Mercredi 5 octobre 2022 de 13h30 à 17h30.
Vous pouvez également avoir accès à toutes les informations sur le site internet de la CAPB, ici :
https://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques-2/enquete/projet-de-modification-n1-du-plu-de-saint-jean-de-luz
Si vous souhaitez déposer une observation sur le registre dématérialisé d'enquête publique, l'adresse est la suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/4162 »

Question du commissaire enquêteur :

Madame RIVES TABOURET est venue me voir à la dernière permanence et j'ai pu lui apporter une réponse à son observation. Concernant la rectification du zonage réglementaire sur sa maison individuelle secteur Mayarco, il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle d'une maison classée par erreur en zone Nk. Elle est reclassée en zone N.
la CAPB souhaite t-elle apporter des précisions à son observation ?

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

4) Observation de Monsieur Alain LAGRACE :

Monsieur Lagrace est propriétaire d'une parcelle n°28 à Acotz nord qui a subi une modification de zonage. La parcelle classée Uca a été amputée des 2/3 de sa surface qui ont été classés en Ncu, donc non constructibles. Cette modification, ne reposant sur aucune logique, a été faite sans qu'il en soit informé et lui cause un lourd préjudice.
Il joint 3 plans avant et après la révision du PLU de 2020.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

5) Observation de Monsieur Guy CLAUZEL :

Au travers de l'ASL Terres Marines, Monsieur Clauzel est propriétaire de la parcelle CM93 secteur Karsinenea. Cette parcelle est actuellement classée UCb. La modification n°1 du PLU va-t-elle la classer en UD.
Il joint la copie de la page 6 de la notice de présentation.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

6) Observation de Monsieur JF HEUTY :

La révision du PLU de 2020 a modifié le classement de ses parcelles 323-326-329-336-337 chemin d'Erromardi : la zone classée UD et devenue Nel, donc inconstructible pour 2 raisons :

- Zone hors agglomération
- Zone proche du littoral

M. Heuty conteste ces 2 raisons et joint 3 plans qui démontrent que ses parcelles se situent en zone agglomérée et échappent au trait de côte.
Le classement n'a rien à voir avec les risques naturels car le nouveau PLU admet que la zone Nel doit servir de réserve foncière pour permettre une stratégie de repli de certaines constructions présentant des risques d'immersion.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

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

7) Observation du CE relative à l'avis de la DDTM :

Par courrier du 14/09/2022, la direction départementale des territoires et de la mer a émis un avis favorable au projet de modification n 1 du PLU de saint jean de Luz mais elle relève 2 difficultés :
- la rectification de la carte page 92 du rapport de présentation, qui vise à exclure les espaces proches du rivage des SDU Berain et Acotz nord, n'est pas explicité. Il est précisé qu'une représentation graphique permettant de visualiser les SDU sera ajoutée. Cependant, la modification ne présente pas la carte modifiée en conséquence.
- concernant la modification des règles du secteur Coyonea, en le classant en zone UD au lieu de UCb ; la suppression de l'emplacement réservé grevant le potentiel sur les parcelles situées le long de l'autoroute pourrait justifier le changement de zonage de ces parcelles mais en aucun cas de celles situées de l'autre côté de la vieille route de St Pee, classées actuellement en zone UCb-3b. De plus, l'urbanisation de cette dernière est régie par le site patrimonial remarquable. Son changement de zonage n'est pas suffisamment argumenté.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cet avis ?

Messieurs André, Jean Pierre et Bernard Hiriart sont en désaccord avec ce projet car il ne tient pas compte des contraintes environnementales. La zone concernée est située au cœur d'un secteur humide. C'est une zone verte qu'il est nécessaire de conserver.
La construction de logements collectifs surplombant nos parcelles et le cimetière est irrespectueuse.
De plus, cette augmentation de population se fait en l'absence de tout aménagement routier et d'assainissement des eaux usées.
Le chemin d'accès au cimetière n'est pas adapté au trafic.
Dans cette zone, il n'y a pas de logement collectif mais seulement de l'habitat individuel.
L'artificialisation des dernières prairies naturelles du centre d'Hasparren risque d'occasionner des inondations.
Il serait utile de prévoir une ouverture piéton ou autre le long de la parcelle AB0200.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue du responsable du projet sur ces observations ?

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

pays basque euskal herria
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
HIRIGUNE ELKARGOA

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ENQUETE PUBLIQUE
DU 5 SEPTEMBRE 2022 AU 5 OCTOBRE 2022 INCLUS

OBSERVATIONS DE LA COLLECTIVITE SUR LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

REMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
MADAME LILIANE OTAL
LE 10 OCTOBRE 2022

Mémoire en réponse remis le :
21 octobre 2022

Le Vice-Président
en charge de la planification

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE
15, Avenue Foch
CS 88507
64185 BAYONNE
Cedex

Bruno Carrère

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

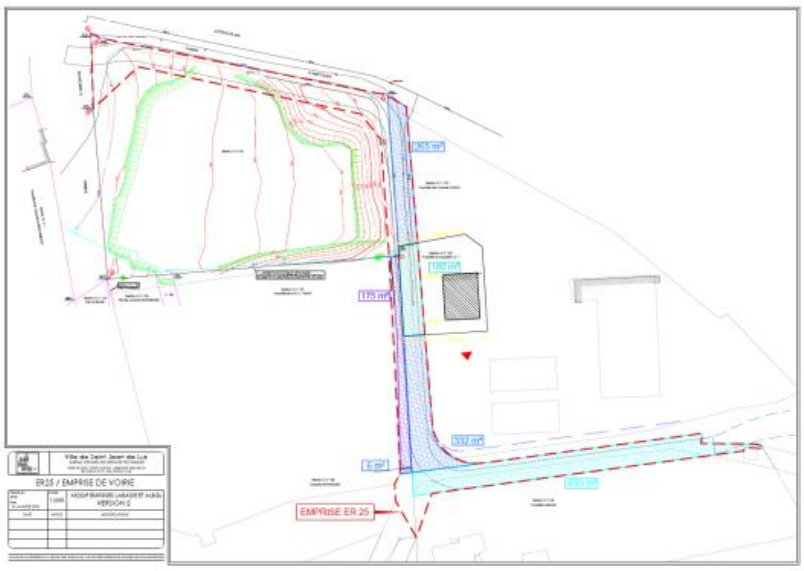
6 observations au total ont été recueillies et synthétisées dans le procès-verbal (PV) transmis par le commissaire enquêteur. Pour chacune d'entre-elle le commissaire enquêteur demande l'avis de la collectivité. Il est également demandé par le commissaire enquêteur l'avis de la collectivité sur l'avis de l'Etat arrivé en cours d'enquête
Il est ainsi, dans le document qui suit, repris le PV du commissaire enquêteur et complété (en bleu) le point de vue de la collectivité à chaque fois que celui-ci a été sollicité par le commissaire enquêteur.

1) *Observation de Monsieur ALBIZU Daniel* :

Je suis riverain de la modification n°25 du PLU, section CI 161. Veuillez noter que le croquis en page 24 ne parait pas correspondre pas au document qui nous a été délivré précédemment, en janvier 2021 par les services municipaux. Depuis la constitution de la ZAC de Karsininea, suite à la modification n°11 du PLU de Saint-Jean-de-Luz (25/02/2011), et après la condition suspensive de Commissaire Enquêteur préalablement à l'urbanisation de la ZAC de Karsininea, consistant en la création d'une voie (Conseil Municipal du 22 juillet 2011- p.36), qui est celle dont nous parlons en 2022 dans la modification n°1 du PLU, nos terrains sont grevés d'une incertitude depuis 11 ans car il n'y a pas eu moyen de déterminer les limites officielles de notre parcelle, hors emprise de cette voie. Je voudrais vous informer que nous avons contacté la mairie et proposé un échange de terrain pour la création de cette voie sur notre parcelle (Mail du 6 octobre 2021 au service urbanisme), avec un bout de chemin rural désaffecté à une centaine de mètres (enclavé entre une propriété et le talus de l'autoroute). Ceci, afin que l'échange coûte 0 Euros à la commune, dans le cadre l'intérêt public.
Nous aimerions une réponse à cette proposition et sortir de cette situation.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) :
Les négociations financières pour l'acquisition d'une bande de terrain auprès de M. Albizu dans le cadre du projet de voirie, menées en 2020 et 2021, n'ont pu aboutir. Par ailleurs, la Ville de Saint-Jean-De-Luz n'était pas favorable à la proposition d'échange foncier, portant sur une portion de chemin rural au caractère inaliénable.
Suite à une analyse approfondie du projet de voirie par le bureau d'études des services techniques municipaux de la commune de Saint-Jean-De-Luz, le projet de requalification du chemin d'Ametzague a été réajusté. L'emplacement réservé a été ajusté en conséquence dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.
L'emplacement réservé ainsi délimité grève la parcelle CI n°88 (propriété Mme Labadie) mais ne grève pas les parcelles de l'indivision Albizu sur la partie Nord-Est du chemin d'Ametzague (la parcelle CI n°149 propriété de la SCI Anderenia n'est plus grevée ; la parcelle CI n°161 propriété de l'Indivision Albizu reste grevée en partie Sud).



2

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

2) Observation de la NUPES :

Les représentants de la NUPES, LFI (les insoumis luziens et de la section PS de Saint Jean de Luz ont fait part de remarques générales sur la révision du PLU :
- l'allègement des contraintes de la loi Climat et de la loi Littoral,
- la contestation de l'OAP Ur Mendi en extension de l'enveloppe urbaine,
- l'opposition à l'extension de l'agglomération et à toute forme d'artificialisation outrancière des sols,
- le non-respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) :

- Allègement des contraintes de la Loi Climat et de la Loi Littoral : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Le PLU révisé et approuvé le 22 Février 2020 intègre les dispositions règlementaires issues de la loi littoral, et qui de fait s'imposent à lui. De nombreux zonages du PLU précédent ont été ainsi révisés avec une diminution de la constructibilité en espaces proches du rivage et en dehors de la zone urbaine agglomérée notamment. La présente procédure de modification n°1 est l'occasion (comme expliqué dans la notice explicative) de répondre aux observations formulées par le contrôle de légalité de l'Etat après approbation de la révision générale en réajustant certaines limites de la zone U (urbaine) au profit de la zone N (naturelle).
- Contestation OAP Ur Mendi : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Ce secteur de projet a été validé dans le cadre de la précédente procédure de révision générale du PLU approuvée par le conseil communautaire le 22 février 2020.
- Opposition à l'extension de l'agglomération : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Rappelons néanmoins que la présente procédure de modification n°1 du PLU réduit davantage les zones U (urbaines) déjà réduites par le PLU révisé en février 2020 ; et ce sur le secteur Sud-FAPA au profit des zones naturelles.
- Non-respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques : Les choix opérés par les collectivités sur les précédentes procédures sont exposés dans les délibérations d'approbation liées à chacune d'entre elles. La présente procédure de modification n'a pas pour objet de revenir sur des demandes formulées lors de procédures antérieures. Néanmoins, le contrôle de légalité de l'Etat suite à la révision générale de février 2020 avait émis certaines observations à traiter lors d'une prochaine modification ; ce qui a été traité par la présente modification n°1.

3) Observation de Madame Marie Christine RIVES TABOURET :

Elle adresse un mail à la CAPB pour avoir des nouvelles de son dossier, suite au courrier de la CAPB du 12 janvier 2022. La CAPB lui a apporté une réponse par mail en cours d'enquête : « Le dossier est actuellement mis à la disposition de la population : l'enquête publique a démarré le 5 septembre et s'achèvera le 5 octobre. Vous pouvez consulter le dossier en mairie, aux dates et heures d'ouverture et déposer le cas échéant votre observation sur le registre papier mis à disposition.
Madame Le Commissaire Enquêteur a déjà tenu une permanence, il lui en reste 2, elles auront lieu en mairie de Saint-Jean-De-Luz le Jeudi 22 septembre 2022, de 13h30 à 17h30 et
le Mercredi 5 octobre 2022 de 13h30 à 17h30. Vous pouvez également avoir accès à toutes les informations sur le site internet de la CAPB, ici : https://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques-2/enquete/projet-de-modification-n1-du-plu-de-saint-jean-de-luz
Si vous souhaitez déposer une observation sur le registre dématérialisé d'enquête publique, l'adresse est la suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4162 »

Question du commissaire enquêteur :
Madame RIVES TABOURET est venue me voir à la dernière permanence et j'ai pu lui apporter une réponse à son observation. Concernant la rectification du zonage réglementaire sur sa maison individuelle secteur Mayarco, il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle d'une maison classée par erreur en zone Nk. Elle est reclassée en zone N. La CAPB souhaite-t-elle apporter des précisions à son observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) :
Non, pas d'observations complémentaires.

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

4) Observation de Monsieur Alain LAGRACE :

Monsieur Lagrace est propriétaire d'une parcelle n°28 à Acotz nord qui a subi une modification de zonage. La parcelle classée Uca a été amputée des 2/3 de sa surface qui ont été classés en Ncu, donc non constructibles. Cette modification, ne reposant sur aucune logique, a été faite sans qu'il en soit informé et lui cause un lourd préjudice.
Il joint 3 plans avant et après la révision du PLU de 2020.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Cette modification issue des modifications apportées lors de la révision générale du PLU approuvée le 22 février 2020 résulte de l'application des dispositions de la Loi Littoral qui s'imposent de fait au PLU.

5) Observation de Monsieur Guy CLAUZEL :

Au travers de l'ASL Terres Marines, Monsieur Clauzel est propriétaire de la parcelle CM93 secteur Karsinenea. Cette parcelle est actuellement classée UCb. La modification n°1 du PLU va-t-elle la classer en UD. Il joint la copie de la page 6 de la notice de présentation.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) : La parcelle CM n°93 est classée en zone UCb du PLU. Elle n'est pas concernée par le changement de zonage. Aucune modification réglementaire sur cette parcelle est effectuée dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.

6) Observation de Monsieur JF HEUTY :

La révision du PLU de 2020 a modifié le classement de ses parcelles 323-326-329-336-337 chemin d'Erromardi : la zone classée UD et devenue Nel, donc inconstructible pour 2 raisons :
- *Zone hors agglomération*
- *Zone proche du littoral*

M. Heuty conteste ces 2 raisons et joint 3 plans qui démontrent que ses parcelles se situent en zone agglomérée et échappent au trait de côte.
Le classement n'a rien à voir avec les risques naturels car le nouveau PLU admet que la zone Nel doit servir de réserve foncière pour permettre une stratégie de repli de certaines constructions présentant des risques d'immersion.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) : Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. Précisons néanmoins qu'une réponse a déjà été apportée par la commune et la CAPB à ce sujet dans le cadre de la précédente procédure de révision générale du PLU, contestée par M. Heuty.

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

Observation du CE relative à l'avis de la DDTM :

Par courrier du 14/09/2022, la direction départementale des territoires et de la mer a émis un avis favorable au projet de modification n 1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz mais elle relève 2 difficultés :
- la rectification de la carte page 92 du rapport de présentation, qui vise à exclure les espaces proches du rivage des SDU Berain et Acotz nord, n'est pas explicitée. Il est précisé qu'une représentation graphique permettant de visualiser les SDU sera ajoutée. Cependant, la modification ne présente pas la carte modifiée en conséquence.
- concernant la modification des règles du secteur Coyonea, en le classant en zone UD au lieu de UCb ; la suppression de l'emplacement réservé grevant le potentiel sur les parcelles situées le long de l'autoroute pourrait justifier le changement de zonage de ces parcelles mais en aucun cas de celles situées de l'autre côté de la vieille route de St Pee, classées actuellement en zone UCb-3b. De plus, l'urbanisation de cette dernière est régie par le site patrimonial remarquable. Son changement de zonage n'est pas suffisamment argumenté.

Question du commissaire enquêteur :
Quel est le point de vue de la CAPB sur cet avis ?

Réponse de la CAPB (après concertation avec la ville de Saint-Jean-De-Luz) :

- Rectification de carte p.92 : La rectification sera apportée au dossier de PLU, directement sur le plan graphique du règlement.

- Modification des règles du secteur « Coyonea » : Comme expliqué dans la notice de présentation de la présente procédure, la diminution du potentiel de constructibilité sur le secteur « Coyonea » n'est pas uniquement liée à la suppression de l'emplacement réservé par l'Etat dans le cadre de l'élargissement de l'A63. La diminution du potentiel de constructibilité des parcelles localisées de l'autre coté de la voie départementale s'explique également par :

- Une volonté de maîtriser l'évolution possible de la morphologie urbaine du secteur, situé en interface avec l'arrière-pays naturel et agricole. Il est apparu important de conserver des morphologies de maisons individuelles et certains corps de fermes, à proximité directe des paysages agro-pastoraux (et d'éviter le développement de formes d'habitat collectif) ; objectif par ailleurs affiché au PADD du PLU révisé et approuvé en février 2020 ;
- Une volonté d'assurer le bon fonctionnement du secteur au regard des capacités limitées des réseaux existants, tant en termes de voirie que de réseaux d'eau et assainissement. Cet état des lieux a été confirmé dans le cadre de la pré-instruction de projets de construction, mais également lors d'échanges avec le service voirie du Département des Pyrénées-Atlantiques sur le sujet de la sécurisation de la voirie sur ce secteur ;
- Une desserte alternative à la voiture individuelle insuffisante sur ce secteur (desserte en réseau TC faible) et un risque de report du stationnement automobile le long de la voie trop importante au regard des capacités constructives en zone UCb.

Néanmoins l'intégration du secteur UCb-3b dans cette modification aurait dû impliquer un changement de zonage UD-3b et non simplement UD omettant le renvoi au secteur 3b du SPR. La modification sera intégrée dans le règlement écrit et graphique en vue de son approbation.