



**Annexe (1) à la délibération du 10/12/2022 :**  
**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Luz**  
**Prise en compte des avis des PPA et observations de la population**  
**Exposé des modifications apportées au dossier en vue de son approbation**

**1/ Synthèse des observations formulées lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification n°1 du PLU**

Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCOT du Pays Basque et du Seignanx - Avis du 7 juillet 2022		
Observation et avis	Prise en compte des remarques et modifications induites des pièces du dossier prêt à être approuvé	
Le Bureau syndical : - émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz ; - rappelle que cet avis ne 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 & Seignanx, en cours d'élaboration et dont l'approbation interviendra en 2025.	Dont acte	Pas de modification

Préfet des Pyrénées-Atlantiques - Avis du 14 septembre 2022		
Observation et avis	Prise en compte des remarques et modifications induites des pièces du dossier prêt à être approuvé	
<p>La direction départementale des territoires et de la mer émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-De-Luz mais elle relève 2 difficultés :</p> <p>1/ 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.</p> <p>2/ 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 Pée, 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.</p>	<p>1/ La rectification sera apportée au dossier de PLU, directement sur le plan graphique du règlement.</p> <p>2/ 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 côté de la voie départementale s'explique également par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Règlement écrit et graphique (pièces n°4.1 et 4.2)</p> <p>Notice explicative (pièce n°1) et règlement graphique (pièce n°4.2)</p>

**2/ Synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique (extraits du rapport du commissaire enquêteur/annexe mémoire en réponse au PV de la CAPB) et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification n°1 du PLU**

Nom	Synthèse de l'observation (extraits rapport CE)	Prise en compte des remarques et modifications induites du dossier prêt à être approuvé (entre enquête publique et approbation)	
<p><b>Monsieur ALBIZU Daniel</b></p>	<p>Je suis riverain de la modification n°25 du PLU, section CI 161. Veuillez noter que le croquis en page 24 ne paraît 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.</p> <p>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.</p> <p>Nous aimerions une réponse à cette proposition et sortir de cette situation.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Pas de modification</p>

<b>La NUPES</b>	<p>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 :</p> <p>1/ l'allègement des contraintes de la loi Climat et de la loi Littoral, 2/ la contestation de l'OAP Ur Mendi en extension de l'enveloppe urbaine, 3/ l'opposition à l'extension de l'agglomération et à toute forme d'artificialisation outrancière des sols, 4/ le non-respect des conclusions des précédentes enquêtes publiques.</p>	<p>1/ 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).</p> <p>2/ 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.</p> <p>3/ 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.</p> <p>4/ 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.</p>	Pas de modification
-----------------	---	---	---------------------

<p><b>Christine RIVES TABOURET</b></p>	<p>Elle adresse un mail à la CAPB pour avoir des nouvelles de son dossier, suite au courrier de la CAPB du 12 janvier 2022.</p> <p>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.</p> <p>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 : <a href="https://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques-2/enquete/projet-de-modification-n1-du-plu-de-saint-jean-de-luz">https://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques-2/enquete/projet-de-modification-n1-du-plu-de-saint-jean-de-luz</a>.</p> <p>Si vous souhaitez déposer une observation sur le registre dématérialisé d'enquête publique, l'adresse est la suivante : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4162">https://www.registre-dematerialise.fr/4162</a> ».</p>	<p>Madame RIVES TABOURET est venue à la dernière permanence et Madame la CE a 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 bien reclassée en zone N au dossier d'enquête publique.</p>	<p>Pas de modification</p>
<p><b>Alain LAGRACE</b></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Pas de modification</p>

<b>Guy CLAUZEL</b>	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 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.	Pas de modification
<b>JF HEUTY</b>	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 et 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.	Sans objet avec la présente procédure de modification n°1 du PLU. 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.	Pas de modification