

# **RÉGION NOUVELLE AQUITAINE**

**PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (PARTIE I)  
SUIVI DES  
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (PARTIE II)**

Enquête publique déroulée pendant trente-trois (33) jours consécutifs du 7 octobre 2024 au 8 novembre 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur

**Michel CAZAUBON**



# PARTIE I



# **PARTIE I**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **SOMMAIRE**

- 1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
  - 1.1 Objet de l'enquête publique**
  - 1.2 Cadre législatif et réglementaire**
- 2 PRÉSENTATION DU PROJET**
  - 2.1 Sa situation**
  - 2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs**
  - 2.3 Composition et complétude du dossier**
  - 2.4 Analyse du dossier**
- 3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
  - 3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**
  - 3.2 Préparation de l'enquête publique**
  - 3.3 Publicité de l'enquête publique**
  - 3.4 Visite des lieux**
- 4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
  - 4.1 Organisation et tenue des permanences**
  - 4.2 Clôture de l'enquête publique**
- 5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE**



# PARTIE I

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### SOMMAIRE

## 1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

### 1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de révision n° 1, poursuivi selon la procédure allégée prévue par le code de l'urbanisme, du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ approuvé le 22 février 2020 et modifié le 10 décembre 2022 par délibérations de la communauté d'agglomération du Pays-basque.

Le projet de révision n° 1 vise à classer en zone agricole un terrain municipal en vue de le confier par convention à un exploitant agricole pour y devenir le lieu d'une production maraîchère commercialisable en circuit court.

### 1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

La procédure suivie dite de « révision allégée » est mentionnée à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme. Cette procédure est, en l'espèce mobilisée, car le projet de révision a pour effet de réduire une protection édictée en raison des milieux naturels puisqu'il donne lieu à la réduction de la zone naturelle N au profit de l'augmentation de la zone agricole A.

La révision allégée n° 1 du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ est encadrée par les textes suivants :

- les dispositions du chapitre III du titre V du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme relatives à la révision allégée du plan local d'urbanisme ;
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

## 2 PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.1 Sa situation

La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, d'une superficie de 1 191 hectares, se situe au débouché de la vallée de la Nivelle, au fond d'une baie ouverte en amphithéâtre entre deux promontoires. Elle 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.

Elle appartient à la communauté d'agglomération Pays-basque (CAPB) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Limitée au nord par l'Océan Atlantique, à l'ouest par la Nivelle et la commune de CIBOURE, SAINT-JEAN-DE-LUZ est bordée à l'est par GUÉTHARY, AHETZE et SAINT-PÉE-SUR-NIVELLE.

Cette commune, au territoire complexe, marie des formes d'urbanisation très diverses, du centre historique dense à l'habitat rural diffus en passant d'une occupation forte de son littoral exceptionnel et par des espaces nettement ruraux.

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, puis d'Erromardie, de Lafitenia, Maïarko et Cenix sur le littoral nord. Le socle physique et naturel du territoire est d'une très grande richesse et d'une réelle sensibilité, tant pour sa valeur écologique, sa qualité paysagère que pour les risques naturels. Le recul du trait de côte et les risques d'inondations conditionnent fortement les choix de développement possible de l'enveloppe urbaine.

La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ bénéficie d'une desserte de qualité, tant routière (A 63, RD 810) que ferroviaire. Profitant d'une situation privilégiée sur la façade atlantique, elle a connu, depuis les années 1980, une réelle croissance démographique, cependant en déclin ces dernières années. La population est ainsi passée de 12 769 habitants en 1982 à 14 133 au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit un gain de 1 364 personnes en un peu plus de 30 ans.

Comme l'ensemble de la Côte-basque et du Pays-basque, la commune connaît une très forte pression foncière et immobilière, source d'extrême tension sur le marché du logement. Pour y faire face, elle s'est doté d'une politique offensive de l'habitat dès le début des années 2000. La commune doit maîtriser la conjugaison de plusieurs contraintes de protection spatiale, notamment celles imposées par la « loi littoral » quant à la limitation de la zone agglomérée pour la transformation du domaine bâti, enjeu d'avenir. Dans ce contexte, elle inscrit son développement en s'efforçant de gérer l'espace de manière économe au moyen d'une politique foncière engagée et de la promotion de formes urbaines innovantes, sans pour autant nier le registre architectural plus classique comme la rue et la maison de ville.

Outre le pôle commercial et de services du centre-ville, les parcs d'activités (Laiatz et Jaldai), 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 que la commune entend développer par sa volonté d'améliorer globalement la qualité de l'accueil. Ce dernier est dominé par l'hôtellerie de plein air, essentiellement implantée sur le littoral nord ; cette forme d'hébergement touristique est aujourd'hui confrontée à la fois à une certaine d'obsolescence et aux amputations territoriales inhérentes aux risques littoraux. Le renouvellement de l'économie touristique est aujourd'hui conduit dans le cadre de la démarche « Aménagement Durable des Stations » du groupement d'intérêt public (GIP) « Littoral Aquitain ». Le territoire communal est couvert par deux documents de rang supérieur au plan local d'urbanisme : le schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET)

Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020 et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Pays-basque approuvé le 5 novembre 2005.

La sensibilité environnementale du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ est précisée ci-après.

Riveraine de l'Océan Atlantique, la commune est soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral ». Son territoire est partiellement couvert par deux sites désignés « Natura 2000 » : les « Falaises de SAINT-JEAN-DE-LUZ (FR-7200776) et « La Nivelle » (FR-7200785). Certaines portions de son territoire sont classées ou inscrites : au titre des sites classés, la pointe de Sainte-Barbe, le Moulin d'Erromarie, la retenue d'eau ; au titre des sites inscrits, les mamelons dominant la baie de SAINT-JEAN-DE-LUZ, la partie côtière de la ville de SAINT-JEAN-DE-LUZ située au sud de la pointe Sainte-Barbe et la pointe de Saint-Barbe. Par ailleurs, la commune a fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 26 mars 1997, révisé par arrêté préfectoral n° 2015-356-007 du 2 décembre 2015. Elle est couverte partiellement par huit périmètres de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. Le territoire communal est, en outre, concerné par 124 anciens sites industriels et activités de services, dont quatre anciens sites : les décharges communales et les stations-service SHELL, LAMERAN et AS24. Un site patrimonial remarquable (SPR) a été approuvé le 10 juillet 2015. Sept monuments historiques sont protégés au titre du code du patrimoine : la Maison de l'Infante, la maison Esquerrenea, la maison dite Lohobiague, la maison Betbeder Baita, la maison des Pigeons blancs, la maison Saint-Martin, enfin, l'église Saint-Jean-Baptiste. Le territoire communal est couvert par une zone humide dans la vallée et dans les barthes de la Nivelle. Au titre de la trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, approuvé par la région Nouvelle-Aquitaine, relève l'intérêt du territoire communal de SAINT-JEAN-DE-LUZ pour des réservoirs de biodiversité constitués, d'une part, des milieux littoraux de la façade atlantique, d'autre part, des milieux humides de la plaine de la Nivelle, enfin, des milieux boisés situés principalement dans la zone rétro-littorale. Des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ont été délimitées telles que prévues à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement, il s'agit : au titre des zones de type 1, des Barthes de la basse vallée de Nivelle et de la vallée humide de Basa Beltz ; au titre des zones de type 2, des milieux littoraux depuis Biarritz jusqu'à la pointe de Sainte-Barbe, du réseau hydrographique et basse vallée de la Nivelle, des bois et landes d'Ustaritz et de Saint-Pée. Quatre espaces naturels sensibles ont été délimités : la pinède d'Erromardie, les landes d'Archiloo, le Jardin botanique, les landes de Cenitz-Mayarco, les barthes de la Nivelle. Des espaces boisés sont classés par le PLU au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. En outre, le PLU identifie des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs**

Par délibération du 23 mars 2024, la communauté d'agglomération du Pays-basque (CAPB) a prescrit la révision allégée n° 1 du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ précisé l'objectif poursuivi, arrêté les modalités de la collaboration entre la CAPB et ses communes membres et fixé les modalités de la concertation publique.

Le bilan de la concertation publique organisée conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, a été tiré tout d'abord par la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ lors de la séance du conseil municipal réuni le 10 juin 2024, puis, par délibération du conseil communautaire du 15 juin 2024.

Le 30 juillet 2024, l'Autorité environnementale, saisie le 24 juin 2024 en application des dispositions du 2ème alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, a émis un avis conforme concluant à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de révision allégée n° 1. Le conseil communautaire a confirmé cet avis par sa délibération du 28 septembre 2024.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme relatives à la révision allégée n° 1, les avis des personnes publiques associées ont été recueillis lors d'une réunion d'examen conjoint organisée à la mairie de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ le 27 septembre 2024.

La révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ a pour objet de favoriser le développement d'une agriculture de proximité qualitative. Elle a été précédée du lancement, en 2022, par la commune, d'un appel à manifestation d'intérêt pour la valorisation du foncier agricole afin de favoriser la mise en pratique d'actions culturelles s'inscrivant dans le respect des qualités et fonctionnalités écologiques du site ainsi qu'une commercialisation des productions agricoles en circuit-court de proximité.

Ainsi qu'il est mentionné ci-dessus, l'appel à manifestation d'intérêt a porté sur cinq terrains constitutifs du domaine privé communal à potentiel agricole offerts à la location. Le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques a confirmé l'existence de conditions favorables au développement d'activités agricoles sur ces terrains. Des cinq terrains concernés par l'appel à manifestation d'intérêt, un seul est inclus dans la zone naturelle N tandis que les quatre autres sont classés en zone agricole A.

Pour rendre possible la mise en œuvre du développement agricole conçu dans le cadre de l'appel à manifestation, sur le terrain classé en zone N, à savoir la parcelle située au lieu-dit « Fagosse nord », cadastrée section AP n° 78 d'une contenance de 3798 m<sup>2</sup>, il est nécessaire de classer celle-ci en zone agricole A. Une telle évolution du zonage, en l'espèce, est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du PLU.

La location du terrain sera encadrée par les dispositions de l'article L. 311-1 du code rural s'agissant de l'exploitation agricole. En outre, seuls pourront être autorisés les actes de production prolongeant l'activité agricole proprement dite dès lors qu'elles se présenteront comme des activités annexes à l'exploitation agricole elle-même. L'exploitation du terrain sera confiée, par bail rural ou convention de mise à disposition, au preneur lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt. Ce lauréat, retenu par la commune, a proposé d'y installer un projet de maraîchage orienté vers une production diversifiée en agriculture biologique qui comprendra légumes, plantes aromatiques, fleurs à couper, fleurs cosmétiques et petits fruits. Cette production sera commercialisée en circuit-court visant une clientèle de proximité telle que restaurateurs ou entreprises.

### **2.3 Composition et complétude du dossier**

La composition du dossier à soumettre à l'enquête publique est mentionnée aux articles L. 123-3 et suivants et R. 123-8 du code de l'environnement. En l'espèce, le dossier est constitué des pièces suivantes, conformément aux textes précités :

- la délibération de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 23 mars 2024 prescrivant la révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ, étant précisé que le

projet de révision a été présenté à la conférence intercommunale des maires du 13 mars 2024 ;

- la délibération de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ du 10 juin 2024 émettant un avis favorable sur le bilan de la concertation préalable à la révision allégée n° 1 de son PLU, étant précisé que la concertation a débuté le 19 avril 2024 et s'est achevée le 15 juin 2024 (Cf. délibération mentionnée ci-après) ;
- la délibération de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 15 juin 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable relative à la révision allégée n° 1 du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et arrêtant le projet de révision dont il s'agit ;
- l'avis de l'Autorité environnementale, saisie le 24 juin 2024 par la communauté d'agglomération du Pays-basque. L'Autorité environnementale a rendu un avis conforme le 30 juillet 2024 aux termes duquel elle conclue à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ. Par sa délibération du 28 septembre 2024 la communauté d'agglomération du Pays-basque a confirmé l'avis de l'Autorité environnementale quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 4 septembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la révision allégée n° 1 du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, ainsi que l'avis d'enquête (sur fond jaune) destiné à l'affichage administratif ;
- le compte rendu de la réunion d'examen conjoint tenue le 27 septembre 2024 des personnes publiques associées invitées à y participer par courriel du 9 septembre 2024 émanant des services de la communauté d'agglomération du Pays-basque ;
- l'avis favorable émis le 12 septembre 2024 par le syndicat mixte du SCOT Pays-basque Seignanx sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;
- la reproduction des textes législatifs et réglementaires encadrant la procédure de révision allégée et celle de l'enquête publique ;
- un document « notice explicative » exposant les motifs de la révision n° 1, notamment quant à sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ et évaluant ses incidences sur l'environnement ;
- un document présentant les modifications à apporter au rapport de présentation et au document graphique du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ, étant précisé que le règlement d'urbanisme ne subit aucune évolution rédactionnelle consécutive à cette révision allégée n° 1.

Cette liste atteste que le commissaire enquêteur a constaté la complétude du dossier.

## **2.4 Analyse du dossier**

Désireuse de favoriser le développement d'une agriculture de proximité et de qualité, la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ a souhaité mettre à la disposition de porteurs de projets agricole une partie de son patrimoine naturel privé repéré comme disposant d'un potentiel agricole à valoriser. La commune s'est appuyée sur l'étude réalisée en avril 2022 par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques sur le foncier agricole du territoire communal. Cinq terrains ont ainsi été identifiés pour être incorporés à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la commune en septembre 2022. L'un de ces terrains, classé en zone naturelle N, rendait nécessaire son classement en zone agricole A pour que soit mise en œuvre sa dévolution moyennant la passation d'un bail rural ou d'une convention de mise à disposition à l'un des candidats, porteur de projet, désigné lauréat au terme de la consultation.

Le terrain concerné, d'une surface de 3798 m<sup>2</sup>, cadastré section AP n° 78, est situé au lieu-dit Fagosse nord. Légèrement en pente, il est orienté plein sud et jouxte une partie agglomérée, constituée de maisons individuelles, classée dans la zone UD du PLU.

L'évolution du PLU ne porte que sur le document graphique. Elle consiste à classer la parcelle dont il s'agit dans la zone agricole A, sans modification des dispositions écrites du règlement d'urbanisme. Ce classement s'inscrit dans l'axe 3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) relatif à l'emploi et au développement économique de la communauté d'agglomération du Pays-basque, lequel axe se décline notamment par le principe consistant mettre en œuvre la valorisation durable du territoire communal en favorisant le développement d'une agriculture périurbaine sur des espaces préservés. Il s'agit de permettre de développer une agriculture de proximité, un accueil de nouveaux exploitants en les accompagnant dans la réalisation de pratiques écoresponsables, en cohérence avec les sensibilités environnementales du site.

Ainsi, la révision allégée n° 1 est-elle compatible avec le PADD du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**

Par décision n° E2400074/64 du 7 juillet 2024 la présidente du tribunal administratif de PAU a désigné Monsieur Michel CAZAUBON commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2024. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque pour l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme mentionnée au code de l'urbanisme et en application des dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête publique.

#### **3.2 Préparation de l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur et la direction générale adjointe « stratégie territoriale, aménagement et habitat » de la communauté d'agglomération du Pays-basque, lors d'un bref entretien téléphonique

réalisé en juillet 2024, ont déterminé ensemble le nombre et les dates des permanences. La période d'enquête publique annoncée très tôt a été confirmée par l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque. Les horaires de permanence se sont calés sur les heures d'ouverture de la mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Par son arrêté du 4 septembre 2024, le président de la communauté d'agglomération du Pays-basque a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ du lundi 7 octobre 2024 à 9h00 au vendredi 8 novembre 2024 inclus jusqu'à 16h30.

### **3.3 Publicité de l'enquête publique**

Un avis d'enquête a été régulièrement publié dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les conditions suivantes :

- 1ère insertion dans le journal « Sud-ouest » publié le 17 septembre 2024 ;
- 1ère insertion dans le journal « La République des Pyrénées » publié le 17 septembre 2024 ;
- 2ème insertion dans le journal « Sud-ouest » publié le 9 octobre 2024 ;
- 2ème insertion dans le journal « La République des Pyrénées » publié le 9 octobre 2024.

Ce même avis a été publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque à l'adresse [www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques/registre-dematerialise.fr/5572](http://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques/registre-dematerialise.fr/5572).

Le 21 novembre 2024 le maire de SAINT-JEAN-DE-LUZ a attesté que l'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage régulier au tableau d'affichage de la mairie. Le 16 septembre 2024, Monsieur Bruno CARRERE, vice-président de la communauté d'agglomération du Pays-basque a certifié et attesté que l'arrêté communautaire du 4 septembre 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ ainsi que l'affichette relative à l'avis d'enquête dont il s'agit ont été régulièrement affichés sur le tableau réservé à cet effet situé au siège de la communauté d'agglomération sis 15 avenue Foch, à BAYONNE.

Le commissaire enquêteur a constaté que l'affichette jaune a été affichée devant le terrain concerné par la révision allégée n° 1.

### **3.4 Visite des lieux**

Le commissaire enquêteur s'est rendu au lieu-dit « Fagosse nord » pour voir le terrain concerné par son classement en zone agricole A.

## **4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **4.1 Organisation et tenue des permanences**

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête ainsi que de l'avis d'enquête sur support papier en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ, siège de l'enquête ; le dossier était consultable au service de l'urbanisme, aux heures d'ouverture de la mairie soit du lundi 7 octobre 2024 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, aux mêmes horaires les mardis, mercredis et jeudis et les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30. Une salle de réunion, située au sein de ce service a été mise à la disposition du public dans laquelle se trouvait un

ordinateur portable permettant de consulter le dossier d'enquête dématérialisé en sus de sa présentation sous sa forme matérielle (papier). L'accueil général de la mairie était missionné pour orienter le public vers le service de l'urbanisme afin de lui permettre d'accéder au dossier d'enquête. En outre, le dossier dématérialisé était consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque et sur le site internet du registre dématérialisé créé spécifiquement pour cette enquête publique dont le lien figure dans l'arrêté communautaire ayant prescrit l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public le lundi 7 octobre 2024 de 8h30 à 12h30, salle Ramiro ARRUE, le lundi 21 octobre 2024 de 8h30 à 12h30 salle Maurice Ravel et le vendredi 8 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 salle Ramiro ARRUE. Ces deux salles, situées en face l'une de l'autre, au premier étage, en contiguïté de la salle du conseil municipal, sont facilement accessibles par l'escalier extérieur situé dans le patio de la mairie. Le cheminement est connu des luziens. Il a été balisé, pour la circonstance, au moyen d'une affichette sur laquelle était mentionnée « commissaire enquêteur » avec une flèche d'orientation, apposée sur la porte d'accès à la salle du conseil municipal située en haut de la rampe de l'escalier monumental extérieur et rappelée à l'intérieur du couloir menant aux deux salles de réunion précitées. Ce dispositif de jalonnement permettait d'identifier le parcours menant sans difficulté au commissaire enquêteur.

Durant les trois permanences, le commissaire enquêteur n'a reçu aucun visiteur.

#### **4.2 Clôture de l'enquête publique**

En application des dispositions de l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 7 octobre 2024 au vendredi 8 novembre 2024 à 16h30. Les registres matériel et dématérialisé ont été ouverts et clos aux mêmes dates et heures que mentionnées dans l'arrêté communautaire ayant organisé l'enquête publique. A cet égard, le commissaire enquêteur a clôturé et signé le registre d'enquête matérialisé (papier) à 16h30. Ne figurait aucune observation sur le registre matérialisé et aucun courrier n'y a été annexé. Le registre dématérialisé, bien que visité, n'a fait l'objet d'aucun dépôt de contribution de quelque nature que ce soit.

### **5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE**

Lors d'une réunion tenue en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ le vendredi 15 novembre 2024 en présence d'une représentante de la direction générale adjointe « Stratégie territoriale, aménagement et habitat » de la communauté d'agglomération du Pays-basque et de deux personnes de la direction générale adjointe de la mairie en charge de la planification spatiale, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse rédigé à l'issue de l'enquête publique.

Durant toute l'enquête, aucune personne ne s'est pas présenté en mairie, au service de l'urbanisme, pour consulter le dossier et déposer des observations sur le registre « papier ». Cependant, tel n'a pas été le cas s'agissant du dossier dématérialisé puisque celui-ci a été consulté par quatre cent soixante-huit (468) visiteurs dont soixante-neuf (69) d'entre eux ont téléchargé au moins l'un des documents le composant. Ces flux enregistrés n'ont pas généré de commentaire ou d'observation puisqu'aucun des visiteurs connectés n'a déposé de contribution sur le registre d'enquête dématérialisé.

Il ressort de ce constat que l'objet de la révision a suscité un certain intérêt qui, non accompagné de critiques ou de contre-proposition, semble ainsi emporter l'adhésion du public.

Pour sa part, le commissaire enquêteur signale l'originalité de la politique de valorisation du potentiel agricole de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ qui s'exprime ici comme étant la suite logique, dans sa version urbanistique réglementaire, de l'appel à candidature pour la location de terres agricoles dépendantes du domaine privé de la commune, lancé au mois de septembre 2022. Cette démarche fait suite au diagnostic réalisé en avril 2022 par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques qui soulignait l'enjeu majeur que constitue le maintien sur le long terme de l'agriculture soumise à une forte pression foncière et qui en concluait à la nécessité de privilégier la mise en œuvre d'actions contribuant, notamment, à la sécurisation du foncier agricole. L'initiative prise par la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ consistant à mobiliser son patrimoine foncier privé à des fins de développement agricole répond à la préoccupation de la Chambre d'agriculture ; elle est positive pour la durabilité de son territoire et de la population qui y siège tout en étant sans impact négatif sur le droit de propriété des luziens.

Par lettre du 20 novembre 2024, notifiée par courriel, Monsieur Bruno CARRERE vice-président de la communauté d'agglomération du Pays-basque a informé le commissaire enquêteur qu'il n'a aucune observation complémentaire à formuler sur le procès-verbal de synthèse.

---



# PARTIE II



## **PARTIE II**

### **SOMMAIRE**

#### *SECTION A*

#### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- 1. RAPPEL DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1**
- 2. MALGRÉ L'INTÉRÊT MANIFESTÉ PAR LE PUBLIC, CELUI-CI N'A EXPRIMÉ AUCUNE REMARQUE NI FORMULÉ DE PROJET ALTERNATIF**
- 3. EXAMEN DE L'OBJET PROPOSÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1**

#### *SECTION B*

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



## **PARTIE II**

### *SECTION A*

#### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

##### **1. RAPPEL DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1**

La révision allégée n° 1 du PLU de SAINT-JEAN-DE-LUZ a pour objet de favoriser le développement d'une agriculture de proximité qualitative. Elle a été précédée du lancement, en 2022, par la commune, d'un appel à manifestation d'intérêt pour la valorisation du foncier agricole afin de favoriser la mise en pratique d'actions culturelles s'inscrivant dans le respect des qualités et fonctionnalités écologiques du site ainsi qu'une commercialisation des productions agricoles en circuit-court de proximité.

Dans ce cadre, il est proposé de classer en zone agricole A le terrain appartenant à la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ d'une superficie de 3798 m<sup>2</sup> cadastré section AP n° 78 situé au lieu-dit « Fagosse-nord ». Ce terrain est actuellement classé en zone naturelle N. Il en résultera une nouvelle répartition entre les deux zones du plan local d'urbanisme : les zones N se ramèneront à 790,7 ha tandis que les zones A se porteront à 438,6 hectares, soit une évolution de 0,09 % en plus ou en moins selon la zone considérée.

##### **2. MALGRÉ L'INTÉRÊT MANIFESTÉ PAR LE PUBLIC, CELUI-CI N'A EXPRIMÉ AUCUNE REMARQUE NI FORMULÉ DE PROJET ALTERNATIF**

Les modalités pratiques de l'organisation matérielle de l'enquête publique, à savoir, la mobilisation du service de l'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, son service d'accueil, les salles de réunion facilement accessibles mises à la disposition du commissaire enquêteur pour ses trois permanences, ont été suffisantes et dépourvues de tout risque de complexité d'accès pour la population désireuse de consulter le dossier ou de rencontrer le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a constaté que les mesures de publicité réalisées dans la presse l'ont été de manière conforme aux exigences législatives et réglementaires. L'affichage sur place, réalisé sur le panneau administratif de la mairie et sur le terrain concerné par la révision allégée n° 1, s'avère régulier. En raison de l'importance des flux générés par la consultation du dossier dématérialisé et le téléchargement des certaines pièces du dossier, en nombre significatifs (Cf. partie I – Rapport du commissaire enquêteur) le commissaire enquêteur en conclut que l'objet de la révision a suscité un certain intérêt, ce qui rend compte du fait que la consultation démocratique apportée par l'enquête publique peut être considérée comme accomplie de manière satisfait. En outre, elle tend à rendre

compte que le projet de développement agricole intéressant le territoire communal est validé par la population luzienne.

### **3. EXAMEN DE L'OBJET PROPOSÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1**

1. Il est rappelé que la révision allégée n° 1 du PLU de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ s'est imposée au regard des dispositions du 2° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, car le projet de développement agricole poursuivi par la commune se concrétise par la mobilisation de cinq terrains dépendants du domaine privé de la commune situés dans la zone agricole du PLU (zone A) sauf l'un d'entre eux à savoir le terrain sis lieu-dit « Fagosse-Nord » classé en zone naturelle N du PLU. Or, en vertu des dispositions de l'article précité, la procédure requise est celle de la révision, car le projet réduit la zone naturelle du PLU. La forme « allégée » de la procédure est une voie ouverte par les dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme puisque le projet ne porte que sur un seul objet, celui de la réduction de la zone naturelle, conséquence de l'incorporation du terrain municipal dans la zone agricole.

2. Le projet de développement agricole poursuivi par la commune, affecte la répartition du zonage naturel N et agricole A du PLU ; il rend nécessaire de reclasser la parcelle cadastrée section AP n° 78 d'une contenance de 3798 m<sup>2</sup> dans la zone agricole. Le commissaire enquêteur constate que l'évolution de la répartition spatiale du zonage est infime ; elle n'affecte que 0,09 % de la surface consacrée au zonage naturel et agricole. Elle est donc sans incidence notable sur les protections édictées à l'égard des espaces naturels et forestiers. Elle se réalise au profit du zonage agricole et non à celui du zonage urbain, la surface de ce dernier, à l'échelle de la commune n'étant pas affecté par la révision allégée n° 1. Par ailleurs, le terrain appartenant à la commune, ne rend pas nécessaire une dépossession du foncier détenu par les particuliers, ce qui est sans conséquence sur le droit de la propriété privée.

3. Par le biais d'une convention de mise à disposition, la commune envisage de confier le terrain au preneur, lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt réalisée en 2022. Ce contrat est annoncé par la commune comme préféré en raison de sa durée plus courte que celle d'un bail rural classique d'une durée minimale de neuf années. Le commissaire enquêteur estime que la convention, par sa durée plus brève, permettra d'assurer un contrôle plus serré sur la gestion de l'exploitation agricole et créera une « pression » vertueuse sur le preneur astreint à une obligation de résultat à moyen terme dont le bilan sera tiré au moment du renouvellement conventionnel. Sur ce terrain, il est prévu de créer une ferme urbaine en maraîchage destinée à la production de légumes, de petits fruits de fleurs à couper et de fleurs cosmétiques. L'exploitant y installera un abri de stockage d'outillages ainsi, éventuellement, qu'un espace de vente, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>. Ces constructions devront s'implanter et se réaliser conformément au règlement d'urbanisme de la zone agricole. Aucun logement ne sera nécessaire. Le commissaire enquêteur estime que cette initiative communale, qui s'inscrit dans les recommandations émises par la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques, offrira à la population luzienne les avantages d'une production maraîchère en circuit court. Cette démarche profite à l'économie locale, car le producteur, non soumis aux fluctuations et aux crises du marché peut vendre ses denrées aux prix justes. Il profite ainsi d'une rémunération intéressante. Le particulier y trouve aussi son compte dans la mesure où le circuit court crée un lien direct entre lui et le producteur, ce qui permet à ce dernier, de mieux comprendre les attentes de ses clients, comme, par exemple, en matière de culture biologique laquelle est profitable à la santé humaine. Enfin, le circuit court est bénéfique pour l'environnement, car il limite l'importation des denrées alimentaires ; il contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre inhérent aux transports de marchandises. En conséquence, le

commissaire enquêteur est favorable à cette initiative aux retombées positives pour le territoire luzien et ses habitants.

---

## SECTION B

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante quant aux modalités pratiques organisationnelles sur place en mairie de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, siège de l'enquête. Le dossier du projet soumis à l'enquête publique, constaté complet par le commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public, sous sa forme matérielle, au service de l'urbanisme implanté au rez-de-chaussée du bâtiment principal à un endroit parfaitement connu des pétitionnaires luziens. Deux salles de réunions situées dans le bâtiment principal de la mairie, facilement accessibles et au parcours jalonné, ont successivement été mises à la disposition du commissaire enquêteur pour y recevoir le public durant ses trois permanences. L'arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité effectivement réalisées conformément aux textes en vigueur. Le dossier et le registre dématérialisé, dont l'adresse a été mentionnée dans l'arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, ont été abondamment consultés voire téléchargé (s'agissant du dossier), sans toutefois générer le dépôt d'observations de la part du public, ni d'ailleurs de visites durant les permanences du commissaire enquêteur, ce qui semble signifier que la population adhère au projet de culture agricole en circuit court. Il en résulte que la consultation du public a été effectuée de manière suffisante pour conférer à celle-ci sa valeur de consultation démocratique validant la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme ciblée sur l'unique objet agricole.

2. La réduction de la zone naturelle du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, consécutive au reclassement du terrain support de l'exploitation de maraîchage sis lieu-dit Fagosse-Nord, est infinitésimale, car elle ne représente qu'une amputation de 0,09 % de la surface totale de l'ensemble des zones naturelles du PLU. Ainsi, le projet ne porte pas atteinte aux protections édictées en matière d'espaces naturels et de forêts. Il enrichit le zonage agricole et agit pour y pérenniser une production maraîchère en circuit court, profitable à l'économie locale, à l'environnement et à la santé publique. Il ne porte pas atteinte à la propriété privée puisque ce projet se réalise sur une propriété communale. Ainsi, ses avantages l'emportent nettement sur ses inconvénients strictement inhérents à la très faible réduction des espaces naturels, seul impact légèrement négatif.

Ainsi, au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un

### AVIS FAVORABLE

à la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ/

Bidart, le 2 décembre 2024

Le commissaire enquêteur



Michel CAZAUBON