

RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 2
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

1.1 Objet de l'enquête

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

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, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE

5.1 La demande de constructibilité sur des parcelles situées dans le quartier Acotz traduit les préoccupations de leurs propriétaires ayant été entravés dans leurs projets particuliers

5.2 La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ demande que soit corrigée une erreur matérielle affectant le règlement d'urbanisme.

5.3 Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de la modification proposée en vue de permettre l'adaptation des volumes adjacents à la salle de jeu proprement dite du trinquet « Anderenia » dédiés aux activités commerciales.

5.4 Les contributions déposées lors de l'enquête publique

PARTIE I

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 modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-JEAN-de-LUZ approuvé et modifié par délibérations de la communauté d'agglomération du Pays-Basque par ses délibérations respectives du 22 février 2020 et 10 décembre 2022.

En premier lieu, la modification n° 2, vise à tirer les conséquences d'une annulation partielle du PLU par le tribunal administratif de Pau ayant pris quatre décisions sur requêtes de particuliers concernant la notion de coupure urbaine. Sur ce point, la modification se propose de modifier le zonage intéressant le classement des terrains sur lesquels s'est prononcé le juge administratif.

En second lieu, la modification n° 2 procède à plusieurs ajustements destinés à l'amélioration de la mise en œuvre du PLU, notamment, quant à la servitude de mixité sociale en matière de production de logements et quant à la préservation de certains alignements commerciaux.

Enfin, la modification n° 2, supprime quelques ambiguïtés réglementaires et propose des adaptations aux besoins d'un secteur urbain.

1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

La modification n° 2 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^{er} du code de l'urbanisme relatives à la modification du plan local d'urbanisme ;
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} 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^{er} 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 par 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 Lafitena, 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 la valeur écologique, la qualité paysagère que pour les risques naturels. Les risques inondations et le recul du trait de côte conditionnent fortement les choix de développement possible de l'enveloppe urbaine.

La commune de SAINT-JEAN-de-LUZ bénéficie d'une desserte de qualité, routière (A 63, RD 810) et 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^{er} 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. Dans ce contexte, elle inscrit son développement en s'efforçant de gérer l'espace de manière économe au moyen d'une politique foncière adaptée 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 « Laïatz » et « Jaldai », constituent les principales zones d'accueil des entreprises garantes de l'emploi sur la commune. L'économie touristique et balnéaire est un volet important 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 se 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 Nivelles » (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 Nivelles. 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 durables 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 d'une part, les milieux littoraux de la façade atlantique, d'autre part, les milieux humides de la plaine de la Nivelles, enfin, les 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 Nivelles 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 Nivelles, des bois et landes d'Ustaritz et de Saint-Pée. Quatre espaces naturels sensibles ont été délimités : la pinède d'Erromardie, les landes d'Archiloa et le Jardin botanique, les landes de Cenitz-Mayarco, les barthes de la Nivelles. 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 lettre du maire datée du 6 novembre 2023, la commune de SAINT-JEAN-de-LUZ a sollicité la communauté d'agglomération du Pays-basque (CAPB) pour la mise en œuvre d'une procédure de modification. La procédure a été engagée par décision du 31 janvier 2024 du président de la CAPB ; lequel a saisi, pour avis, l'Autorité environnementale, le 24 juin 2024. Celle-ci a rendu, le 31 juillet 2024, un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Le conseil communautaire a confirmé l'avis rendu par sa délibération du 28 septembre 2024.

On été associées à la procédure de modification n° 2 les personnes publiques suivantes : l'État (préfecture et sous-préfecture des Pyrénées-Atlantiques/direction départementale des territoires et de la mer), le département des Pyrénées-Atlantiques, la région Nouvelle-Aquitaine, la communauté d'agglomération du Pays-Basque pour sa compétence en matière de programme local de l'habitat, le

syndicat mixte du schéma de cohérence territoriales (SCOT) du Pays-basque et du Seignanx, le syndicat des mobilités Pays-basque Adour, la commune de SAINT-JEAN-de-LUZ, la chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques, la chambre de commerce et d'industrie Bayonne Pays-basque, la chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Atlantiques, le syndicat régional de conchyliculture de la Nouvelle-Aquitaine, la SNCF réseau, enfin, le Centre national de la propriété forestière.

Les objectifs de la modification n° 2 sont les suivants :

- donner suite aux décisions du tribunal administratif de Pau dans le cadre de recours ayant porté sur des parcelles incluses dans la zone de coupure urbaine délimitée pour répondre aux contraintes de la « loi littoral » ;
- adapter les règles d'implantation en bordure de la route départementale n° 810 dans la partie agglomérée de la commune pour favoriser l'optimisation du foncier et la densification le long de cet axe routier ;
- permettre une densification maîtrisée des fonctions en zone d'activités ;
- conforter d'une part, le commerce de proximité dans les quartiers Fargeot et du Lac et d'autre part, une mixité des fonctions dans le secteur « Ametzague » ;
- modifier la règle de mixité sociale dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) pour une meilleure faisabilité des opérations et une atteinte plus aisée des objectifs de diversification du parc de logements ;
- mieux encadrer les conséquences du phénomène de divisions parcellaires ;
- enfin, informer de l'instauration d'un périmètre « espace naturel sensible (ENS) sur les « Barthes de la Nivelles ».

2.3 Composition et complétude du dossier

Les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement applicables au présent projet de modification n° 2 du PLU de SAINT-JEAN-de-LUZ dressent la liste des documents constituant le dossier soumis à l'enquête. Le dossier d'enquête constitué par la communauté d'agglomération du Pays-basque est conforme à ces dispositions. Il se compose des pièces suivantes :

- Un dossier administratif insérant :
 - une note de présentation, laquelle précise le porteur de projet, rappelle l'objet de l'enquête, mentionne les modalités d'insertion du projet dans les règles relatives à la procédure qu'il convient de suivre, enfin, décrit sommairement les objectifs du projet de modification n° 2 ;
 - l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 31 janvier 2024 relatif à l'engagement de la procédure de modification relevant des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme ;
 - l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 4 septembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du PLU de SAINT-JEAN-de-LUZ, ainsi que la reproduction de l'affichette relative à la dite enquête destinée à être apposée sur les panneaux d'affichage municipal ;
 - l'avis émis des personnes publiques associées à la modification à savoir :
 - l'avis du 2 octobre 2024 du préfet des Pyrénées-Atlantiques/direction départementale des territoires et de la mer ;
 - l'avis du 12 septembre 2024 du Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays-basque et du Seignanx ;

- l'avis du 2 septembre 2024 du Syndicat des mobilités Pays-basque Adour ;
 - l'avis du 30 juillet 2024 de l'Institut national de l'origine et de la qualité/délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes ;
 - l'avis du 9 septembre 2024 du Centre national de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine
 - l'avis du 22 octobre 2024 du département des Pyrénées-Atlantiques, inséré dans le dossier postérieurement à l'ouverture de l'enquête publique ;
 - l'avis du 23 octobre 2024 de la SNCF IMMOBILIER/Nouvelle Aquitaine inséré dans le dossier postérieurement à l'ouverture de l'enquête publique ;
 - la décision conforme du 31 juillet 2024 de l'autorité environnementale n° 2024CNA78 concluant en l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, confirmée par délibération du 28 septembre 2024 de la communauté d'agglomération du Pays-basque ;
 - la liste des textes législatifs et réglementaires applicables à la présente procédure de modification n° 2 du PLU de SAINT-JEAN-de-LUZ ;
- une note explicative relative au projet de modification n° 2, objet de la présente enquête :
 - exposant les motifs de les choix de la procédure ;
 - énonçant les modifications apportées au règlement d'urbanisme et au document graphique du plan local d'urbanisme en vigueur ;
 - précisant les incidences sur l'environnement du projet de modification n° 2 ;
 - reproduisant le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de SAINT-JEAN-de-LUZ ainsi que les deux servitudes d'utilité publique annexées au document d'urbanisme lors de cette modification.

Les personnes publiques associées ont été consultées par courrier du 25 juillet 2024 sur le dossier finalisé du projet de modification n° 2 du PLU. Les teneurs des avis exprimés, insérés dans le dossier d'enquête, sont les suivantes :

- La lettre du 2 octobre 2024, par laquelle le préfet des Pyrénées-Atlantiques/DDTM, signale d'une part, que la règle de mixité sociale telle que modifiée dans le projet de PLU ne peut cibler un maître d'ouvrage en particulier (il s'agit de celle qui exonère les maîtres d'ouvrage publics de la réalisation de logements locatifs sociaux sous certaines conditions), et d'autre part, que la référence à la notion de « organisme HLM » introduite dans le projet de nouveau règlement d'urbanisme est à retirer car trop restrictif par rapport à l'ensemble des organismes habilités à produire et gérer des logements en accession sociale de type bail réel solidaire. En outre, le préfet demande que les règles de mixité sociale permettent une meilleure répartition que celle constatée aujourd'hui entre les différents types de financement pour se conformer à loi qui impose un minimum de 30 % de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAi) et un maximum de 30 % de prêts locatifs sociaux (PLS). Enfin, le préfet demande que le dossier de modification à soumettre à l'enquête publique comporte l'ensemble des pièces modifiées dans un souci de compréhension du public.
- La délibération du bureau du syndicat mixte du SCOT du Pays-basque et du Seignanx, réuni le 12 septembre 2024 par son président, par laquelle il émet un avis favorable sur la modification n° 2 du PLU sous réserve d'une part, que la modification autorise les bureaux et les services uniquement dans les sous-secteurs des zones UYc et UYca dans lesquels sont autorisés les commerces afin de limiter le risque de mutations de l'ensemble des zones économiques, lesquelles, dans le prochain SCOT, pourront évoluer vers davantage de mixité, et d'autre part que la nouvelle règle d'exception en matière de production de

logements locatifs sociaux bénéficiant aux opérateurs publics, intègre un plafond en nombre de logements afin de limiter sa portée aux plus petites opérations.

- L'avis technique du 2 septembre 2024, du syndicat des mobilités Pays-basque Adour, rappelant que ses principaux objectifs sont la réduction du trafic automobile et l'usage renforcé des transports en commun ainsi que de la marche et du vélo. Il affirme, en premier lieu, que la réduction à 10 mètre de la règle du retrait par rapport à l'alignement de la route départementale n° 810 dans la zone agglomérée de la commune de SAINT-JEAN-de-LUZ ne semble par contraire au projet de Ligne Express Littoral en cours d'étude, en second lieu qu'eu égard à la modification de l'article du règlement de zone relatif aux destinations et sous-destinations autorisées dans les zones d'activité, il est recommandé de travailler à la sécurisation des cheminements piétons dans le secteur, notamment entre la station de bus et la zone d'activité de Jalday, en troisième lieu, signale qu'il serait opportun de travailler à la continuité des itinéraires cyclables et piéton avec le secteur s'agissant de la mise en place des règles de protection des nouveaux alignements dans des quartiers péri centraux, en quatrième lieu, que la modification du libellé relatif aux places de stationnement pour les logements sociaux s'intègre aux objectifs du plan de mobilité (PDM) car cette modification favorise les changements de pratique et de mode de déplacement, enfin, s'agissant de l'ajustement du zonage sur l'emprise du trinquet « Anderenia », il précise que la desserte de transport en commun de donne pas d'indication contraire à cette évolution du zonage.
- La lettre du 30 juillet 2024 de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes, par laquelle celui-ci précise ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de modification n° 2 dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les appellations d'origines protégées (AOP) concernées.
- La lettre du 22 octobre 2024 du département des Pyrénées-Atlantiques émettant un avis favorable sur la modification n° 2 du PLU sous réserve que, s'agissant du resserrement à 10m de la zone de recul le long de la RD 810, le département ne soit pas appelé à prendre en charge le coût de la résorption des potentiels point noirs de bruit sur les nouvelles constructions.
- La lettre du 23 octobre 2024 de « SNCF IMMOBILIER » émettant un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLU accompagné du rappel quant à l'opposabilité de la servitude « T1 » s'appliquant aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire.

Par le versement des pièces et documents mentionnés ci-dessus, le commissaire enquêteur a constaté la complétude du dossier soumis à l'enquête publique.

2.4 Analyse du dossier

Il est rappelé que la commune de SAINT-JEAN-de-LUZ dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 22 février 2020 et modifié le 10 décembre 2022 par délibérations de la communauté d'agglomération du Pays-basque.

Le PLU en vigueur comprend, sur l'ensemble des 1919 hectares que constitue la commune, 18 zones à savoir :

- neuf zones urbaines réparties sur 668 hectares ;
- quatre zones à urbaniser occupant une surface territoriale de 25 hectares ;

- une zone agricole couvrant différents espaces d'une superficie totale de 437 hectares ;
- quatre zones naturelles réparties différemment sur une surface totale de 789 hectares.

La modification n° 2 est sans conséquence sur répartition spatiale de ces zones qui demeure en l'état. Elle se fixe les objectifs développés synthétiquement ci-après.

- La modification du zonage réglementaire fait suite aux jugements rendus par le tribunal administratif de Pau le 30 novembre 2022 ayant décidé l'annulation partielle du PLU en vigueur en tant qu'il classe six parcelles et une portion de parcelle dans la zone NCU dite de « coupure urbaine » délimitée dans le secteur Acotz nord. Cependant, en cohérence avec la loi « littoral », la modification propose d'inclure ces terrains en zone naturelle N en supprimant le qualificatif de « coupure urbaine » de manière à stopper l'artificialisation des sols dans ce secteur proche du littoral.
- La clarification de la règle sur le secteur de Chantaco vise à lever toute ambiguïté sur la constructibilité du secteur. Pour cela, la modification n° 2 propose d'ajuster les dispositions du secteur 3b de la zone UH (noté UH-3b) sur lequel est édifié l'hôtel de Chantaco. Dans ce secteur, le principe urbanistique est celui de l'inconstructibilité car situé hors agglomération, hors village, sans constituer pour autant un espace « déjà urbanisé ». La nouvelle écriture réglementaire aura pour effet d'interdire toutes constructions nouvelles sans interdire pour autant l'extension limitée des bâtiments existants.
- En zone UC, dans la partie agglomérée de la commune, la modification n° 2 propose de réduire à 10 mètres l'alignement actuel en vigueur fixé à 35 mètres de manière erronée et peu pertinente en ayant suivi la préconisation du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, eu égard aux caractéristiques de la morphologie urbaine dans cette partie de la commune le long de la route départementale n° 810. La modification est sans conséquence quant aux objectifs du plan des mobilités mis en œuvre par le syndicat des mobilités Pays-basque Adour.
- Pour tenir compte de contraintes telles que la pression foncière, le stationnement, la protection du patrimoine, qui freinent l'implantation d'activités dans le centre urbain, la modification n° 2 propose que dans les zones d'activité économiques (ZAE) il soit possible d'accueillir des activités de service, par exemple des professions libérales, ainsi que des bureaux dès lors que ceux-ci sont dédiés aux fonctions de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, tertiaire et secondaire. Pour y parvenir, il est proposé de modifier les dispositions de l'article I.2 de la zone UY relatives aux destinations et sous-destinations autorisées.
- Le PLU en vigueur identifie des alignements commerciaux par le biais d'une légende repérée sur son plan de zonage (document graphique du PLU) le long de certains axes du centre urbain. Ces alignements sont destinés à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines, l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Ils constituent une servitude d'urbanisme ayant pour effet de sauvegarder ou pérenniser la vocation commerciale des rez-de-chaussée d'immeubles. Ils évitent, ainsi, leur transformation en logement, garage, bureau, qui paupériserait l'armature commerciale de certains quartiers. Les deux nouveaux alignements concernent les rues Paul Gelos et Axular respectivement situées dans les quartiers résidentiels « du Lac » et « Fargeot ».

- Afin d'améliorer la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de mixité sociale relatifs à la politique du logement dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le projet de modification n° 2 propose d'une part, de préciser que les logements sociaux soient conventionnés par un opérateur de logements sociaux agréé, et d'autre part, d'élargir aux zones UB et UC les possibilités de réaliser des opérations de logements collectifs présentant une programmation destinée à l'accession sociale dès lors que ces opérations s'inscrivent dans un conventionnement par un organisme de logements sociaux agréé.
- S'agissant des règles relatives au stationnement, la présente modification n° 2 propose d'élargir la règle n° imposant que la réalisation d'une place de stationnement par logement à l'ensemble des logements sociaux, qu'ils soient locatifs ou proposés à l'accession sociale.
- Dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le projet de modification n° 2 introduit une nouvelle rédaction relative à l'emprise au sol qui a pour effet de s'appliquer aux nouvelles parcelles créées mais également au reliquat parcellaire issu de la division de la parcelle initiale. Il est attendu que cette nouvelle disposition assure le respect des objectifs d'évolution morphologique des différents quartiers notamment ceux à dominante d'habitat individuel.
- Afin de permettre la restauration et l'évolution des surfaces commerciales et de bureaux existantes annexées au trinquet « Anderenia » situé dans le secteur d'Ametzague, le projet de modification n° 2 propose de faire évoluer la délimitation du secteur tr de la zone UE (noté UEtr) ainsi que celle du secteur c de la zone UC (noté UCc) afin que la parcelle située section cadastrale CI n° 149 sise 190 chemin d'Ametzague, sur laquelle est construit le trinquet et ses dépendances, soit principalement incorporée au secteur UCc, laissant exclusivement classée dans le secteur UEtr la partie du bâtiment consacrée au jeu (la salle du trinquet proprement dite). L'objectif affiché est de permettre le développement de bureaux ou commerces de proximité dans ce quartier résidentiel voué à une évolution de ses fonctions urbaines.
- Le projet de modification n° 2 propose d'améliorer la rédaction du règlement d'urbanisme pour mieux exprimer la spécificité des règles de hauteur définies par rapport aux limites séparatives dans les secteurs a, b et c de la zone UC (notés UCa, UCb, UCc).
- Enfin, il est profité de la modification n° 2 pour réaliser la mise à jour des servitudes d'utilité publique opposables aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, en y annexant deux nouvelles servitudes : le périmètre de l'espace naturel sensible intercommunal des Barthes de la Nivelles approuvé en 2023 et l'arrêté préfectoral listant les communes exposées au risque de feux de forêt dans les massifs forestiers eux-mêmes exposés à ce risque et assujettissant ces communes aux obligations légales de débroussaillage telles que définies par l'arrêté préfectoral.

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 modification n° 2 du plan local d'urbanisme 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 matière dont il s'agit 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 modification n° 2 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/5573.

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 modification n° 2 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.

3.4 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain pour visiter les lieux sur lesquels s'est porté son intérêt eu égard à certaines problématiques soulevées par le projet de modification n° 2 à savoir : d'une part, la rue Paul Gelos dans le quartier du Lac et la rue Axular pour le quartier Fargeot, ces deux rues faisant l'objet d'une proposition de protection commerciale sous la forme d'alignements

identifiés au document graphique du PLU, d'autre part, les trois trinquets inclus dans les secteurs tr de la zone UE (notés UEtr), notamment le trinquet « Anderenia » dans le quartier d'Ametzague pour lequel la modification n° 2 propose une nouvelle délimitation du zonage. A l'occasion de cette visite, le commissaire enquêteur s'est imprégné de la situation de ce quartier en pleine mutation où seront prochainement construits une centaine de logements réparties entre plusieurs programmes d'immeubles collectifs.

Le commissaire enquêteur s'est rendu dans le quartier Acotz pour voir les terrains concernés par les décisions du tribunal administratif de Pau lesquels font l'objet d'une proposition de classement en zone naturelle N se substituant au classement en vigueur en zone NCU dite de « coupure urbaine ».

4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Organisation et tenue des permanences

Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire ayant prescrit l'ouverture de l'enquête publique, durant toute la durée de cette dernière, 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 13h30 à 17h30 dans la salle Ramiro ARRUE, le lundi 21 octobre 2024 de 13h30 à 17h30 dans la salle Maurice RAVEL et le vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 16h30 dans la salle Maurice Ravel. 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 construit dans le patio de la mairie. Le cheminement est connu des luziens. Au surplus, le parcours menant au commissaire enquêteur a été jalonné depuis l'extérieur par l'affichage de panneaux directionnels fléchés portant l'inscription « commissaire enquêteur » l'un apposé sur la porte d'accès à la salle du conseil municipale située en haut de l'escalier, l'autre dans le couloir menant aux salles dédiées à la permanence du commissaire enquêteur. Ce dispositif s'est avéré efficace.

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 ; un seul courrier reçu y a été annexé.

Au terme de la période d'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu trois visites réparties sur les deux dernières permanences : le lundi 21 octobre 2024, le propriétaire du trinquet « Anderenia » a pu exposer les raisons économiques quant à la gestion de l'équipement, justifiant l'évolution des règles d'urbanisme en vue de favoriser l'adaptation aux besoins du quartier des surfaces commerciales adjacentes au trinquet ; le vendredi 8 novembre 2024, ont été reçus des propriétaires de parcelles situées dans le secteur Acotz désireux d'exposer au commissaire enquêteur leur demande de reclassement de leurs terrains en zone constructible.

En outre, un courrier adressé au commissaire enquêteur a été annexé, à la clôture de l'enquête, au registre matériel, seul courrier reçu par ailleurs déposé parallèlement sur le registre dématérialisé sous le numéro 4.

Le registre dématérialisé a compté cinq cent vingt et une (521) consultations dont quatre-vingt-quatre visiteurs (84) ont téléchargé au moins l'un des documents composant le dossier soumis à l'enquête publique. Neuf (9) contributions y ont été déposées.

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

Le commissaire enquêteur a constaté que la constructibilité des terrains situés dans le quartier Acotz a été une préoccupation majeure qui s'est exprimée lors de l'enquête publique. Ce constat est à l'évidence lié aux restrictions des possibilités de construire dans cette zone gouvernée par les objectifs de protection des espaces proches du rivage édictée par la loi dite « littoral » que le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ a pris en compte dans sa version en vigueur.

5.1 La demande de constructibilité sur des parcelles situées dans le quartier Acotz traduit les préoccupations de leurs propriétaires ayant été entravés dans leurs projets particuliers

Le quartier Acotz soumis aux dispositions de la loi « littoral » restrictives quant à la constructibilité des terrains hors agglomération et village au sens de la loi, a motivé certains propriétaires pour revendiquer la mise en œuvre des jugements rendus par le juge administratif ayant annulé partiellement le PLU ou pour solliciter le reclassement en zone constructible.

5.1.1 Des demandes liées aux conséquences de jugements administratifs ayant annulé partiellement le PLU

Les membres de la famille OLASAGUIRRE (contributions N^{os} 1 et 2) contestent le reclassement des parcelles cadastrées section BW n^{os} 75, 90, 91 et 92 que la modification inclut dans la zone naturelle N au motif que le tribunal administratif de Pau a annulé le classement initial de leurs terrains en zone NCU de coupure urbaine. Ils demandent que ces terrains soient classés en zone constructible.

Une demande similaire déposée par Maître Pierre CAMBOT, avocat des consorts VERDU-BISCAY (contribution N^o 8), propriétaires des parcelles cadastrées section BW n^{os} 18 et 89, que la modification n^o 2 propose de classer en zone naturelle N, en conteste le bien fondé au motif que cette intention ne respecte pas l'autorité de la chose jugée par le tribunal administratif de Pau ayant

annulé partiellement le PLU qui classait leur terrain en zone NCU de coupure urbaine. Il demande que la parcelle cadastrée section BW n° 89 soit reclassée en zone constructible. En outre, l'avocat pointe le fait que le rapport de présentation du dossier soumis à l'enquête publique s'abstient d'évoquer le rétablissement du zonage de l'ancien PLU, comme conséquence de l'annulation, soit la zone 1AUa et empêche, ainsi, de comprendre la portée de la modification soumise à la présente enquête publique. A cet égard, il est permis de se demander si l'avocat sous-entend que ce défaut constituerait un vice de procédure. Le message véhiculé par cette assertion n'apparaît pas clairement !

Ces demandes posent différentes questions. En effet, aux termes de son raisonnement, commun à l'ensemble des parcelles mentionnées ci-dessus, anciennement classées en zone naturelle de coupure urbaine, bien que jugées distinctement les unes des autres, le juge administratif affirme que leur environnement immédiat est urbanisé de sorte que ces parcelles ne constituent nullement un espace naturel et ne peuvent donc être regardées comme constituant un espace naturel présentant les caractéristiques d'une coupure urbaine.

La communauté d'agglomération du Pays-basque en déduit que la sanction s'est portée sur la notion de coupure urbaine tandis que l'avocat prétend que celle-ci a censuré son essence « naturelle » intimant au rédacteur du PLU d'octroyer une constructibilité. Cependant, ces terrains, constitutifs d'un ancien lotissement viabilisé (BW89) ou incrustés au cœur d'une urbanisation développée le long d'une voie publique (BW18), sont situés en marge du secteur déjà urbanisé délimité par le PLU dans le zonage UCa ou UL propre au quartier Acotz lequel est situé hors de la zone agglomérée et ne constitue pas, pour autant, un village au sens de la loi « littoral » (Cf. paragraphe 4.5.2.4. du rapport de présentation du PLU tome 2). Pour délimiter les secteurs déjà urbanisés, le critère de compacité du bâti retenu est celui d'un intervalle d'une trentaine de mètres environ entre deux constructions principales (Cf. rapport de présentation du PLU, tome 2, page 91). Dès lors, il est permis de s'interroger sur la pertinence du reclassement en zone N de la parcelle cadastrée section BW n° 89 dont la localisation pourrait répondre à la notion de « dent creuse » en raison de sa proximité avec l'une des constructions les plus proches et ainsi lui permettre d'être incorporée à la zone UCa. Enfin, au nom de l'autorité de la chose jugée, invoquée par l'avocat des consorts VERDU-BISCAY, serait-il possible de transposer ce raisonnement au cas de figure posé par la partie non construite de la parcelle cadastrée section BW n° 18 et par les quatre autres parcelles du lotissement « Haurrentzat » - cadastrées section BW n°s 75, 90, 91 et 92 - sans les exposer au risque de censure du juge administratif, par la voie de l'exception d'illégalité du zonage permissif, statuant éventuellement sur des permis de construire délivrés sur ces parcelles dans l'hypothèse de leur inclusion dans la zone UCa, en se fondant sur le fait qu'elles constitueraient, à tort, une extension de l'urbanisation non permise dans le secteur déjà urbanisé d'Acotz ? Enfin, reste le cas posé par le classement de la partie construite de la parcelle cadastrée section BW n° 18 annulé par le juge administratif en tant qu'elle s'incorpore dans la zone UL alors qu'en toute logique, eu égard à la portée de l'annulation contentieuse, il conviendrait de l'incorporer au secteur « a » de la zone UC (noté UCa) ?

Réponse de la CAPB (1) :

Le règlement du PLU actuel et l'application des dispositions du PLU antérieur sur ces secteurs ne dispensent pas les futures Autorisations du Droit des Sols qui seraient déposées (permis de construire, permis d'aménagement, ...) d'être compatibles avec les dispositions de la loi littoral. L'article L.121-8 du code de l'urbanisme précise que les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » doivent être identifiés par le SCOT.

Dans le cas présent, le SCOT Sud Pays Basque en vigueur n'identifie pas ces secteurs et le SCOT Pays Basque Seignanx est en cours d'élaboration.

La dérogation prévue par l'article 42 loi Elan étant limitée dans le temps, la procédure dérogatoire pour construire en « dents creuses » est donc caduque depuis le 31.12.2021, et donc sans possibilité pour ce secteur.

« Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi ».

En effet, il est à noter 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 1er 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.

Ainsi, en considérant qu'une autorisation du droit des sols était demandée sur l'une de ces parcelles au titre du document d'urbanisme antérieur (PLU 2006 – zone 1AUa) celle-ci serait refusée au titre du non-respect des dispositions de la loi littoral.

Par ailleurs, au-delà du volet loi littoral, une demande de permis de construire pour une maison individuelle privée serait refusée au titre du règlement de la zone 1AUa du PLU antérieur qui impose une mixité sociale à l'échelle du périmètre global de la zone 1AUa.

Par ailleurs la parcelle Bwn° 18 est également identifiée comme « espace proche du rivage » dans le PLU approuvé le 22/02/2020. A ce jour, seule la gestion de bâtiments existants reste possible, toute nouvelle construction est interdite. La parcelle étant nue, elle est de fait inconstructible.

En considérant l'application de la loi littoral et les annulations parcellaires du PLU approuvé le 22/02/2020, la commune et la CAPB ont souhaité apporter une lisibilité pour les pétitionnaires sur les droits en matière de constructibilité de ces parcelles, ainsi qu'une cohérence sur le caractère de ces terrains nus. Un classement en zone Naturelle a donc été retenu.

Il n'a pas été jugé utile de mentionner les règles d'urbanisme applicables à la suite de l'annulation partielle ordonnée par le Tribunal Administratif, ces règles étant applicables par un état de fait et non un choix d'aménagement.

En effet, l'article L. 600-12 du Code de l'urbanisme prévoit :

*Sous réserve de l'application des articles [L. 600-12-1](#) et [L. 442-14](#), l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale **immédiatement** antérieur.*

Cependant, si le commissaire enquêteur le demande, il est possible d'intégrer cette information dans le rapport de la modification n° 2 en vue de son approbation.

5.1.2 Se sont exprimées des demandes concernant diverses parcelles étrangères à l'objet de la présente enquête publique. Elles sont mentionnées ci-après.

Les conjoints WEBER, reçus par le commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences (contributions n°s 4, 5 et 6), propriétaires des parcelles cadastrées section BW n°s 119 et 121 demandent le classement en zone constructible de ces deux parcelles, constituant deux lots non occupés d'un lotissement ancien, classées en zone naturelle interdisant toute nouvelle construction. Il convient de préciser que la parcelle cadastrée section BW n° 121 a fait l'objet d'un recours gracieux en août 2024 qui n'a pas abouti ainsi que de deux jugements négatifs, l'un de première instance, l'autre en appel, intervenus respectivement en novembre 2022 et mars 2024.

Madame BRUNIER, (contribution n° 3), propriétaire de la parcelle cadastrée section BV n° 68 demande que cette dernière, actuellement classée en zone NK, soit reclassée en zone N, car elle souhaite qu'il en résulte une plus grande cohérence entre le caractère naturel du lieu et la situation de sa maison qui fera prochainement l'objet de travaux d'amélioration énergétique et d'isolation thermique.

Au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence Mendi Eder, Madame LARRIEU, (contribution n° 7), présidente du syndicat, propriétaire de la parcelle cadastrée section BT n° 69, actuellement classée en zone N, demande son classement en zone constructible au motif que ce terrain contribuerait à l'accroissement de l'offre de logements dans le quartier d'Acotz.

Les époux HARAMBOURE, reçus lors de la troisième permanence, propriétaires des parcelles cadastrées section BW n°s 72 et 133, actuellement classées en zone NCU souhaiteraient que ces deux terrains soient partiellement reclassés en zone constructible en vue de pouvoir y édifier deux maisons en bordure du chemin de Duhartia pour leurs deux enfants désireux de s'installer sur la propriété familiale.

Réponse de la CAPB (1) :

Ces demandes, visant à réduire des espaces agricoles ou naturels, ne peuvent être étudiées dans le cadre d'une modification de PLU et relèvent d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Concernant la requête de MME BRUNIER, elle a été réceptionnée après finalisation du dossier de modification n° 2 du PLU déjà présenté aux différentes instances administratives (dont l'avis de l'autorité environnementale) et politiques. Or cette requête concerne une modification d'un zonage naturel. Elle pourra être examinée dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme.

Le règlement actuel de la zone Nk permet cependant des travaux d'amélioration énergétique et d'isolation thermique du bâti existant.

5.2 La commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ demande que soit corrigée une erreur matérielle affectant le règlement d'urbanisme.

La demande concerne la zone UY qui fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente enquête publique. Elle vise à compléter la liste des destinations et sous-destinations autorisées mentionnées à l'article I.3 en y insérant les « industries » et « entrepôts », conformément à la vocation de la zone.

Réponse de la CAPB (1) :

Les dispositions réglementaires de la zone UY seront complétées en ce sens pour l'approbation de la modification n° 2 du PLU.

5.3 Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de la modification proposée en vue de permettre l'adaptation des volumes adjacents à la salle de jeu proprement dite du trinquet « Anderenia » dédiés aux activités commerciales

Le trinquet « Anderenia » ainsi que les deux autres trinquets présents sur la commune - les trinquets « Maïtena » et « Bordaxto » - sont implantés chacun sur une seule parcelle dont la totalité de la surface est incluse dans les trois secteurs « tr » de la zone UE (appelés UEtr). Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil des services publics et des équipements d'intérêt collectif. Elle n'autorise que les habitations liées au gardiennage et dans les secteurs dédiés aux trinquets, les activités commerciales et économiques liées ou nécessaires à l'activité principale de jeu de pelote. Le trinquet « Anderenia » souhaite pouvoir s'adapter aux évolutions commerciales qui lui seraient nécessaires pour assurer la viabilité économique de l'équipement, selon le témoignage du propriétaire du trinquet recueilli lors de sa visite à la permanence du commissaire enquêteur, mais aussi pour répondre aux nouveaux besoins du quartier dont la structure et la densité de population évolueront prochainement à la faveur de la construction d'une centaine de logements neufs relatifs aux permis de construire récemment délivrés.

Le moyen retenu par le rédacteur du PLU consiste à reclasser la parcelle support de l'équipement, à cheval d'une part, sur le zonage UEtr réduit à l'emprise du volume dédié strictement au jeu et d'autre part, sur le zonage UCc étendu au reste de la parcelle supportant la portion du bâtiment constituée des volumes commerciaux adjacents, le règlement du secteur UCc ne s'opposant pas à l'accueil des commerces et bureaux.

Au-delà de l'objectif urbanistique visant à permettre l'adaptation commerciale des lieux considérés, il est toutefois permis de s'interroger sur le bien fondé de la voie choisie, consistant à créer une micro-zone (micro-secteur plus précisément), au regard des dispositions du code de l'urbanisme, lesquelles renvoient à la notion de « secteur », « espace », « zone », « îlot » pour procéder aux délimitations spatiales des règles d'urbanisme et non à celle de « construction » voire de « portions de construction ». Pour prolonger ce questionnement, apparaîtrait une autre voie concurrente qui consisterait à laisser en l'état la délimitation du secteur UEtr du trinquet « Anderenia » mais à transformer celui-ci en sous-secteur. Cette évolution s'accompagnerait d'une rédaction remaniée du 10 de l'article I.2 du règlement de la zone UE aux fins d'y introduire des destinations et sous-destinations adaptées au futur quartier d'habitat à lier ou à exiger comme nécessaires, voire complémentaires, à l'activité principale du trinquet (le jeu), ceci afin de ne pas perdre l'effet de « sacralisation » souhaité tout en apportant, de manière mesurée et proportionnée, la novation de l'adaptation commerciale ciblée sur l'objectif à atteindre compte tenu de l'évolution future du quartier environnant.

Réponse de la CAPB (1) :

Le code de l'urbanisme n'impose pas pour fixer le zonage, de respecter les limites des propriétés : ceci autorise donc un classement différent au sein d'une même parcelle ou d'un même bâtiment.

Le zonage retenu dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Saint-Jean-de-Luz permet de préserver l'activité du trinquet « Anderenia » et d'autoriser sur le reste de l'emprise le développement de commerces de proximité et/ou de bureaux dans ce quartier résidentiel en développement et assurer ainsi une mixité des fonctions au sein même du quartier.

Le choix fait vise à préserver le trinquet (donc zonage UEtr) et à favoriser le développement de commerces de proximité et/ou de bureaux sur le reste de l'emprise, ce qui justifie un zonage UCc, en cohérence avec l'aménagement d'un quartier en devenir.

Il n'aurait pas été possible d'aboutir à cet objectif par le biais d'une écriture réglementaire au sein de la zone UEtr, d'une part, car elle aurait concerné l'ensemble des zones UEtr dont 2 autres trinquets sont zonés, puis d'autre part, car il n'est pas possible d'interdire la mutation du trinquet en autorisant d'autres destinations/ sous-destinations dans la zone (la complémentarité entre destination / sous- destination n'est pas liée dans le code de l'urbanisme).

(1) Les réponses de la CAPB du 29 novembre 2024, notifiées au commissaire enquêteur par courriel du 29 novembre 2024 ont été insérées dans le texte du présent rapport, sans ajout ni contraction du texte originel.

5.4 Les contributions déposées lors de l'enquête publique

Le tableau ci-après reproduit les observations déposées ou recueillies lors des visites reçues (L pour lettre ; W pour dépôt sur le registre dématérialisé, V pour visite) :

W1 et W2	Madame Marie-Irène OLASSAGUIRE	Terrains concernés par l'annulation partielle du TA de Pau, reclassés en zone N (parcelles BW 75, 90, 91, 92)
W3	Madame Hortense BRUNIER	Terrain classé en zone NK (Parcelle BV 68)
W4,W5 et W6 V	Madame Béatrice WEBER, épouse ASSIER et Monsieur Bruno WEBER	Terrains classés en zone N (Parcelles BW 119 et 121)
W7 et L	Madame Brigitte LARRIEU, pour le compte du syndicat de copropriétaires de la Résidence MENDI EDER	Terrain classé en zone N (Parcelle BT 69)
W8	Maître Pierre CAMBOT pour le compte des époux VERDU-BISCAY	Terrains concernés par l'annulation partielle du TA de Pau, reclassés en zone N (Parcelles BW 19 et 89)
W9	Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ	Correction d'une omission
V	Epoux HARAMBOURE	Terrains classés en zone NCU (Parcelles BW 72, 133)

PARTIE II

PARTIE II

SOMMAIRE

SECTION A

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1 RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N° 2**
- 2 LES QUELQUES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE MANIFESTENT UNE PRÉOCCUPATION QUANT AU QUARTIER ACOTZ**
- 3 EXAMEN CRITIQUE DES OBJETS PROPOSÉS PAR LA MODIFICATION N° 2 AU REGARD DU RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
- 4 LES DEMANDES DÉPOSÉES LORS DE L'ENQUÊTE POUR L'OBTENTION DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR DES TERRAINS INCLUS DANS LES ESPACES NATURELS SORTENT DU CHAMP DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE**

SECTION B

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N° 2

Le projet soumis à la présente enquête publique vis à modifier le plan local d'urbanisme (PLU) 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.

La présente modification a pour objet :

- de répondre à l'annulation par le juge administratif du classement de certaines parcelles incluses dans la « coupure urbaine » délimitée dans le quartier Acotz, afin de maintenir leur inconstructibilité au titre de la loi « littoral » en les classant dans la zone naturelle N ;
- de clarifier le règlement d'urbanisme sur le secteur de Chantaco en levant toute ambiguïté sur le champ d'application de la règle d'inconstructibilité, hors mis les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes, notamment de l'hôtel édifié dans ce quartier ;
- de ramener à 10 mètres, au lieu des 35 mètres en vigueur, la bande de recul à observer le long de la route départementale n° 810 afin d'harmoniser cette règle par rapport à la morphologie urbaine existante dans cette partie du territoire communal ;
- d'affiner les règles d'occupation et d'utilisation du sol dans les zones d'activités au regard des destinations et sous-destinations des constructions susceptibles d'y être autorisées, pour répondre aux nécessités de l'évolution de ces zones au égard des tensions foncières observées dans le centre-ville et dans sa périphérie en vue d'assurer leur complémentarité avec la partie centrale et périphérique de la commune ;
- de mettre en place de nouveaux alignements commerciaux dans les rues Paul Gelos et Axular respectivement dans les quartiers du Lac et Fargeot ;
- de modifier certaines règles de mixité sociale pour faciliter la production de logements locatifs sociaux conventionnés ou d'accession sociale ;
- d'étendre aux logements en accession sociale financés par l'État ou commercialisés sous la forme du bail réel solidaire, les dispositions allégeant les règles opposables en matière de stationnement ;
- de soumettre aux mêmes règles d'implantation toutes les parcelles issues de division, y compris la portion restante de la parcelle « mère » issue de la division ;

- de modifier la délimitation du secteur UEtr relatif au trinquet « Anderenia » dans le secteur d'Ametzague en vue de lui permettre d'adapter ses locaux annexes à la mutation urbaine qui transformera très prochainement le quartier Ametzague ;
- d'améliorer la lisibilité de la règle de hauteur dans la zone UC ;
- enfin, de mettre à jour le PLU en vigueur en y annexant deux nouvelles servitudes d'utilité publique qui ainsi deviendront opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

2 LES QUELQUES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE MANIFESTENT UNE PRÉOCCUPATION QUANT AU QUARTIER ACOTZ

L'enquête publique s'est déroulée durant trente-trois jours consécutifs conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire ayant prescrit son ouverture, à la mairie de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, siège de l'enquête. Elle a débuté le lundi 7 octobre 2024 à 9h00 pour se terminer le vendredi 8 novembre 2024 à 16h30. Les horaires se sont calés sur les périodes d'ouverture des services municipaux.

Les formalités de publicité de l'enquête se sont effectuées conformément aux textes en vigueur ; l'affichage sur le lieu de l'enquête s'est réalisé sur le panneau administratif de la mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ, tel qu'attesté par le maire le 21 novembre 2024.

Le dossier soumis à l'enquête, les registres sous format « papier » et dématérialisé ont été mis à la disposition du public dans des conditions matérielles normales et telles que prévues par l'arrêté communautaire mentionné ci-dessus. Eu égard au facile accès à l'information sur le projet, le public s'est exprimé, en tant que de besoin, en rencontrant le commissaire enquêteur durant ses permanences ou en déposant ses observations sur le registre dématérialisé. Le faible de nombre de dépôts, comparé au foisonnement des consultations du dossier dématérialisé, semblerait rendre compte du fait, qu'hormis les problématiques de constructibilité inhérentes au quartier d'Acotz, les autres sujets n'ont pas préoccupé le public luzien. Il résulte de ce constat que l'enquête publique peut être considérée comme ayant satisfait les objectifs de la consultation démocratique ce qui valide sa réalisation.

3 EXAMEN CRITIQUE DES OBJETS PROPOSÉS PAR LA MODIFICATION N° 2 AU REGARD DU RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 La modification du zonage réglementaire touchant le classement des terrains censuré par le tribunal administratif en tant qu'inclus dans la zone naturelle dite de « coupure urbaine » dans le quartier d'Acotz ne semble pas purger la situation de ses incertitudes quant à la sécurité juridique du reclassement en zone naturelle

Les propriétaires des terrains concernés par les annulations partielles du PLU demandent que leurs terrains soient classés en zone constructible alors que le projet de modification les classe en zone N non constructible. La situation posée par ces terrains est complexe. La précision apportée par la communauté d'agglomération du Pays-basque dans sa réponse du 29 novembre 2024 (voir partie I) s'agissant de la prise en compte de la loi « littoral » consiste à rappeler que ce texte législatif crée

une obligation de compatibilité entre le principe de protection des espaces proches du littoral non inclus dans la zone urbanisée ou dans un village au sens de ladite loi et les règles d'occupation et utilisation du sol dans ces espaces. Or, la délimitation des zones constructibles, lors de l'élaboration du PLU, s'est réalisée sous l'empire de dispositions transitoires applicables jusqu'au 31 décembre 2021. Elles permettaient, en l'absence de SCOT identifiant les parties agglomérées et les villages, de pouvoir néanmoins les délimiter pour y admettre des règles permissives de constructibilité. Il en est résulté, hors ces espaces urbains, la délimitation des zones N et NCU dite de coupure urbaine dont certaines ont été sanctionnées par le juge administratif lors des contentieux rappelés par les propriétaires intéressés ayant formulé des demandes durant la présente enquête publique. Tandis que les propriétaires « revendiquent » la constructibilité que sembleraient légitimer les décisions du juge administratif au nom de l'autorité de la chose jugée, le rédacteur du PLU y oppose la logique restrictive de la loi « littoral » limitant l'extension de l'urbanisation aux seuls espaces agglomérés ou aux villages. Dans ce contexte, le commissaire enquêteur estime qu'une approche prudente prévaut et que le projet d'incorporation des terrains concernés dans la zone naturelle est, en l'espèce, et en la circonstance, la réponse la plus pertinente. Il lui paraît indispensable, que la sécurité juridique sur ce point, découle d'un nouvel arbitrage du juge administratif éventuellement saisi.

3.2 L'objectif de supprimer l'ambiguïté du règlement d'urbanisme dans le secteur de Chantaco quant à la constructibilité des terrains, par une modification rédactionnelle est une mesure pertinente qui s'impose dans le cadre de la loi « littoral »

Le secteur de Chantaco est soumis aux dispositions de la loi « littoral » qui limite de manière drastique les possibilités de construire en dehors des zones agglomérées et des villages au sens des dispositions de ladite loi. Ainsi, le secteur de Chantaco est-il inclus dans le secteur 3b la zone UH du PLU (noté UH-3b) à l'intérieur duquel se trouve l'hôtel du même nom, dont les règles d'urbanisme y consacrent le principe de l'inconstructibilité. La modification proposée modifie le premier aliéna de l'article I.2 du règlement d'urbanisme. Elle ajoute un alinéa mentionnant explicitement que les constructions nouvelles sont interdites et que les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes sont strictement limitées.

Par ces ajouts rédactionnels introduits à l'article I.2 du secteur UH-3b du PLU, le commissaire enquêteur estime que la règle se clarifie et qu'ainsi elle atteint son objectif de supprimer l'ambiguïté du texte originel dans cette partie du territoire communal régi par un principe de constructibilité limitée. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

3.3 La réduction à 10 mètres de la règle du recul réglementant l'implantation des constructions le long de la route départementale n° 810 dans la zone UC située dans la partie agglomérée de la commune est pertinente eu égard aux caractéristiques du tissu urbain concerné et à la nécessité de préserver les capacités de développement urbanistique du territoire communal

La communauté d'agglomération du Pays-basque rappelle que dans le règlement d'urbanisme en vigueur, la règle du recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, concerne la totalité du linéaire de la route départementale n° 810 traversant la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ. Cette disposition a été introduite en référence aux préconisations du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, pour cette voirie supportant un fort trafic ainsi que la desserte en transport collectif. Cependant, la règle s'avère inadaptée dans la zone UC de la zone agglomérée caractérisée par un tissu urbain dont l'ordonnancement est principalement constitué de constructions implantées à une

distance inférieure à 35 mètres, ponctuée d'emprises foncières susceptibles de muter pour la mise en œuvre de la diversification de l'offre de logements ou pour l'implantation de constructions destinées aux activités de service et aux commerces. Dans son avis du 22 octobre 2024, le département des Pyrénées-Atlantiques, bien que favorable à la réduction du recul à 10 mètres, dans la zone UC, émet néanmoins une réserve estimant que les constructions futures, notamment les éventuels logements, se rapprocheront de la voie et subiront la gêne du bruit du trafic, laquelle imposera la mise en œuvre de dispositifs constructifs de limitation de l'impact acoustique. Le département déclare que, par voie de conséquence, il ne sera pas en charge de la résorption des potentiels points noirs de bruit sur les nouvelles constructions.

Le commissaire enquêteur estime que cette modification est pertinente, car d'une part, elle ne portera pas préjudice aux politiques de transport collectif, le département étant silencieux sur ce point, d'autre part, elle se présente comme logique par rapport aux caractéristiques du tissu urbain traversé et offrira une capacité d'occupation foncière rationnelle et économiquement viable qui résultera d'une densification plus importante, enfin, les conséquences financières susceptibles de renchérir le coût des constructions impactées par les protections phoniques à réaliser est compensé par la capacité accrue de densification. Pour toutes ces raisons, le commissaire enquêteur estime que cette modification apporte plus d'avantages qu'elle ne crée d'inconvénients au regard des objectifs urbanistiques affichés. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à la réduction à 10 mètres de la marge de recul le long de la RD n° 810 dans la zone UC de la partie agglomérée de la commune.

3.4 L'élargissement du champ d'application des destinations et sous-destinations susceptibles d'être accueillies dans les zones d'activités se justifie dès lors qu'il s'impose comme mesure compensatoire pour préserver l'intérêt économique du territoire offrant peu de possibilités de développement des activités dans son centre urbain

Les contraintes observées dans le centre urbain liées, en premier lieu, aux tensions foncières dont il est l'objet, en second lieu, aux règles du stationnement limitant le foisonnement des capacités, en troisième lieu, aux mesures de protection du patrimoine, empêchent l'implantation de certaines activités dans le centre urbain dense. La modification rédactionnelle proposée de l'article I.3 de la zone UY vise à desserrer cette contrainte. Elle aura pour effet de transférer, dans les zones d'activités, les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Sur demande expresse de la commune, adressée au commissaire enquêteur au cours de l'enquête afin de corriger une erreur matérielle, sont également ajoutées l'accueil des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt. Comme le demande le syndicat mixte du SCOT du Pays-basque et du Seignanx, il s'avère pertinent de limiter la mutabilité aux commerces et aux bureaux des zones d'activité, aux seuls secteurs « c » et « ca » de la zone UY (notés UYc et UYca).

Le commissaire enquêteur estime d'une part, que cette évolution du règlement d'urbanisme préservera le potentiel de développement économique du territoire communal dans la mesure où il permettra l'accueil d'activités impossibles à insérer dans le tissu du centre urbain et d'autre part, que le déport hors centre urbain des emplois induits par les activités susceptibles de s'implanter dans les zones d'activités ne pénalisent pas les actifs, car les zones d'activités concernées par ces modifications sont desservies par les transports en commun. Le commissaire enquêteur est donc favorable à cette modification rédactionnelle des articles I.2 et I.3 du règlement de la zone UY dans la limite posée par le syndicat mixte du SCOT du Pays-basque et du Seignanx.

3.5 La mise en place d'une mesure de protection des alignements commerciaux des rues Paul Gelos et Axular atteint ses objectifs de préservation du potentiel commercial des deux quartiers concernés, lesquels sont sujets à de nombreuses mutations foncières pouvant effacer les commerces existants

L'alignement commercial que le PLU en vigueur a programmé sur certaines rues, permet de préserver et de favoriser la mixité des fonctions urbaines ainsi que l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Cette servitude contraint les pétitionnaires à sauvegarder et ainsi à pérenniser les commerces situés en rez-de-chaussée des constructions qui, sans cela, seraient libres d'opérer des changements de destinations en logement, bureau, garages ou autres. Les deux alignements nouveaux soumis à la présente enquête concernent le quartier Fargeot et le quartier du Lac, tous deux situés à la périphérie du cœur urbain mais néanmoins denses. Pour sa part, le quartier Fargeot vient de se développer avec la construction de 150 logements environ auxquels devraient s'ajouter l'arrivée de 150 autres logements à implanter dans le secteur, encadré par des orientations d'aménagement et de programmation ad hoc.

Le commissaire enquêteur a constaté, en visitant les deux quartiers considérés, leur situation excentrée par rapport au centre urbain dense et historique, bien pourvu en commerces. Il estime que cette protection des commerces, incrustés dans ces deux quartiers périphériques mais denses constitués d'habitats permanents principalement, est pertinente eu égard aux commodités quotidiennes qui résulte de la présence des commerces susceptibles de se développer en proportion des nouveaux besoins inhérents aux populations actuelles et futures. Le commissaire enquêteur est donc favorable à cette mesure de protection des linéaires commerciaux dans les rues Paul Gelos et Axular.

3.6 Les modifications rédactionnelles introduites au profit de la politique du logement s'avèrent inopportunes mais il convient de satisfaire la demande de l'État quant à la répartition des logements locatifs sociaux par type de financement

Dans les zones urbaines « UA », « UB », « UC », « UD », « UL » et dans la zone à urbaniser « IAU » des règles de mixité sociale gouvernant la production de logement sociaux ont été fixées aux articles I.4 du règlement d'urbanisme de ces zones. La modification n° 2 du PLU propose des évolutions rédactionnelles d'une part, ciblant sur les seuls organismes HLM les règles de mixité sociale et d'autre part, réservant aux seuls maîtres d'ouvrages publics la possibilité de réaliser des opérations de logement en accession sociale financés par du prêt social location accession (PSLA) ou donnés à bail réel solidaire (BRS) sans qu'il soit exigé d'eux la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

Le représentant de l'État (direction départementale des territoires et de la mer) a fait observer que les organismes HLM ne sont pas les seuls opérateurs à réaliser du logement social et, en outre, qu'il ne pouvait être ciblé sur les seuls maîtres d'ouvrages publics la « dérogation » à la réalisation de logements locatifs. Il demande la suppression de ces deux modifications. En outre, le représentant de l'État demande que les règles de mixité sociale soit complétées par une répartition des logements locatifs sociaux selon le type de financement en se conformant aux minimums édictés par la loi.

Le commissaire enquêteur estime qu'il n'est pas justifié, que pour des raisons qui tiennent à l'équilibre économique des petites opérations de logements sociaux collectifs, la voie choisie soit celle d'un ciblage réglementaire pouvant créer une distorsion concurrentielle entre les organismes producteurs de logements sociaux. Par ailleurs, il reconnaît, comme l'État, que les organismes HLM ne sont pas les seuls opérateurs intervenant dans le secteur du logement social. En conséquence, le

commissaire enquêteur est défavorable à cette modification qui fera l'objet d'une réserve de sa part pour que la CAPB y renonce. En outre, le commissaire enquêteur est favorable à ce que l'auteur du PLU satisfasse la demande de l'État quant à la modification des règles de mixité sociale relatives aux types de financement du logement locatif social dans le but de les conformer aux minimums édictés par la loi. Ce point fait l'objet d'une réserve.

3.7 L'extension aux logements sociaux accessibles à la propriété privée des dispositions d'assouplissement en matière de stationnement accordées aux logements locatifs sociaux est pertinente

Aux 3.2 relatifs au nombre de stationnement automobile imposées selon les destinations, des articles II.4.3 des zones ci-après mentionnées, le projet de modification n° 2 propose d'introduire une disposition d'assouplissement ramenant à une place par logement l'obligation de réaliser du stationnement pour les véhicules automobiles de tous les logements sociaux qu'ils soient locatifs ou accessibles à la propriété privée, financés avec l'aide du prêt social location accession (PSLA) ou donné par bail réel solidaire (BRS), des zones « UA », « UB », « UC », « UD », « UE », « UH », « UY », « 1AU » et « 1AUY » du PLU. Actuellement, cet assouplissement n'est accordé qu'aux logements locatifs aidés. La modification proposée est une mesure de cohérence en faveur des logements sociaux quel que soit le public auquel il s'adresse. Le commissaire enquêteur est favorable à cette évolution rédactionnelle du règlement d'urbanisme qui assure l'homogénéité des contraintes urbanistiques encadrant la réalisation d'opérations de logements sociaux.

3.8 La volonté affirmée de soumettre aux règles de l'emprise au sol les constructions devant s'implanter tant sur les parcelles issues d'une division que sur la parcelle « mère » réduite après division est une mesure qui permettra d'atteindre les objectifs d'évolution morphologique des différents tissus présents sur la commune, en particulier des quartiers à dominante d'habitat individuel

Cette mesure proposée par la modification n° 2 concerne l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU. Le commissaire enquêteur estime que les possibilités de construire doivent s'apprécier équitablement sur toute parcelle créée ou réduite après division au bénéfice de l'affirmation des caractéristiques morphologiques des tissus différenciés constituant les formes bâties présentes sur la commune. Le commissaire enquêteur est favorable à cette évolution du règlement d'urbanisme relative à l'emprise au sol.

3.9 La modification des règles d'urbanisme s'imposant au trinquet « Anderenia » se justifie dans la mesure où elle sert un objectif urbanistique d'intérêt général ayant pour effet d'assurer la « sacralisation » de la salle de jeu tout en créant les conditions favorables à sa viabilité économique dans une approche opportuniste, au sens noble du terme, prenant en compte la densification du quartier dans lequel il s'insère

La modification proposée vise à permettre au trinquet « Anderenia » disposant de surfaces adjacentes non strictement dédiées au jeu de pelote, de pouvoir destiner celles-ci à répondre aux besoins futurs du quartier dont la densité de population va augmenter. Cet objectif, justifié au regard de l'intérêt général, a paru néanmoins problématique quant à l'écriture réglementaire choisie, celle de l'incorporation dans un micro-secteur de la salle de jeu stricto sensu, sur la base de plans de délimitation dessinés par l'architecte du bâtiment, et l'incorporation des salles adjacentes dans le secteur c de la zone UC (noté UCc). Cependant, comme le signale la communauté d'agglomération du Pays-basque, il n'existe aucune disposition législative au réglementaire imposant au rédacteur du

PLU de se caler sur la structure parcellaire pour délimiter une zone du règlement d'urbanisme. Il n'existe pas non plus de normes édictées quant à la consistance minimale d'une zone ou d'un secteur. Dès lors, la question qui se pose ici, est celle de savoir si la précision du tracé est telle qu'elle permet une délimitation non vague du faisceau de règles régissant l'occupation du sol à l'intérieur du micro-secteur ainsi créé. La CAPB a précisé oralement au commissaire enquêteur que les différentes couches du PLU sont gérées par un système d'informations géographiques permettant de révéler à des échelles plus grandes la représentation graphique du plan de zonage. Dans ce contexte, le commissaire enquêteur estime que l'objectif poursuivi et sa traduction réglementaires justifient qu'il émette un avis favorable sur cette modification. Cependant, il croit pertinent de formuler une recommandation tendant à inviter la CAPB, lors de la confection du PLU intercommunal en cours d'élaboration, à parfaire l'écriture de la « sacralisation » des trinquets sur le territoire de SAINT-JEAN-DE-LUZ. Les outils de protection qu'offre le code de l'urbanisme, pour la mise en valeur et la conservation d'éléments du patrimoine culturel pourrait être mobilisés à cet effet. La mise en œuvre d'une telle protection semblerait assurer un meilleur compromis entre la volonté de pérenniser ces équipements de jeu sans les doter d'un statut d'occupation qui s'oppose aux préoccupations d'intégration dans le tissu urbain comme précisé à la note de bas de page insérée au paragraphe 1311 du tome 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur.

3.10 La modification de la règle de hauteur à introduire dans l'article II.1.5.1.2 de la zone « UC » comme mesure de cohérence avec le principe de progressivité de la densité dans les secteurs « a », « b » et « c » de la zone UC se justifie mais doit être accompagnée de la suppression d'une erreur matérielle affectant sa rédaction

Dans la zone UC, le PLU en vigueur distingue trois secteurs de la manière suivante : le secteur « a » voué à une évolution douce limitant nettement la densification, le secteur « b » programmé pour y inscrire une évolution modérée comportant une certaine souplesse des règles relatives à l'implantation, enfin, le secteur « c » caractérisé par des règles favorisant une évolution soutenue de la densité autorisant un réel accroissement des volumes constructibles. Cette même progressivité s'exprime, de manière logique et cohérente, dans les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions.

La modification proposée consiste à différencier la règle de hauteur en veillant à assurer la parfaite cohérence des hauteurs et des coefficients d'emprise au sol de ces secteurs de la zone UC. Cependant, le commissaire enquêteur a constaté que la règle, telle que rédigée dans le rapport de présentation de la modification soumise à la présente enquête, comporte une erreur matérielle préjudiciable à l'effet urbanistique recherché. Un échange de courriels avec la communauté d'agglomération du Pays-basque a confirmé la présence de cette erreur matérielle qu'il convient de corriger. Cette erreur est aisément repérable par une lecture combinée de la règle de hauteur et de la règle de l'emprise au sol à savoir : secteur « a », hauteur H inférieure ou égale à la distance D par rapport à la limite parcellaire, emprise au sol de 25 % ; secteur « b », H inférieure ou égale à D majorée de 3 mètres, emprise au sol de 40 % ; secteur « c » H inférieure ou égale à D multipliée par deux, emprise au sol de 60 %. Or, l'erreur constatée quant au secteur « c » se présente de la manière suivante : D inférieure ou égale à H divisé par 2. L'inversion des variables H et D et l'introduction du diviseur au lieu du multiplicateur dans la formule de calcul constituent l'erreur à corriger.

Le commissaire enquêteur est favorable à cette mise en cohérence de la règle de hauteur qui se combine avec la règle de l'emprise au sol, deux règles dont l'application réglemente les volumes enveloppes admissibles dans les secteurs considérés distingués par des densités particulières à chacun d'eux. Il formule une « réserve positive » quant à la correction de l'erreur matérielle à apporter.

3.11 La mise à jour des annexes du PLU par l'incorporation de deux servitudes d'utilité publique, l'une concernant les Barthes de la Nivelles, l'autre relative aux risques d'incendie dans les forêts, est une mesure qui s'impose pour assurer leur opposabilité sur les demandes d'autorisation et d'occupation du sol

La publication de ces deux servitudes est intervenue en 2022 et 2023, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ. Le commissaire enquêteur est favorable à cette mesure qui s'impose.

4 LES DEMANDES DÉPOSÉES LORS DE L'ENQUÊTE POUR L'OBTENTION DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR DES TERRAINS INCLUS DANS LES ESPACES NATURELS SORTENT DU CHAMP DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE

Les demandes formulées par les propriétaires des parcelles cadastrées BW n^{os} 119, 121, BV n^o 68, BT n^o 69, BW n^{os} 72 et 133 ne peuvent être prises en compte. Comme le précise la communauté d'agglomération du Pays-basque, elles relèvent d'une procédure de révision du document d'urbanisme. Par ailleurs, la demande concernant le terrain classé en zone NK ne se justifie pas puisque le droit des sols actuel, s'appliquant sur ce terrain, rend possible la réalisation des objectifs de protection thermique souhaités par son propriétaire, sous réserve de l'instruction administrative de la demande d'autorisation qui sera déposée par le pétitionnaire le moment venu. En conséquence, ces demandes ne peuvent être prises en compte au titre de la modification n^o 2 du PLU.

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 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 téléchargés (s'agissant du dossier), neuf observations y ont été déposées. Un public s'est présenté durant les permanences du commissaire enquêteur. 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 procédure de l'enquête publique.

2. Les modifications proposées pour supprimer l'ambiguïté du principe de constructibilité limitée dans le quartier Chantaco, réduire la marge de recul en bordure de la route départementale n° 810 dans le zonage UC de la zone agglomérée, élargir le champ des destinations et sous-destinations admissibles dans les zones d'activité, protéger les alignements commerciaux dans les rues Paul Gelos et Axular, étendre à l'ensemble des logements sociaux l'assouplissement des contraintes de stationnement des automobiles, prescrire à toutes les parcelles issues de division le respect des règles d'implantation, corriger les incohérences de la règle de hauteur dans les différents secteurs de la zone UC, incorporer deux nouvelles servitudes d'utilité publique dans le plan local d'urbanisme, se révèlent pertinentes, car elles vont permettre d'accroître d'intelligibilité des règles d'urbanisme, notamment celles qui conditionnent la morphologie urbaine, de desserrer les verrous faisant obstacle à la préservation et au développement des activités économiques et commerciales ainsi qu'à la production de logements sociaux sur la partie dense du territoire communal sans qu'il en résulte une atteinte accrue à la propriété privée ni aux protections édictées en faveur des espaces naturels agricoles et forestiers.

3. Les modifications proposées consistant à cibler la production de logements sociaux en accession à la propriété sur les seuls organismes HLM ou sur les seuls maîtres d'ouvrages publics ne sont pas pertinentes ; elles ne sont pas validées. En outre, eu égard au bilan triennal de production du logement social, la demande le représentant de l'État quant à la nécessité de compléter les règles de mixité sociale par une répartition des logements locatifs sociaux selon le type de financement conforme aux minimums imposés par la loi, se justifie.

4. Dans le quartier Acotz, la complexité de la situation juridique résultant des annulations partielles du PLU en vigueur quant au respect de la chose jugée confrontée à l'état du droit résultant des

dispositifs transitoires et permanentes de la loi « littoral » justifie qu'il soit procédé à une approche prudente de la question soulevée par les demandes des particuliers au regard de l'option de classement en zone naturelle N proposée par la communauté d'agglomération du Pays-basque.

5. Les demandes formulées par les particuliers propriétaires de parcelles classées en zone naturelle dans le quartier d'Acotz, en vue de leur incorporation dans un zonage constructible, sortent du champ de la modification car elles relèvent de la procédure de révision du document d'urbanisme. Elles ne peuvent être prises en compte au titre de la présente procédure de modification n° 2 du PLU.

6. Les modifications proposées pour le trinquet « Andérénia » se justifient au regard de l'intérêt général car elles poursuivent un objectif urbanistique s'inscrivant dans la logique réglementaire du zonage du PLU en vigueur sans que la mesure d'élargissement du champ des destinations des constructions autorisables ne vienne heurter cette logique réglementaire.

Au vu de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE

1. d'une part, que la communauté d'agglomération du Pays-basque renonce à modifier l'article I.4 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale des zones « UA », « UB », « UC », « UD », « UL » et « 1AU » du règlement d'urbanisme concernant les organismes HLM et les maîtres d'ouvrage publics, et d'autre part, que la demande de l'État visant à compléter les règles de mixité sociale par une répartition de logements locatifs sociaux selon le type de financement soit satisfaite ;
2. que le second alinéa du 2 de l'article II.1.5 relatif à la hauteur des constructions de la zone « UC » du règlement d'urbanisme soit modifié comme suit : après les mots : « distance horizontale » lire les mots : « H inférieure ou égale à $D \times 2$ » ;
3. d'une part, que la modification du règlement de la zone UY respecte la limitation demandée par le syndicat mixte du SCOT du Pays-basque et du Seignanx, et d'autre part, que soit ajoutées les sous-destinations « industrie » et « entrepôts afin de corriger l'erreur matérielle relevée par la commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Enfin, le commissaire enquêteur recommande à la communauté d'agglomération du Pays-basque d'une part, afin de clarifier la situation actuelle, de signaler dans le rapport de présentation de la modification n° 2 que le PLU précédant s'applique dans les portions de territoire ayant fait l'objet d'une annulation partielle sur décision du juge administratif, d'autre part, d'améliorer l'expression réglementaire de l'objectif de protection et d'intégration des trinquets dans le tissu urbanistique du territoire communal lors de l'écriture du plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration si une telle option perdure.

Fait à Bidart, le 2 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur



Michel CAZAUBON