SAINT-JEAN-DE-LUZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N° 1

DOSSIER DE CONCERTATION

Vu pour saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme.

Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

PROJET

PROJET

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES **2**
1 PREAMBULE **3**
1.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz 3
1.2 L'objet de la révision allégée n°1 du PLU 4
2 L'EXPOSE DES MOTIFS **5**
2.1 Permettre la réalisation d'un projet agricole 5
2.2 La compatibilité avec le PADD 9
2.3 La compatibilité avec la Loi littoral 10
2.4 Proposition de modification du document graphique du règlement 11
2.5 Synthèse des pièces du PLU à modifier 11
3 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT **12**

PROJET

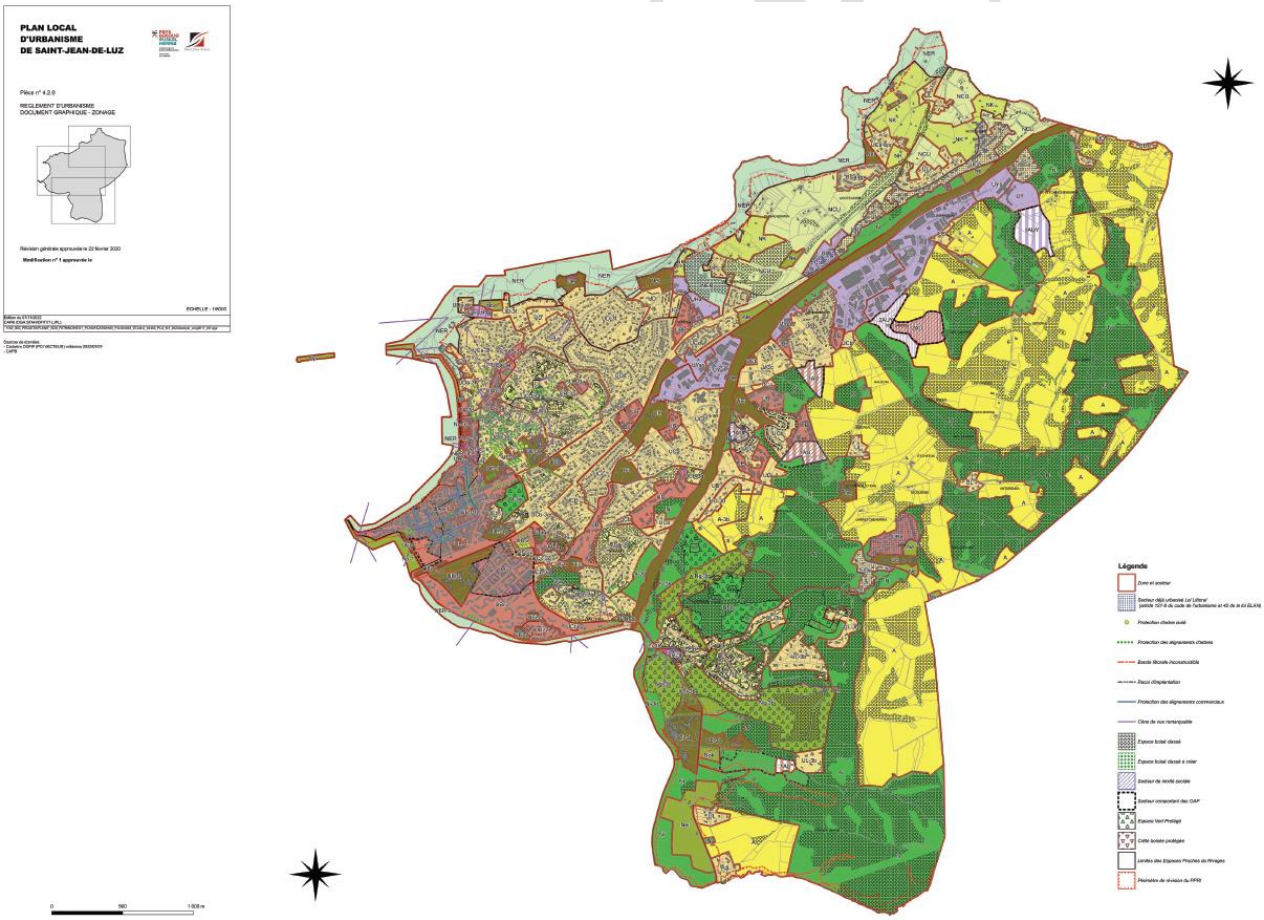
1 PREAMBULE

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Luz

La commune de Saint-Jean-de-Luz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) le 22 février 2020 ; l'agglomération étant compétente en matière d'urbanisme depuis sa création, le 1er janvier 2017.

Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun (modification n°1) qui a été approuvée le 10 décembre 2022. Cette modification avait pour objet de :

- Offrir un cadre règlementaire plus adapté à certaine opération immobilières ;
- D'assurer la cohérence des règles du PLU avec les dispositions de la Loi littoral d'une part et des documents supra-communaux d'autre part ;
- De rectifier les erreurs ou imprécisions identifiées dans la rédaction des règles mises en application depuis l'approbation de la révision générale.



Le plan de zonage règlementaire du PLU en vigueur de la commune de Saint-Jean-de-Luz après approbation de la procédure de modification n°1 le 10 décembre 2022. Source : APGL, SITU.

1.2 L'objet de la révision allégée n°1 du PLU

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune de Saint-Jean-de-Luz, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme de la commune. Ces changements ont pour objet de classer en zone agricole une parcelle initialement classée par le PLU en zone naturelle, et ce, afin de permettre la réalisation d'un projet agricole.

Cette évolution a pour effet la réduction d'une zone naturelle. Elle doit donc être effectuée dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application de l'article L.151-32-2° du Code de l'Urbanisme (C.U.).

Dans la mesure où cette procédure a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle peut être effectuée sur une forme allégée, en application des dispositions de l'article L.151-34 du C.U.. Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la CAPB et des personnes publiques associées.

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Luz a ainsi été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la CAPB le 23 mars 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du C.U., ce projet de modification doit faire l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Outre le présent rapport de présentation (document B), le dossier de révision allégée comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document C).

PROJET

2 L'EXPOSE DES MOTIFS

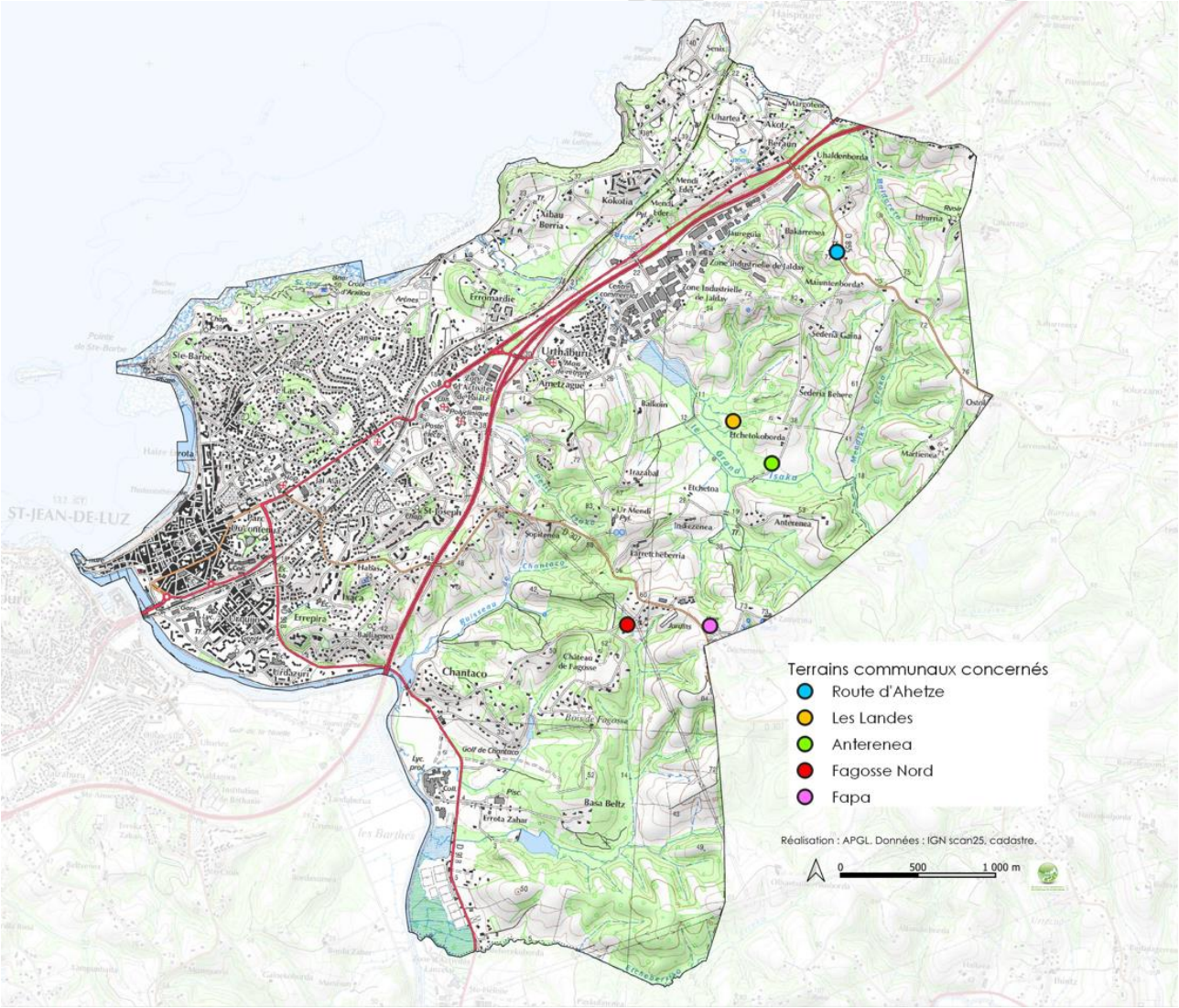
2.1 Permettre la réalisation d'un projet agricole

2.1.1 L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « VALORISATION FONCIER AGRICOLE »

La commune de Saint-Jean-de-Luz souhaite favoriser le développement d'une agriculture de proximité de qualité sur son territoire. Dans ce cadre, la commune a lancé fin 2022 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « valorisation foncier agricole » afin de favoriser :

- Des pratiques culturales s'inscrivant dans le respect des qualités et des fonctionnalités écologiques du site,
- Une commercialisation en circuits-courts de proximité.

La commune de Saint-Jean-de-Luz souhaite proposer cinq terrains communaux non exploités à potentiel agricole à la location. Le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques a confirmé l'existence des conditions favorables au développement d'activités agricoles sur ces terrains.



Localisation des terrains communaux concernés par l'appel à candidature « valorisation foncier agricole ».

Ces terrains sont constitutifs de parcelles communales relevant du domaine privé de la commune. Ils ne sont plus exploités depuis un certain nombre années. Pour certains, ils ont été entretenus mais sans être mis en valeur.

La location des terrains sera encadrée par la signature d'un titre d'occupation qui sera établi entre le lauréat et la Commune de Saint-Jean-de-Luz à l'issue de la procédure d'appel à candidature.

Ainsi que prévu par les dispositions encadrant le titre d'occupation, les terrains devront être exploités pour y exercer une activité agricole, telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural. Tout autre mode d'occupation ou d'usage des sols sera donc exclu.

Néanmoins, des activités de petite transformation ou d'accueil du public pourront être autorisées, dans le respect des règlementations en vigueur dès lors qu'elles seront dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles représenteront uniquement des activités annexes à l'exploitation agricole elle-même. Toute installation, travaux, construction devra respecter la destination et les règles applicables au titre du PLU de Saint-Jean-de-Luz et sera soumise à autorisation préalable de la commune.

Plusieurs réponses ont été apportées à l'appel à candidature. Un dossier a été présenté sur le terrain situé au lieu-dit « Fagosse Nord », chemin de Chantaco et a été retenu par la commission municipale compétente.

La demande concerne l'installation d'un projet de maraichage, avec une production diversifiée en agriculture biologique (légumes, aromatiques, fleurs à couper et comestiques, petits fruits) et commercialisée en circuit-court (clients de proximité, restaurants, entreprises).

Ce projet d'installation nécessitera certains aménagements sur le site : clôture du terrain, installation d'un local pour le stockage des outils et des récoltes, installation d'une serre, station de lavage.

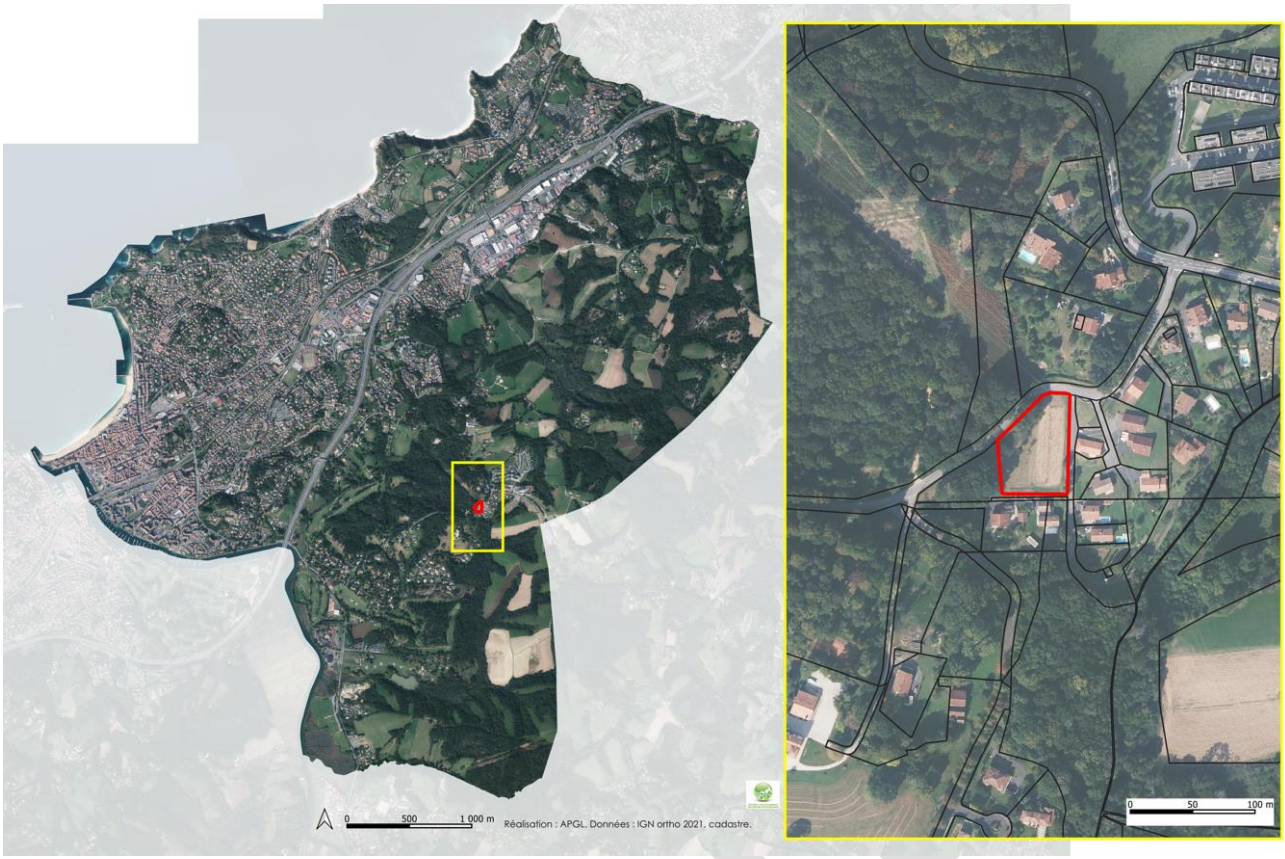
2.1.2 LE TERRAIN COMMUNAL AU LIEU-DIT « FAGOSSE NORD »

Le projet concerne la parcelle cadastrée section AP n°78, d'une contenance d'environ 3800 m².

Ce terrain communal est situé au sud de l'autoroute, dans une trame d'espaces agro-pastoraux et forestiers, marqué par un relief collinaire. La parcelle se situe en transition entre un espace forestier au nord (forêt de Chantaco) et un quartier d'habitat pavillonnaire sur les franges sud et est. Le chemin de Chantaco qui suit une ligne de crête, borde le terrain en limite nord. Un accès à la parcelle est déjà existant depuis ce chemin. La parcelle est pour une partie en friche, et pour l'autre cultivée. La parcelle n'est pas bâtie.

Situé dans la zone rétro-littorale, le terrain est situé en dehors des servitudes de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Il se trouve également en dehors des périmètres de protection du patrimoine naturel.

PROJET



Localisation de la parcelle AP n°78. Source : APGL, SITU.

Vues sur la parcelle AP n°78 depuis le chemin de Chantaco, août 2022. Source : Google Street View.

Cette parcelle fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) dans le PLU en vigueur. La zone N est définit par le PLU et le Code de l'urbanisme (article R.151-24) comme « *une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*. »

Le règlement de la zone N (hors secteurs spécifiques), restreint les possibilités d'occupation du sol aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'extension limitée des constructions destinées à l'habitation, et à l'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole existant à la date d'approbation du PLU. Le règlement de la zone N ne permet donc pas les constructions et les installations destinées à l'exercice d'une activité agricole.

Le projet d'installation d'une activité agricole de maraichage sur la parcelle AP n°78 n'est pas possible, en l'état actuel de son classement dans le document graphique du règlement.

La zone agricole (A) est définit par le PLU comme « *une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol*. » Les constructions et les installations destinées à l'exercice d'une activité agricole y sont autorisées. Le projet d'activité agricole de maraichage est compatible avec la destination de la zone A ainsi que son règlement.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'activité agricole, il est nécessaire de procéder à une évolution des règles du document d'urbanisme en vigueur. Il est envisagé de faire évoluer le classement de la parcelle AP n°78, de la zone N vers la zone A.

La parcelle AP n°78 n'est pas concernée par d'autres règles graphiques du PLU. Elle n'est pas concernée par un emplacement réservé, un espace boisé classé, un élément de paysage à préserver. Il n'est pas nécessaire d'apporter d'autres modifications règlementaires au document d'urbanisme.

PROJET

2.2 La compatibilité avec le PADD

Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Municipal du 28 septembre 2018. Les orientations générales sont déclinées en cinq grands axes :

- Axe 1 : **L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat**
- Axe 2 : **La qualité urbaine et l'embellissement de la ville**
- Axe 3 : **L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération**
- Axe 4 : **Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures**
- Axe 5 : **La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques**

Les orientations générales du PADD, extrait du PADD du PLU. Source : PLU, CAPB.

Le troisième axe du PADD poursuit plusieurs principes :

- Maintenir le taux d'activité et le taux de concentration d'emploi : 300 emplois à créer dans les 10 à 15 prochaines années ;
- Favoriser le développement de l'« économie présentielle » (commerces, métiers de services à la personne...) pour accompagner la croissance et la transformation démographiques ;
- Conforter le secteur touristique comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation ;
- S'employer à diversifier l'activité économique en aidant au développement de filières d'excellence (nautisme...) et à l'émergence de nouvelles activités : privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace tout en dégageant de nouvelles emprises à cet effet ;
- **Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, favoriser le développement d'une agriculture périurbaine sur des espaces préservés.**

<u>Le maintien, le développement et la création d'activités agricoles est un des objectifs du PADD.</u>

« *Sur la base de l'étude des potentialités locales de la Chambre d'Agriculture, la Ville veut permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique :*

- ***Mettre à jour le zonage pour identifier les secteurs les plus propices,***
- ***Permettre le développement d'une agriculture de proximité et l'accueil de « nouveaux » exploitants,***
- ***Accompagner les pratiques éco-responsables, en cohérence avec les sensibilités environnementales du site***. »

L'évolution du zonage du PLU pour permettre l'installation d'une nouvelle activité agricole de maraichage en agriculture biologique, et souhaitant développer la commercialisation des produits en circuit-court, répond pleinement aux objectifs du PADD.

PROJET

2.3 La compatibilité avec la Loi littoral

La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par les dispositions de la Loi littoral qui poursuit des objectifs d'encadrement et de limitation de l'urbanisation dans les zones littorales, en vue de la protection des milieux et des paysages. La Loi littoral définit un ensemble de notions que les documents d'urbanisme doivent intégrer.

Le PLU dont la révision générale a été approuvée le 22 février 2020, est compatible avec la Loi littoral en identifiant graphiquement et règlementairement la bande littorale des cent mètres, les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables, les coupures d'urbanisation. Les grandes principes de cette Loi (capacité d'accueil, extension limitée dans les espaces proches du rivage, extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages, etc.) ont été intégrés dans le PLU.

- La maitrise de l'urbanisation : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Par dérogation à cette disposition, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sont autorisées en zone agricole (hors bande littorale des cent mètres, coupure d'urbanisation, espaces naturel remarquable).

- Les coupures d'urbanisation : ces espaces peuvent être naturels ou agricoles et doivent avoir une étendue suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Le PLU identifie en tant que tel deux séquences naturelles en limite communale avec Guéthary et une entre Kokotia et Erromardie. Les coupures d'urbanisation sont traduites par un zonage NCU. La parcelle AP n°78 est située en dehors des zones de coupure d'urbanisation.

- L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : cette disposition vise à protéger les espaces littoraux demeurés naturels ou agricoles, à éviter la densification excessive des zones urbaines proches de la mer en privilégiant l'urbanisation en profondeur. La profondeur des espaces proches du rivage sur la commune de Saint-Jean-de-Luz varie entre 350 et 1000 mètres. La parcelle AP n°78 est située en dehors des espaces proches du rivage.

- La bande littorale des cent mètres : dans cette bande littorale les constructions sont interdites sauf exception en dehors des espaces urbanisés. Cette bande littorale matérialisée sur le plan de zonage, prend en compte la projection du recul du trait de côte. La parcelle AP n°78 est située en dehors de la bande littorale des cent mètres.

- Les espaces naturels remarquables : il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, qui doivent être préservés. Le PLU identifie en zone naturelle NER, la frange littorale nord et la Nivelle en aval du pont autoroutier. La parcelle AP n°78 est située en dehors des espaces naturels remarquables caractéristiques du littoral.

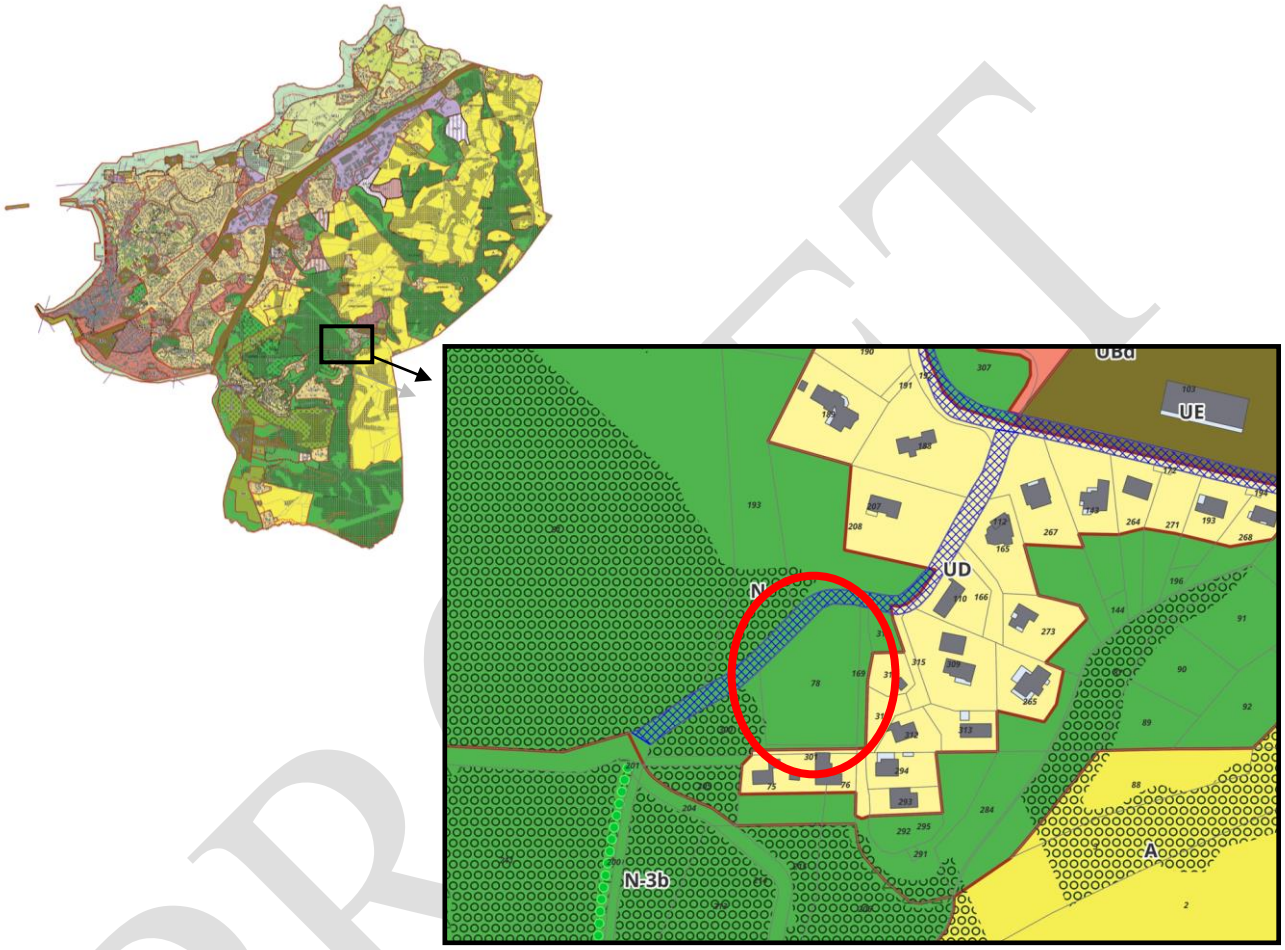
- Les espaces boisés significatifs : les boisements les plus significatifs doivent être classés en espaces boisés classés dans le PLU. Sur la commune de Saint-Jean-de-Luz, ont été identifiés des boisements dans les espaces naturels et agricoles (lieux-dits Uhalenborda, Jalday, Bakarrenea et Jaurégia, quartier Karsinenea) et dans le tissu urbain (quartier du Lac, lieux-dits Errepira et Attulun). La parcelle AP n°78 n'est pas localisée dans un espace boisé significatif ou tout autre espace boisé classé.

Du fait de sa localisation, le projet d'installation d'une activité agricole de maraichage sur la parcelle AP n°78 conduisant à reclasser cette parcelle en zone A, est compatible avec les dispositions d'aménagement et de protection issues de la Loi littoral.

PROJET

2.4 Proposition de modification du document graphique du règlement

Il est nécessaire de modifier le document graphique du règlement. La modification concerne la parcelle cadastrée section AP n°78, classée initialement en zone naturelle (N) par le PLU approuvé le 22/02/2020. Il est proposé de classer cette parcelle en zone agricole (A).



Localisation de la parcelle (par un cercle rouge) dont il est envisagé le classement en zone agricole.

2.5 Synthèse des pièces du PLU à modifier

Au vue des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU de la commune de Saint-Jean-de-Luz, il est nécessaire de modifier les documents graphiques du règlement (pièce n°4.2.0).

Le rapport de présentation (pièce n°1) : conformément à l'article R.151-5 du C.U., est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette procédure de révision allégée.

PROJET

3 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

S'agissant de la présente révision allégée du PLU, elle peut fait l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, après un examen au par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37 du C.U. qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour avis conforme, pour qu'elle apprécie, au cas par cas, si la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente révision allégée n°1 du PLU est transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Nouvelle-Aquitaine.

PROJET