

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-Pied-de-Port
Prise en compte des avis des PPA&MRAe et observations de la population
Exposé des modifications apportées au dossier en vue de son approbation**

Annexe (1) à la délibération du 29/03/2025

1/ Synthèse des observations formulées lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, Mission Régionale d'Autorité Environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier d'élaboration du PLU (modifications éventuelles apportées entre l'arrêt et l'approbation du document)

Synthèse des remarques nécessitant une éventuelle évolution du dossier par organisme consulté	Réponse de la collectivité et exposé des modifications induites du dossier en vue de son approbation
Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) du 15 juillet 2024	
Avis favorable sans remarque	Néant
Avis de la CAPB au titre de sa compétence PLH du 23 juillet 2024	
Avis favorable en soulignant la compatibilité du projet avec le PLH	Néant
Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) du 29 juillet 2024	
Avis favorable sans remarque	Néant
Avis de la Chambre d'Agriculture du 12 septembre 2024	
1/ « Le secteur Uc à l'Est (lieu-dit Merkata) est rattaché à une large entité agricole. Il nous semble que ce secteur, éloigné du centre bourg, ne soit pas le plus approprié pour développer de l'habitat. Il serait nécessaire de justifier dans le rapport de présentation le choix de ce secteur qui s'étend sur un espace agricole (avec des risques de conflits entre activité résidentielle et agricole), alors qu'il semble que des espaces « libres » plus proche du centre bourg pourraient être confortés. Aussi vous indiquez un potentiel de 17 logements sur ce secteur, or le règlement écrit de la zone Uc ne peut garantir ce potentiel de logement. En l'état, nous demandons une justification et d'éviter le développement de logements sur la parcelle n°OA 475 ».	1/ Ce secteur de propriété communale fait l'objet d'un projet en cours avec un bailleur social qui prévoit la construction de 17 logements. Le projet initial intègre au maximum le bâti existant. Du fait de la contrainte inondation, sa prise en compte nécessite d'empiéter sur une partie de l'espace agricole. Aussi la partie de terrain agricole classée constructible ne reprend que le strict nécessaire à sa bonne réalisation et notamment les espaces communs de circulation et stationnement. Le PLU entre l'arrêt et l'approbation reste inchangé sur ce point : la partie nord de la parcelle OA475, soit environ 2500m ² et pour partie bâtie reste classée en zone UC ; pour une superficie totale de la parcelle d'environ 2ha, soit 1,8ha restant classés en zone agricole.
2/ La zone naturelle (en N) positionnée en partie sud de la commune est justifiée par la présence d'enjeux environnementaux (zone Natura	2/ La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port souhaite éviter tout conflit d'usage sur ce secteur et maintien le classement en zone dans le quartier

<p>2000), paysagers et la présence d'une zone inondable. Ce secteur se compose d'un vaste espace dont l'usage est principalement agricole. (...) Nous demandons de pouvoir y implanter des bâtiments agricoles... tout en y encadrant la taille de ces bâtiments ».</p> <p>3/ (...) « règlement de la zone agricole A... nous demandons d'autoriser une hauteur pouvant aller jusqu'à 12 mètres. »</p>	<p>d'Olhonce qui n'empêche pas l'exploitation des terres. Si la construction d'un bâtiment agricole devenait nécessaire, il serait alors envisager l'évolution du PLU (ou PLUi Sud Basse Navarre). En attendant le PLU arrêté n'est pas modifié pour approbation.</p> <p>3/ le règlement du PLU pour approbation est modifié en zone A pour autoriser une hauteur maximale des construction à 12 mètres et non 9 comme présenté au dossier d'arrêt.</p>
--	---

Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx du 12 septembre 2024

<p>Emet un avis favorable assorti :</p> <p>... d'une recommandation : <i>concernant la zone UC non bâtie couvrant le projet de lotissement route de Caro > le Bureau comprend que le permis d'aménager accordé pour ce projet soit intégré dans le calcul de la consommation passée puisque couvert par un permis d'aménager. Néanmoins, le Bureau estime que cette opération, qui n'a pas été menée à son terme, n'aurait plus de pertinence à se concrétiser du fait, compte tenu des enjeux soulignés par le SCoT, de sa situation géographique, déconnectée de la centralité.</i></p> <p>... et de plusieurs remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RAPPELLE que la densification globale peut être portée pour partie par un travail sur les zones urbaines déjà bâties permettant une production de logement issue, en complément des divisions parcellaires et du comblement des dents creuses, de la transformation des bâtis existants (surélévation, extension, division de grands logements...), - RAPPELLE que le rôle de ville structurante implique, pour la commune et son ensemble urbain, l'accueil d'une part importante de la production de logement, notamment social, et des équipements et services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie. Le Bureau indique que les objectifs de réduction de la consommation foncière qu'il porte doivent être considérés, non de manière systématique, mais en fonction des obligations définies par l'armature urbaine inscrite dans le SCoT. - ESTIME que l'intégration d'une OAP continuités écologiques sera essentielle afin d'apporter des précisions sur les modalités 	<p>Le site de projet « route de Caro », parcelle A1539, d'une surface de 3,33 ha est reclassé dans le projet prêt à être approuvé en zone agricole A</p> <p>Ce travail d'identification a été fait et évalue env. 70 logts en densification, soit 65 à 75% du potentiel de logts futurs (hors PA route de Caro reclassé en A). Les règles en zone urbaine n'excluent pas par ailleurs les opportunités de surélévation, division de grands logements. Enfin, sur estimer le potentiel de production de logts à l'intérieur des espaces bâtis nuirait à la mise en œuvre du projet consistant à renforcer la densité de population.</p> <p>Le projet d'aménagement sur la zone AU de Ste-Eulalie prévoit 100% de logements sociaux.</p> <p>L'intégration d'une OAP continuité écologique se fera dans le cadre de la construction du PLUi Sud-Basse-Navarre (en cours). Ce qui assurera la</p>
--	---

<p>d'aménagement (en particulier les solutions fondées sur la nature) à intégrer dans les projets.</p> <ul style="list-style-type: none"> - INSISTE sur la nécessité pour les documents d'urbanisme et notamment les documents intercommunaux d'intégrer et d'anticiper dans leur projet les effets du dérèglement climatique. (...). - RECONNAIT la volonté de la commune de concentrer le développement commercial dans la centralité. Toutefois, dans la perspective du futur DAACL, il sera nécessaire de préciser cette intention en délimitant des centralités marchandes autorisant les commerces de moins de 300m² et le secteur d'implantation périphérique autorisant les commerces entre 300m² et 1000m². 	<p>cohérence globale des continuités écologiques à une échelle plus large et plus pertinente.</p> <p>La collectivité prend note de la remarque dans la réflexion en cours dans le PLUi Sud Basse Navarre en cours d'élaboration.</p> <p>La collectivité intégrera (via une modification ultérieure du PLU) les dispositions du DAACL lorsque ce dernier sera approuvé.</p>
<p>Avis de la mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine (MRAe) du 18 septembre 2024</p>	
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préciser dans le rapport de quelle manière le PLU répond aux objectifs chiffrés en termes de report modal, tels que fixés dans le plan de mobilité Pays Basque-Adour (PDM), • mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur les sites ouverts à l'urbanisation, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique, • prendre en compte les évolutions démographiques les plus récentes pour définir le projet communal, aucun scénario prolongeant les tendances récentes n'ayant été étudié, • détailler la méthode de calcul du nombre de logements à produire entre 2020 et 2034 pour l'accueil des nouvelles populations et pour le maintien de la population déjà installée sur le territoire (calcul du point mort), 	<p>Le PDM ne fixe pas d'objectifs chiffrés en terme de report modal pour la seule commune de Saint-Jean-Pied-De-Port de telle sorte qu'il n'est pas possible de s'y référer pour le PLU. Le dossier n'est pas complété.</p> <p>La caractérisation des habitats naturels repose sur une prospection terrain (août 2022), croisée avec les nombreuses données alimentant le profil environnemental du territoire, les données d'occupation du sol (OCS2020), d'habitats naturels (DOCOB Natura 2000) et l'interprétation des photo-aériennes passées. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont recentrés autour du bourg, et concernent des milieux déjà modifiés par l'homme (activités agricoles, aménagements, équipements, etc.). Compte tenu de ce contexte, il n'a pas été évalué nécessaire de réaliser d'autres observations afin de caractériser les enjeux écologiques des sites concernés.</p> <p>La commune a connu une baisse de population de 0,5%/an entre 2014 et 2020. La commune, souhaitant relancer sa croissance démographique n'envisage en aucun cas de prolonger un scénario tendanciel pessimiste.</p> <p>Les justifications et le calcul détaillé du nombre de logements à produire sont détaillés dans le rapport de présentation (pages 26 et 27 du diagnostic territorial, pièce 3A). Cette projection prend en compte le besoin de logements pour l'accueil de population mais également la prise en compte du point mort et il est exposé un besoin d'environ 60 résidences principales pour l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants, de 30 résidences principales pour faire face au desserrement des ménages (1,70 personnes/ménage en 2034</p>

<ul style="list-style-type: none"> • préciser les logements construits entre 2020 et 2023 pour déterminer le restant à produire d'ici 2034. L'analyse devrait identifier les données et projections correspondant aux années 2021 et 2031, dates de référence liées à la loi Climat et Résilience, • recommande de prévoir un suivi plus fréquent des indicateurs, élément important de l'évaluation en continu des impacts de la mise en œuvre du PLU sur le territoire, afin de permettre, le cas échéant, l'application de mesures correctrices, • apporter des informations précises, prospectives et chiffrées, sur la ressource en eau potable, en tenant compte des autres usages (agriculture, industrie) et de son utilisation actuelle par la commune de Lasse (volumes prélevés par les différents usages, disponibilité et suffisance au regard des autorisations de prélèvements existantes) afin de démontrer la compatibilité de la ressource avec la mise en œuvre du PLU, • fournir des données sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour justifier l'accueil de nouvelles populations, • classer en espace boisé classé (EBC), pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du CU) ou en zone naturelle N les espaces protégés identifiés au sein des OAP, <ul style="list-style-type: none"> • montrer l'efficacité et la suffisance des mesures mises en œuvre pour préserver les paysages du territoire afin de s'assurer d'une intégration paysagère suffisamment qualitative et encadrée des aménagements projetés, 	<p>contre 1,79 en 2020), et l'hypothèse d'environ 15 résidences secondaires et 5 logements vacants supplémentaires à horizon de 10 ans. L'exposé est complet et ne nécessite pas de complément.</p> <p>Les parties diagnostic (A3) et justification des choix (A4) du rapport de présentation du PLU pour prêt à être approuvé sont complétées et actualisés en ce sens.</p> <p>Certaines sources des indicateurs de suivi, proviennent d'organismes externes (INSEE, référentiel d'occupation du sol) dont l'actualisation ne dépend pas de la collectivité. Le dossier n'est pas modifié sur ce point.</p> <p>Les données ont été complétées au sein du rapport de présentation du dossier prêt à être approuvé.</p> <p>Le dernier rapport de vérification SDIS est annexé au rapport de présentation (nouvelle annexe A.6.2 dans le dossier prêt à être approuvé).</p> <p>Le site de projet route de Caro (UC) et par conséquent le site de projet chemin de la Nasse (AUe) étant reclassés respectivement en zone A et zone N (cf. ci-après et avis de l'Etat), une seule OAP demeure au PLU prêt à être approuvé, celle établie sur le secteur Sainte Eulalie. Des dispositions y sont définies en faveur de la préservation des éléments bocagers existants, mais également de la création de nouveaux espaces végétalisés. L'instauration d'EBC ou autre protection seront actés dans une prochaine évolution du PLU une fois l'ensemble des aménagements réalisés.</p> <p>Le périmètre du SPR a été validé par arrêté préfectoral le 6 septembre 2023. Les études se poursuivent et les futures règles sont actuellement en cours de rédactions avec les services partenaires. Dans l'attente de cette servitude qui s'imposera de fait au PLU, les services de l'Architecte des Bâtiments de France sont consultés pour tout projet à l'intérieur du périmètre.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • ajuster les choix de développement de la commune et le règlement du PLU afin de prendre en compte l'ensemble des risques naturels et des nuisances identifiés, • intégrer le résultat de l'étude de circulation dans les dispositions réglementaires du PLU. <p>La MRAe considère que le secteur Route de Caro n'est pas urbanisé actuellement. L'importance des enjeux environnementaux invite à réexaminer les alternatives au regard du projet communal, sans écarter l'hypothèse de reclasser, le cas échéant, cet espace en secteur agricole</p> <p>la MRAe considère que le secteur route de Çaro, non bâti, n'est pas à comptabiliser dans la consommation d'espaces passée mais bien comme une potentielle extension à venir.</p> <p>La consommation d'espaces NAF entre 2012 et 2022 doit ainsi être réévaluée à 2,9 hectares.</p> <p>Dans ce contexte, la MRAe recommande de restreindre les extensions urbaines afin d'atteindre l'objectif du SRADDET d'une division par deux de la consommation d'espace en 2030 et au-delà d'inscrire le projet de PLU 2024-2034 dans la trajectoire du ZAN.</p>	<p>La parcelle A1636 (classée en zone rouge du PPRI) est déclassée de la zone UC (projet arrêté) pour rejoindre la zone agricole A dans le PLU pour approbation.</p> <p>L'état initial de l'environnement est complété par la carte de sensibilité au danger prévisible de feux de forêt et de végétation réalisée par les services de l'Etat en août 2023 (sensibilité très faible sur la commune) et par la carte des secteurs affectés par le bruit des routes départementales classées.</p> <p>L'étude sur le désengorgement de l'agglomération de Saint-Jean-Pied-de-Port par le conseil départemental 64 et le SMPBA est en cours et les résultats ne sont pas encore connus. Quand un scénario sera validé et si celui-ci induit une traduction au document d'urbanisme, alors le document d'urbanisme évoluera pour le prendre en compte.</p> <p>Le site de projet « route de Caro », parcelle A1539, d'une surface de 3,33 ha est reclassé dans le projet prêt à être approuvé en zone agricole A.</p> <p>L'analyse dans le projet arrêté réalisée sur la période 2012-2022 est actualisée sur la période 2014-2024 dans le dossier pour approbation en prenant en compte, d'une part, que les 3,3 ha route de Caro ne peuvent être comptabilisés comme consommés ces 10 dernières années ; et en prenant en compte, d'autre part, à des fins de cohérence, la méthodologie retenue avec les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PLUi Sud Basse Navarre dont la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port sera à terme dotée.</p> <p>Ainsi le chiffre de référence pour estimer la modération de la consommation des espaces NAF dans le projet e PLU de Saint-Jean-Pied n'est plus 6,2ha comme présenté au dossier arrêté mais de 3,3 ha actualisé dans le dossier pour approbation. Conserver l'objectif de modération de 50% affiché au PADD implique alors pour la collectivité de ne retenir que 1,65 ha en extension. Afin de tendre vers cet objectif, la commune renonce à la zone AUe (Chemin de la Nasse) qu'elle reverse alors en zone naturelle N pour un total de 1,1 ha et ne conserve que la zone AU Ste Eulalie pour un total de 1,6ha. Aussi, cf. tableau ci-après faisant état de la prise en compte des demandes formulées à l'enquête publique, il est ajouté 0,2ha à l'enveloppe constructible en extension des espaces bâtis. Le projet de PLU prêt à être approuvé affiche ainsi une consommation d'espace de 1,8ha à horizon de 10</p>
---	---

	ans impliquant ainsi une modération de l'ordre de 45 à 50% par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU (1,8ha projetés pour 3,3ha consommés).
Avis de l'Etat – 23 septembre 2024	
<p><u>Production globale de logements</u> <i>(...) le besoin endogène pour un maintien de la population en place (calcul du « point mort») mérite d'être explicité pour justifier d'un besoin global de nouveaux logements aussi élevé.</i></p> <p><i>(...) le nombre de logements vacants diffère selon les pièces du dossier.</i></p> <p><i>(...) le projet arrêté affiche un potentiel de 160 logements. Ce potentiel est en décalage avec le besoin affiché (110 logements) et les objectifs du PLH.</i></p> <p><i>(...) en l'absence de justifications, les règles de mixité sociale retenues ne permettent pas de s'assurer de la compatibilité du projet avec les préconisations du PLH en matière de ventilation par type de financement (PLAI, PLUS, BRS, etc).</i></p> <p><u>Les objectifs de densification</u> <i>(...) un total d'environ 70 logements. Ce potentiel doit être mobilisé prioritairement.</i></p>	<p>Cf. le rapport de présentation (RP) du dossier arrêté : le scénario retenu induit la réalisation d'environ 110 logts à horizon de 10 ans. Cet objectif prend en compte le besoin de logts pour l'accueil de population et l'analyse du point mort. Ainsi, le RP expose un besoin d'environ 60 résidences principales pour l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants, un besoin de 30 résidences principales pour faire face au desserrement des ménages (1,70 personnes/ménage en 2034 contre 1,79 en 2020), la création d'environ 15 résidences secondaires supplémentaires et la projection d'environ 5 logements vacants supplémentaires.</p> <p>L'incohérence des données relatives aux logements vacants s'explique par le fait que deux sources de données sont utilisées : celles de l'Insee pour la réalisation des scénarios de développement « tablis à partir des recensements de 2009 et celles des fichiers fonciers vérifiées à la parcelle par la commune afin de disposer d'une donnée la plus réaliste possible dans les projections établies.</p> <p>Le projet arrêté affiche bien un potentiel de 160 logements, comprenant en effet le « coup parti » du permis d'aménager renouvelé en 2022 route de Caro ; mais dont la réalisation de la cinquantaine de logements reste incertaine. En lien avec la prise en compte des autres observations, ce site route de Caro (parcelle A1539, d'une surface de 3,33 ha) est reclassé en zone agricole dans le dossier prêt à être approuvé. Son potentiel tombant ainsi à 0, le nombre total de logements réalisable par le PLU prêt à être approuvé est dorénavant de 105 au lieu d'un total de 160.</p> <p>Les échanges réguliers entre les services de la CAPB et représentants des bailleurs sociaux conduisent à ne pas imposer cette ventilation par type de financement sur les communes non soumises à la loi SRU et notamment en Pays basque intérieur. En effet, les enjeux de faisabilité opérationnelle future des opérations invitent à régler le pourcentage de logements sociaux à réaliser sans distinction des typologies.</p> <p>La collectivité confirme que la production de logements nouveaux est projetée en grande majorité en densification des tissus bâtis existants. La nécessaire</p>

Les objectifs de modération de la consommation d'espace

(...) le projet omet de comptabiliser le secteur de développement sis route de Çaro .. 3,3 ha... ce secteur ne peut être intégré à l'enveloppe urbaine et ne peut être assimilé à une ou plusieurs dents creuses dans un quartier résidentiel constitué. Son classement en zone UC induit, pour la période à venir, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

De ce fait, le projet de PLU affiche une consommation-excessive d'ENAF.

Les zones d'extension consommatrices d'ENAF devront donc être réajustées ...

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, les droits acquis sur le secteur d'aménagement route de Çaro n'ont pas vocation à être pérennisés. Ce secteur d'une superficie de 3,3 ha doit être reversé en zone agricole.

La prise en compte des risques

(...) Le dossier comporte une erreur concernant le risque sismique: la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port est classée en zone de sismicité moyenne (4) et non modérée (3).

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait état d'aucun site pollué issu de la base de données « BASOL ». Or, un site y est recensé: la décharge Berges de Laurhibar..

(...) La parcelle A1636 (secteur de Sainte-Eulalie), classée en zone UC est néanmoins située en zone rouge du PPRi. Cette dernière doit donc être classée en zone non constructible. Afin de lever toute

production de logements sociaux induit en parallèle de mobiliser le secteur Sainte Eulalie pour réaliser une opération de 35 logements 100% sociale.

Le site de projet « route de Caro », parcelle A1539, d'une surface de 3,33 ha est reclassé dans le projet prêt à être approuvé en zone agricole A.

L'analyse dans le projet arrêté réalisée sur la période 2012-2022 est actualisée sur la période 2014-2024 dans le dossier pour approbation en prenant en compte, d'une part, que les 3,3 ha route de Caro ne peuvent être comptabilisés comme consommés ces 10 dernières années ; et en prenant en compte, d'autre part, à des fins de cohérence, la méthodologie retenue avec les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PLUi Sud Basse Navarre dont la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port sera à terme dotée. Ainsi le chiffre de référence pour estimer la modération de la consommation des espaces NAF dans le projet e PLU de Saint-Jean-Pied n'est plus 6,2ha comme présenté au dossier arrêté mais de 3,3 ha actualisé dans le dossier pour approbation. Conserver l'objectif de modération de 50% affiché au PADD implique alors pour la collectivité de ne retenir que 1,65 ha en extension. Afin de tendre vers cet objectif, la commune renonce à la zone AUe (Chemin de la Nasse) qu'elle reverse alors en zone naturelle N pour un total de 1,1 ha et ne conserve que la zone AU Ste Eulalie pour un total de 1,6ha. Aussi, cf. tableau ci-après faisant état de la prise en compte des demandes formulées à l'enquête publique, il est ajouté 0,2ha à l'enveloppe constructible en extension des espaces bâtis. Le projet de PLU prêt à être approuvé affiche ainsi une consommation d'espace de 1,8ha à horizon de 10 ans impliquant ainsi une modération de l'ordre de 45 à 50% par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU (1,8ha projetés pour 3,3ha consommés).

L'état initial de l'environnement intégré au rapport de présentation a été corrigé en conséquence.

La parcelle A1636, de ce fait inconstructible, a été déclassée de la zone UC du PLU arrêté pour être classée en zone agricole A dans le PLU pour approbation.

<p><i>ambiguïté, la délimitation de la zone AU (angle nord/ouest du secteur Sainte-Eulalie) devra veiller à ne pas se superposer avec l'enveloppe PPRi.</i></p> <p><i>Le règlement instaure un recul des constructions de 3 m par rapport au cours d'eau. Cette zone non aedificandi applicable à tous les cours d'eau, y compris en zone blanche du PPRi, devra être portée à 6,00 m depuis le haut de la berge.</i></p> <p><u>La préservation de l'environnement</u></p> <p><i>(...) La commune est située en zone hydrographique noire pour le Desman des Pyrénées. Or, l'évaluation environnementale ne fait pas état de la bonne prise en compte de cette espèce.</i></p> <p><i>(...) Le règlement des clôtures en zone A et N prévoit la possibilité de réaliser un mur plein d'une hauteur maximale de 0,8 m. Ces dispositions semblent contraires au Code de l'environnement (L. 372-1) qui précise : « Les clôtures implantées dans, les zones naturelles ou forestières [...] permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. (...). Le règlement devra être modifié en conséquence.</i></p> <p><i>(...) Les zones humides sont abordées dans le dossier. Cependant, les secteurs U et AU n'ont été investigués que sur la base du critère floristique. Un recensement exhaustif permettra de faciliter leur prise en compte dans les projets ou aménagements et d'en garantir leur préservation.</i></p>	<p>L'ajustement des limites entre la zone AU et les limites de la zone rouge du PPRi et chemin Sainte Eulalie induisent une réduction de la zone AU Ste Eulalie de 2000m² (la zone AU passe de 1,8 ha au PLU arrêté à 1,6ha au PLU pour approbation).</p> <p>Le règlement du dossier de PLU prêt à être approuvé est modifié en conséquence : la règle de recul des constructions par rapport au cours d'eau est portée à 6 mètres au lieu de 3.</p> <p>L'évaluation des incidences indique que les mesures règlementaires mises en œuvre dans le PLU contribuent à la prise en compte du site Natura 2000 (A, N, EBC, EVP, recul des constructions, etc.). Le rapport de présentation du PLU prêt à être approuvé est complété et précise que ces mesures sont particulièrement favorables au Desman des Pyrénées.</p> <p>Le règlement du PLU prêt à être approuvé est complété en conséquence et comporte dorénavant en zones A et N la règle suivante : « Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages ».</p> <p>Les milieux humides connus sur le territoire (quelques bois rivulaires le long de la Nive et du Laurhibar relevés dans le DOCOB) sont classés en zone naturelle et préservés par des éléments de paysage. Le projet de PLU contribue notablement à la préservation des espaces naturels en lien avec la trame verte et bleue et recentre son urbanisation autour du bourg, sur des sites présentant de faibles enjeux écologiques. La commune n'est pas concernée par un SAGE et le SDAGE n'apporte pas de données relatives aux zones humides sur ce territoire. L'observation des formations végétales sur site en zone U et AU, conclu en l'absence de zones humides, ni les espèces végétales, ni les habitats identifiés n'ayant un caractère hygrophile. L'analyse des incidences du projet sur les zones humides, est proportionnée et adaptée aux enjeux du territoire communal.</p>
---	--

<p><u>La prise en compte du paysage</u> <i>(...) Le rapport de présentation propose une bonne analyse paysagère et architecturale du territoire. Cependant, l'existence des sites inscrits n'est pas mentionnée (...)</i></p>	<p>Le rapport de présentation du PLU prêt à être approuvé est complété en conséquence.</p>
<p>Avis de la CDPENAF du 24 septembre 2024 (donnant suite à la commission du 11 septembre 2024)</p>	
<p>Avis favorable au projet sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reverser en zone A les 3,3ha du lotissement route de Caro (parcelle A1539), - fixer une règle de hauteur pour les constructions autorisées au secteur Nt, - limiter à 30m la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante en zone A et N. 	<p>Le dossier de PLU prêt à être approuvé est modifié en conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle A1539 initialement en zone urbaine UC au PLU arrêté est classée en zone agricole A au PLU pour approbation, - la règle de hauteur en zone N est complétée par : « En zone Nt, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,00 m à l'égout du toit. » - L'article 1 en zone A et N est modifié et l'implantation des annexes (limitées en emprise au sol) est conditionnée à une distance de 30 m maximum de l'habitation principale.
<p>Avis du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour du 3 octobre 2024</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - propose plusieurs amendements à l'orientation concernant spécifiquement les questions de mobilité (2.1) rédigée au sein du PADD - suggère que l'urbanisation projetée sur le site Ste Eulalie soit accompagnée d'une gestion organisée et limitée du stationnement en cohérence avec la valorisation des transports en commun et des modes actifs. - remet en cause la pertinence de l'urbanisation projetée route de Caro, en précisant que ce secteur est en dehors des réseaux de transport en commun et actuellement sans continuités cyclables et piétonnes, - demande à retranscrire les dispositions du Schéma des aires de covoiturage Pays Basque Adour de 2023 qui identifie comme « à jalonner » l'aire « Fauvettes » sur SJPP ; c'est-à-dire où l'on peut confirmer les pratiques spontanées par des investissements légers : jalonement directionnel, signalétique sur le site, marquage des places dans quelques cas, etc. 	<p>A ce stade de la procédure, la collectivité n'envisage pas de modifier les termes du PADD. En outre la commune n'a pas la volonté de traduire de façon aussi prescriptive les conditions d'atteintes des objectifs d'amélioration des conditions de mobilités. La commune utilisera l'ensemble des outils à sa disposition pour améliorer les conditions de mobilités dans le cadre des aménagements futurs et de leur réalisation. Le dossier en vue de son approbation reste inchangé sur ce point.</p> <p>La gestion organisée et limitée du stationnement ne relève pas des prérogatives du PLU</p> <p>La parcelle A1539 initialement en zone urbaine UC au PLU arrêté est classée en zone agricole A au PLU pour approbation.</p> <p>La signalétique ou le marquage de places ne relève pas du PLU mais du pouvoir de police du maire. Cependant le PLU n'empêche pas la matérialisation, l'organisation et l'aménagement à terme de l'aire de covoiturage.</p>

<p>- suggère d'élaborer des itinéraires cyclables entre les principaux générateurs de flux (gare, lycées, collèges, centre-ville, etc.).</p> <p>- suggère de considérer les scénarios de l'étude pilotée par le conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques en cours sur le désengorgement de l'agglomération de Saint Jean Pied de Port.</p> <p>- propose d'abaisser l'obligation de réaliser une aire de stationnement dédiée aux véhicules motorisés à 1 place par logement, pour les constructions à destination de logement et les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou 3 logements. Cette suggestion est également motivée du fait qu'une partie de la zone UB se trouve dans le rayon des 500 mètres autour de la gare.</p>	<p>Les aménagements communaux auront vocation à trouver une cohérence avec les autres schémas cyclables existants ou en cours de construction. L'étude sur le désengorgement de l'agglomération de Saint-Jean-Pied-de-Port par le conseil départemental 64 et le SMPBA est en cours et les résultats ne sont pas encore connus. Quand un scénario sera validé et si celui-ci induit une traduction au document d'urbanisme, alors le document d'urbanisme évoluera pour le prendre en compte (le PADD inscrit cet objectif).</p> <p>La place de la voiture étant encore très importante dans une petite ville rurale comme Saint-Jean-Pied-de-Port, la collectivité ne souhaite pas pour l'instant diminuer les seuils de stationnement. En effet cela conduirait à reporter ce parc de stationnement sur les espaces publics ce qui entravera inévitablement les mobilités douces avec des voitures qui stationneront sur les trottoirs et autres espaces publics.</p> <p>Ces règles restrictives pourront trouver leur place lorsque les aménagements et les conditions de desserte en transport public permettront cette diminution. Les réflexions en cours à l'échelle du PLUi Sud Basse Navarre invitent néanmoins à étudier réellement les besoins à l'échelle de chaque projet plutôt que d'inscrire un minimum qui surévalue besoin.</p>
<p>Avis du Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques du 12 novembre 2024</p>	
<p>Demande l'aménagement d'une entrée / sortie unique lors de la mise en œuvre du permis d'aménager route de Caro classé en zone UC (parcelle AO1539)</p>	<p>Donnant une suite favorable à l'avis de la CDPENAF et avis de l'Etat sur ce point, la parcelle AO1539 est déclassée de la zone UC pour être classée en zone agricole A au PLU prêt à être approuvé ; l'OAP est par conséquent supprimée. La pérennisation de la constructibilité de la parcelle n'est plus affichée au document d'urbanisme. Néanmoins si le PA devait être mis en œuvre avant la fin de sa validité (juin 2025), la commune viellera à la réalisation d'aménagements sécuritaires.</p>

2/ Synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique (extraits du rapport du commissaire enquêteur/annexe mémoire en réponse au PV de la CAPB) et exposé de leur prise en compte dans le dossier d'élaboration du PLU ((modifications éventuelles apportées entre l'arrêt et l'approbation du document)

Numéro + Synthèse de l'observation <i>RP = registre papier / RD = registre dématérialisé</i>	Analyse du commissaire enquêteur, prise en compte par la collectivité et modification induite du dossier en vue de son approbation
1RP/ Demande la constructibilité de la parcelle 1204 p d'une superficie de 850 m ² située en zone A au dossier de PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone agricole A (pas de modification du dossier)
2RP/ Souhaite dégager environ 1000 m ² sur la parcelle B 858 (en zone N au dossier de PLU arrêté) pour une construction	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
3RP/ déclare avoir déposé un projet pour la construction de 2 lots sur les parcelles 497-1300 et 1306, projet qui a eu un permis d'aménager accordé en date du 08.03.2023. Les travaux ont été terminés et déclarés en date du 15.07.2024. Souhaite que les parcelles en question soient inscrites en zone UC et non en zone agricole A comme au dossier arrêté. Et fait part d'un problème d'accessibilité et de désengorgement du chemin de Taillapalde vers le bourg : les deux voies faisant l'objet des emplacements réservés ER3 et ER4 ne servant que des équipements d'intérêts collectifs et services, alors qu'en les prolongeant il semblerait que la circulation serait plus commode.	Avis défavorable Maintien du classement en zone agricole A (pas de modification du dossier) Mais le CE rappelle que l'autorisation du permis d'aménager délivrée et mise en œuvre permet néanmoins la constructibilité de la parcelle jusqu'au 15.09.2029. L'emplacement réservé n°4 projette effectivement la création d'une nouvelle voie et ne concerne que la parcelle A 969, pas besoin d'emplacement réservé sur la parcelle A1726 qui est de propriété communale. (pas de modification du dossier)
4RP/ déclare avoir l'intention d'acheter la parcelle 364 classée en zone N afin de réaliser une construction d'habitation.	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
5RP/ demande que les parcelles 1637 et 1638 à proximité du site de projet route de Caro soient rendues constructibles (situées en zone A du PLU arrêté).	Avis défavorable Maintien du classement en zone agricole A (pas de modification du dossier) <i>NB : le site de projet route de Caro est par ailleurs reclassé en zone A après avis des PPA et MRAe (voir tableau ci-avant).</i>
6RP/ souhaite la constructibilité des parcelles B 996-1006-1008-1010-1012 et 1015 situées en zone N du PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
7RP/ relève une erreur matérielle concernant les parcelles B1108 et B1109, formant une dent creuse entre les parcelles bâties et B470 et B570 et demande leur intégration à la zone UBa.	Avis favorable pour un classement des parcelles B1108 et B1109 en secteur UBa au lieu de N (modification du règlement graphique)
7bisRP/ demande la constructibilité de la parcelle B181 classée en zone N au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)

8RP/ demande la constructibilité de la parcelle B236 classée en zone N au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
9RP/ demande que la partie de parcelle 897 classée en zone N au PLU arrêté soit classée en zone agricole « A » pour permettre à un agriculteur, ou lui-même d'exploiter cet endroit.	Avis favorable pour un classement en zone A au lieu de N de la parcelle 897 pour partie (modification du règlement graphique)
10RP/ demande la constructibilité (en zone UC) de la parcelle 1194 classée en zone N au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
11RP/ demande la constructibilité (en zone UBb) de la parcelle A151 classée en zone N au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
12RP/ demande la constructibilité de la parcelle B283 classée en zone N au PLU arrêté et interroge sur l'ER5 instauré sur celle-ci pour partie.	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier) L'emplacement réservé (ER5) se justifie dans le cadre de la sécurisation nécessaire de la voie (pas de modification du dossier)
13RP/ expose des propositions pour conserver la qualité de vie du quartier d'Ehiheraberry	Observations qui ne relèvent pas systématiquement du dossier en cours. Cependant certaines de ces remarques ont déjà été prises en compte, tous les boisements existants ont été répertoriés et classés en élément de paysage à préserver, la constructibilité en extension de ce quartier est proscrite (pas de modification du dossier)
14RP/ demande la constructibilité de la parcelle 521 classée en zone A au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone agricole A (pas de modification du dossier)
15RP/ fait part de quelques interrogations concernant les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école, etc.	Les observations faites ne concernent pas systématiquement le PLU objet de l'enquête publique, mais peuvent être utiles lors de l'application du document en cours d'élaboration. Cf. avis PPA ci-avant : la parcelle A1636 classée par erreur en zone UC est reversée en zone N car en zone rouge du PPRi.
16RP/ suggère l'ouverture d'une nouvelle voie de communication reliant le chemin de Taillapaldé à la caserne des pompiers sur une centaine de mètres (...)	L'emplacement réservé n°4 vise la création éventuelle d'une voie nouvelle entre le chemin Taillapaldé et le chemin de la Nasse (pas de modification du dossier)
17RP/ demande la constructibilité des parcelles B195, 437, 197 et 306 classées en zone N au PLU arrêté ; précisant que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie communale soit en rapport avec les projets de construction sur la zone non réservée de la parcelle BO306 contenant plus de 5000m².	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier) L'emplacement réservé vise bien à l'élargissement éventuel de la voie communale mais ce projet d'élargissement n'est pas en lien direct avec l'urbanisation éventuelle de ce secteur mais plus pour la sécurisation de la circulation au regard de l'urbanisation d'ores et déjà existante.

18RP/ demande la constructibilité des parcelles 1113 et 971 classées en zone A au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone agricole A (pas de modification du dossier)
19RP/ souhaite acquérir une bande de terrain d'environ 7 mètres de large sur la propriété voisine, parcelle 1122 classée en zone « N » et en partie inondable.	Demande sans rapport avec le PLU (pas de modification du dossier)
20RP/ idem observation 1	Idem observation 1 (pas de modification du dossier)
21RP/ souhaite que la parcelle 1352 classée en zone UBb reste constructible	Avis favorable, la parcelle UBb en dent creuse reste classée en zone UBb au dossier pour approbation (pas de modification du dossier)
22RP/ souhaite la suppression de l'EBC sur les parcelles OB 17, OB 18, OB 19, et OB 20 classées en zone UC au PLU arrêté	Les parcelles dont il question ont été défrichées sans autorisation. Avis favorable pour partie : l'EBC est maintenu le long de la voie, il est supprimé sur env. 1500 m ² en partie Sud Est. (modification du règlement graphique)
23RP/ demande la constructibilité des parcelles 1447 et 1449 classées en zone N au PLU arrêté	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
24RP/ compléments à l'observation n°10 et en lien avec l'observation n°19	Avis défavorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
25RP/ souhaite que la parcelle 283 classée en zone « N » le demeure	Avis favorable Maintien du classement en zone naturelle N (pas de modification du dossier)
1RD/ idem observation 15RP	Idem observation 15RP
2RD/ idem observation RP17	idem observation RP17
3RD/ indique la validité d'une autorisation d'urbanisme en date du 4 juillet 2022 pour 10 maisons individuelles et 44 logements collectifs sur la parcelle A1539 (Site de Projet route de Caro en zone UC)	Avis défavorable - cf. prise en compte des avis PPA et MRAe détaillée dans le tableau précédent : la parcelle A1539 est reclassée en zone A du dossier de PLU pour approbation (modification du règlement écrit et graphique et suppression de l'OAP).
4RD/ plusieurs interrogations : - caractère inondable du site de projet Sainte Eulalie - quels aménagements pour préserver les habitants des zones inondables ? - quels moyens mis en œuvre pour permettre l'accès au logement des jeunes ménages ?	- de manière générale, le zonage du PLU est établi en prenant en compte les prescriptions du PPRI en vigueur, qui par ailleurs s'impose à lui. Pour Sainte Eulalie, la commune restera vigilante lors de la délivrance du permis de construire, et de son instruction, en intégrant d'éventuels impacts du risque inondation sur le projet. La commune s'est engagée dans une dynamique forte et a fait le souhait que le projet dit « Sainte Eulalie » soit à 100% voué au logement social réduisant

<p>- quelle répartition du logement social sur la commune ?</p> <p>- quelle mesure pour préserver les commerces de proximité dans la vieille ville ?</p> <p>- Quelle accessibilité pour le quartier de la gare où les équipements publics sont nombreux ?</p> <p>- Sur la liste faisant apparaître les emplacements réservés. Il est fait mention d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée, est-ce un ouvrage en élévation ? En admettant que le franchissement soit impossible, il serait possible de prévoir à minima un contournement sécurisé le long des voies par derrière le garage du train ?</p> <p>- ajouter un cheminement Square-France Services par Adindunen Egoitza, un autre Taillapalde/Pôle culturel.</p> <p>- Des parkings relais pourraient être envisagés en dehors du périmètre communal pour éviter de traverser la commune ou être utilisés en parking covoiturage vers route de Bayonne par exemple. Avec à proximité une passerelle piétons au niveau du LIDL. (Plus un sujet du PLUI)</p>	<p>ainsi l'augmentation de résidences secondaires au détriment des résidences principales.</p> <p>Le projet de développement envisagé et les choix d'urbanisation future, prennent en compte les problématiques et enjeux d'infrastructure, mais aussi ceux des réseaux.</p> <p>La commune s'est engagée dans une volonté forte d'apporter une réponse au besoin de logements en assurant mixité sociale et générationnelle.</p> <p>Le règlement impose un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, pour certaines opérations d'aménagement d'ensemble en zone UB et UC.</p> <p>Seule la zone AU de Sainte Eulalie vise la création de logements en extension de l'urbanisation existante.</p> <p>Le règlement du PLU comporte « un secteur de diversité commerciale à protéger ou à conserver » : le changement de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités existantes en façade à la date d'approbation du PLU est interdit.4</p> <p>Des orientations claires concernant l'accessibilité sont portées dans le PADD afin d'organiser et d'optimiser les conditions de mobilité pour accéder facilement aux pôles d'attractivités communaux et communautaires.</p> <p>Projet à étudier avec différents partenaires concernés (SNCF, Conseil départemental, Syndicat des Mobilités du Pays Basque, la commune) Etude en cours portée par le Département + syndicat des Mobilités</p> <p>Un ER est prévu pour relier « Taillapalde » au Pôle Culturel. L'aménagement de la rue du XI Novembre permet une liaison facile vers les équipements publics.</p> <p>Cette proposition aura le mérite d'être abordée durant l'élaboration du PLUI menée en parallèle et en lien avec le syndicat des mobilités.</p>
--	---

<p>- L'objectif de devenir un territoire à énergie positive en 2050 est-il compatible avec le SPR notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques. (...)</p> <p>- Moulin d'Eiheraberri : le classement de cet emplacement en zone N, peut-il à l'avenir restreindre un projet d'installation d'une centrale hydroélectrique à cet endroit ?</p> <p>- Consommation des espaces naturels : Le document fait apparaître des avis divergents sur la consommation ENAF. Sur la période 2012-2022 le secteur route de Caro ne serait pas à comptabiliser dans la consommation d'espace passée. Qu'en est-il exactement ? Cette interprétation peut soulever un problème quant au respect de la règle -50%</p> <p>- La gestion durable de la ressource en eau apparaît dans le projet du PLU. De quels moyens disposerons-nous pour capter des sources naturelles et mettre en place des fontaines d'eau Potable ?</p>	<p>Le règlement du SPR est en cours d'élaboration : il est indépendant du PLU mais s'y imposera. En attendant sa finalisation, les services de l'Architecte des Bâtiments de France sont consultés pour tout projet dans le périmètre. Il n'y a pas d'objection particulière à l'installation d'une centrale hydroélectrique dans une zone « N », sauf à bénéficier des autorisations d'autres administrations intéressées par le projet (Loi sur l'eau, Environnement, Energie....)</p> <p>- cf. prise en compte des avis PPA et MRAe détaillée dans le tableau précédent : la parcelle A1539 est reclassée en zone A et pour atteindre un objectif de 50% la zone AUe est elle aussi supprimée de la constructibilité.</p> <p>La commune est alimentée par deux sources identifiées (Lasse et Estérençuby) qui couvrent les besoins à venir du PLU. Le projet a été défini et dimensionné par les services idoines gestionnaires de la ressource en eau potable.</p> <p><i>L'ensemble des réponses apportées n'induisent de nouvelles modifications du dossier.</i></p>
5RD/ idem observation 22RP	idem observation 22RP