



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Urbanisme, risques**

Affaire suivie par Romain GUEST
Bureau Planification et Mobilités durables
Tél : 05 59 80 87 84
Mél : ddtm-saur-planification@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le **14 SEP. 2022**

Le Préfet à
Monsieur Jean-René Etchegaray
Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Objet : Modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Luz

Par courrier reçu en date du 15 juin 2022, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme.

Les objets de cette modification sont multiples. Elle porte pour partie sur la prise en compte des remarques émises dans le recours gracieux du 24 juillet 2020. Celui-ci portait sur sept points. Votre réponse du 29 septembre 2020 convenait d'apporter des éléments par voie d'évolution du document pour cinq de ces points. Or, seuls trois points sont abordés dans cette modification. Les autres points requièrent toujours un ajustement.

S'agissant de la re-délimitation de la zone UD au plus près des bâtis existants sur le secteur FAPA, la modification répond au recours gracieux.

Comme cela est mentionné dans le dossier, les secteurs déjà urbanisés (SDU), aujourd'hui caducs, sont « conservés » en vue d'anticiper un éventuel retour de leur constructibilité, après approbation du SCoT.

De même, la modification prévoit une mise à jour du règlement visant à supprimer la possibilité de construire des commerces ou de l'artisanat dans les SDU et répond en ce sens au recours gracieux. Il est également précisé que les règles relatives à l'extension du bâti existant dans les zones correspondantes aux SDU s'appliquent par bâtiment.

En revanche, la rectification de la carte page 92 du rapport de présentation, qui vise à exclure les espaces proches du rivage des SDU Berain et Acotz Nord, n'est pas explicite. Il est précisé qu'une représentation graphique permettant de visualiser les SDU sera ajoutée. Cependant, la modification ne présente pas la carte modifiée en conséquence.

1/2

Cette procédure prévoit par ailleurs, la modification des règles du secteur « Coyonea » en le classant en zone UD au lieu de UCb. La suppression de l'emplacement réservé grévant le potentiel sur les parcelles situées le long de l'autoroute pourrait justifier le changement de zonage de ces parcelles, mais en aucun cas de celles situées de l'autre côté de la vieille route de Saint-Pée, classées actuellement en zone UCb-3b. De plus, l'urbanisation de cette dernière est régie par le site patrimonial remarquable (SPR). Son changement de zonage n'est donc pas suffisamment argumenté.

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Luz sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-avant.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général,


Martin LESAGE

- copie à Monsieur le sous-préfet de Bayonne