



**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 06 OCT. 2023

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

Objet : Modification n°1 du PLU de la commune d'Ustaritz – seconde version

Par courrier reçu en date du 26 juillet 2023, vous m'avez notifié, pour la seconde fois, le projet de modification n°1 du PLU d'Ustaritz conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. En effet, vous avez fait évoluer certains objets de cette procédure suite aux conclusions de l'évaluation environnementale.

Ce projet vise notamment à apporter des modifications en réponse au déféré préfectoral du 14 décembre 2020. Il prévoit également la modification du règlement écrit, des OAP, du plan de zonage, des emplacements réservés ainsi qu'une mise à jour des annexes suite à l'approbation du PPRI.

En premier lieu, j'ai noté le maintien de la parcelle BC 440 en zone UC du PLU considérant la desserte en équipements et la proximité des services qui permettra la programmation de 100 % de logements sociaux dans un espace urbain. À ce titre, ce secteur fera l'objet d'une règle de mixité sociale spécifique (emplacement réservé 100 % logements sociaux, par exemple).

Concernant les autres modifications en réponse au déféré, en particulier celle relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU, il est prévu de compléter le règlement et les OAP par la condition suivante : « *La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs* ». Si celle-ci semble répondre à la demande formulée dans le déféré, elle gagnerait à être plus explicite : « *En cas d'atteinte à la salubrité publique, le projet pourra être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme : les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone* ».

Le projet de modification prévoit l'ajout d'un changement de destination d'une grange située à l'ouest du bourg en vue d'y réaliser un restaurant. Si l'évaluation environnementale menée conduit à des

mesures de protection de la flore et du patrimoine bâti, des éléments complémentaires permettant de garantir la sécurité de l'accès et de gestion du stationnement doivent être apportés.

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

Arice à Ustaritz

Le Préfet,


Julien CHARLES

- copie à Monsieur le sous-préfet de Bayonne
- copie à Monsieur le maire d'Ustaritz