

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de modification N°2 du PLU d'URRUGNE a pour objet de procéder à diverses évolutions règlementaires :

-1 L'évolution des règles d'un terrain bâti acquis par la commune pour un projet d'intérêt collectif (Domaine Bixikenea).

La modification du zonage Nt (touristique) en Neh (équipements et logements) va permettre la mutation des bâtiments existants pour accueillir des équipements collectifs (salle de réception, activités de loisirs, activités associatives dans la culture, l'enfance jeunesse etc.) ainsi que la création de logements temporaires pour les saisonniers dont on connaît la difficulté à se loger. La modification de zonage va dans le sens du service rendu aux habitants.

-2 La prise en compte de l'évolution des terrains ASF en mettant à jour les emplacements réservés supprimés et en modifiant la règle de la zone UR pour la concrétisation de projets d'intérêts collectifs de la commune : projet d'école bio (ferme lissaritz) par exemple

-3 La création d'un secteur Ny permettant une évolution limitée de certains bâtis d'activités existants, ce que ne permet pas le classement en N.

Le secteur Ny créé règlementera les STECAL pour permettre aux 3 entreprises concernées de se développer (vestiaires, sanitaires, bureaux, actuellement dans des abris provisoires) et ainsi de poursuivre leurs activités dans de meilleures conditions. Ces aménagements ne modifieront pas négativement l'impact paysager, au contraire, chacune étant situées dans des secteurs peu visibles ou à proximité de l'A63 sans autres vis à vis.

-4 L'adaptation de l'article 2 de la zone Acu pour permettre le logement de fonction de l'exploitant agricole dans un bâti existant,

Dans la zone A le logement de fonction est possible alors que Acu le limite.

L'agriculteur éleveur concerné doit vivre près de ses animaux pour assurer une surveillance constante, la modification proposée va donc dans le bon sens.

**Modification N°2 PLU URRUGNE
Michelle BONNET MEUNIER
Commissaire Enquêteur**

Cependant dans le cas présent l'utilisation du bâti existant parait difficile à mettre en œuvre compte tenu de la coexistence de deux types d'élevage (bovin et caprin, un pour la viande l'autre pour le lait et le fromage) qui ne peuvent être exploités sous le même toit. Ce qui justifie l'existence des deux bâtiments distincts et de ce fait empêche l'utilisation du bâti existant pour créer le logement de l'éleveur. La création d'un STECAL permettrait peut-être d'autoriser la création du logement au plus près des deux bâtiments d'exploitations dans une prochaine révision du PLU d'Urrugne ou dans le futur PLUI.

C'est d'ailleurs la remarque faite par la Chambre d'Agriculture dans son avis en date du 13.08.24

-5 La modification du règlement en Ner ainsi que le zonage dans le cadre du projet d'aménagement des deux pistes de désenclavement de la Corniche.

La création et l'aménagement de ces deux pistes de désenclavement sont rendues nécessaires par la fermeture de la route de la corniche D912 à certains moments (pour le moment). Ce projet correspond à la mise en œuvre du plan à 10 ans pour sécuriser à terme la liaison entre les communes d'Hendaye et de Ciboure

Or cette fermeture, quand elle est effective, isole un certain nombre d'habitation dont le seul accès se trouve sur la D912, l'aménagement de ces pistes provisoires est donc indispensable pour assurer la sécurité des habitants de ce secteur. Le zonage actuel ne permet pas ces aménagements il est donc nécessaire de le faire évoluer. De plus il s'agit d'une évolution marginale des limites du secteur naturel qui ne remet pas en cause la nature de la coupure d'urbanisation.

Ce point a été le plus commenté par les citoyens qui se sont exprimé à l'enquête même si les observations ne concernent pas les pistes de désenclavement à proprement dit mais plutôt des avis sur la gestion de l'avenir de la route de la corniche.

-6 La réglementation du coefficient de pleine terre des secteurs en zone N :

L'application en 2022 du SDEP (schéma des eaux pluviales) nécessite de réglementer le coefficient de pleine terre dans la zone N pour tenir compte des cas particuliers des STECAL pour lesquels la règle n'est pas adaptée puisque le coefficient de pleine terre est déjà largement dépassé avec l'existant. Pour ces secteurs particuliers les projets seront soumis à une étude au cas par cas concernant le pourcentage de pleine terre nécessaire ce qui répond aux remarques de l'Etat et du SCOT.

Il s'agit ensuite de modifications du règlement suite à des erreurs non corrigées lors de la modification simplifiée N°1

-1 La mise en cohérence de la règle de mixité sociale du règlement UBb avec l'OAP Socoa qui, ainsi, sera uniforme sur tous les OAP du PLU d'Urrugne.

**Modification N°2 PLU URRUGNE
Michelle BONNET MEUNIER
Commissaire Enquêteur**

2 Le classement d'un secteur UC en Uca (dispositif d'assainissement autonome nécessaire en l'absence de desserte par un réseau collectif), en y incluant la nécessité d'une étude préalable de l'aptitude du sol à un assainissement autonome ce qui là aussi prend en compte les remarques de l'Etat et du SCOT.

Il s'agit ensuite de modifications pour améliorer la compréhension et l'application du règlement suite aux difficultés mises au jour au fur et à mesure de la mise en œuvre dudit règlement

-1 La modification de l'article 9 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » concernant les toitures terrasses et l'implantation de panneaux solaires, photovoltaïques en toiture ainsi que l'aspect des bardages,

-2 La précision des modalités d'implantations des installations photovoltaïques et solaires dans le cadre des « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » (article 10).

-3 La modification de la rédaction de l'article UY8 réglementant la hauteur maximale des constructions en secteur UYa.

Afin de corriger la mauvaise rédaction initiale de la règle, l'article UY8 est modifié.

L'ajout en annexe de l'arrêté du 29 mars 2024 relatif aux obligations légales de débroussaillage.

Le projet de modification N°2 du PLU d'Urrugne objet de l'enquête vise pour l'essentiel à :

- Permettre la réalisation de projets communaux,
- Éclaircir les règles applicables
- Permettre une meilleure analyse des autorisations d'urbanisme
- Corriger des erreurs de rédaction du PLU en vigueur

Le projet ne conduit pas à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation et ne permet pas plus de droit à bâtir que le PLU actuellement en vigueur :
les changements apportés au PLU n'ont pas d'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Modification N°2 PLU URRUGNE
Michelle BONNET MEUNIER
Commissaire Enquêteur

Le projet est compatible avec les objectifs de protection de l'environnement.

Les évolutions règlementaires qu'il est envisagé d'apporter au PLU d'Urrugne sont :

*compatibles avec les dispositions de la loi littoral

*n'altèrent pas la qualité du milieu naturel ou des continuités écologiques

*ne compromettent pas la qualité des paysages et du patrimoine local

*n'augmentent pas l'exposition des personnes aux risques et nuisances

*n'augmentent pas l'artificialisation des sols ou la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

*cohérentes avec la gestion de la ressource en eau.

Par décision du 07.08.2024 l'Autorité Environnementale n'a pas soumis le dossier de modification N°2 du PLU d'Urrugne à évaluation environnementale.

Le maître d'ouvrage a répondu aux remarques des Personnes Publiques Associées tant au niveau du respect des paysages, des mobilités, de la mixité sociale (PLH), de l'environnement.....

Pour exemple concernant le classement de certaines parcelles actuellement en UC (assainissement collectif) en UCa (assainissement autonome) il est prévu de vérifier l'aptitude du sol concerné à l'assainissement individuel avant la délivrance d'une quelconque autorisation.

Concernant les observations du public elles portent majoritairement sur le point N°5. 10 observations sur 14 (soit les N° 1/2/3/4/9/10/11/12/13/14) concernent les pistes de désenclavement de la corniche sans remettre en cause le projet soumis à l'enquête publique.

Cependant elles traduisent l'inquiétude des habitants sur le sujet.

Le projet de fermeture de la « route de la corniche » interpelle les habitants, riverains concernés ou pas par le désenclavement, et chacun présente son point de vue sur les solutions à mettre en œuvre.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à ces différentes remarques apporte les éléments de réponse connus à ce jour et fait le point sur les études qui sont en cours.

Modification N°2 PLU URRUGNE
Michelle BONNET MEUNIER
Commissaire Enquêteur

Tous les acteurs publics semblent conscients des préoccupations et interrogations des citoyens concernant le sujet « route de la corniche ».

Concernant le point 4 (observation N°6) il paraît important de prendre en compte la situation de l'agriculteur afin qu'il bénéficie d'un logement de fonction : Les jeunes agriculteurs reprenant des petites exploitations ne sont pas nombreux et ce jeune couple avec un bébé actuellement logé dans un petit appartement en ville souhaite vivre sur l'exploitation puisque l'élevage de caprins et de bovins nécessite la présence de l'éleveur /agriculteur en permanence.

Dans une prochaine révision du PLU d'Urrugne ou dans le futur PLUI la création d'un STECAL permettrait peut-être d'autoriser la création du logement au plus près des deux bâtiments d'exploitations

Les observations 5/7/8 sont hors du cadre de l'objet de l'enquête

L'évolution du document d'urbanisme ne paraît pas susceptible de porter atteinte à l'environnement, à la santé humaine, au cadre de vie des habitants.

Considérant :

*L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude ;

- Les informations apportées par le maître de l'ouvrage lors de nos rencontres ;
- L'ensemble des remarques orales ou écrites formulées dans le cadre de la participation à l'enquête publique par le public, la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées.

Vu mon rapport et en conséquence de ce qui précède,


Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification N° 2 du PLU de URRUGNE.

Ceci clos les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Fait à Biarritz le 04 Décembre 2024

Le commissaire enquêteur

MICHELLE BONNET MEUNIER



A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'MBM'.

