

SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Comité de Pilotage en présence des PPA

23 Avril 2018

Phase 4 d'élaboration du PLU

Orientations d'aménagement, évaluation environnementale, documents graphiques et réglementaires

1. **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
2. **Mise en compatibilité des documents graphiques et réglementaires du PLU avec les dispositions de la loi Littoral**
3. **Evolution des Espaces Boisés (EBC)**
4. **Les « secteurs de densification » dans le tissu urbain constitué**
5. **Autres thématiques prises en compte dans l'élaboration des documents graphiques et réglementaires**
6. **Projet de zonage : focus par secteurs géographiques**

1. Présentation des OAP

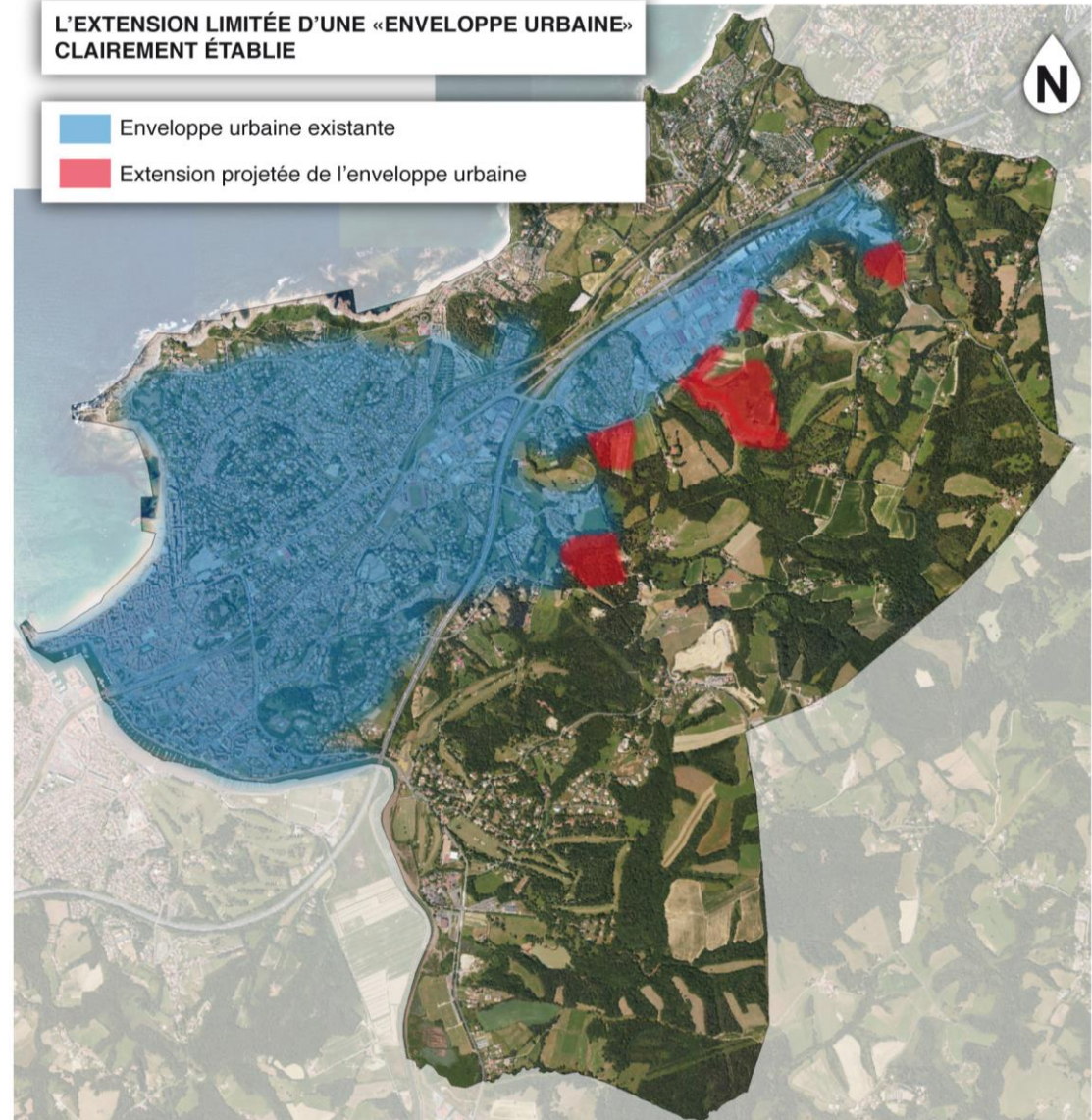
- En extension urbaine (Ur Mendi, Balcoin, Hauts de Jalday)
- En renouvellement urbain (Foch, Fargeot)

Rappel du P.A.D.D. débatu fin 2016

**Les extensions urbaines
à destination habitat et
développement
économique donnant
lieu à OAP**

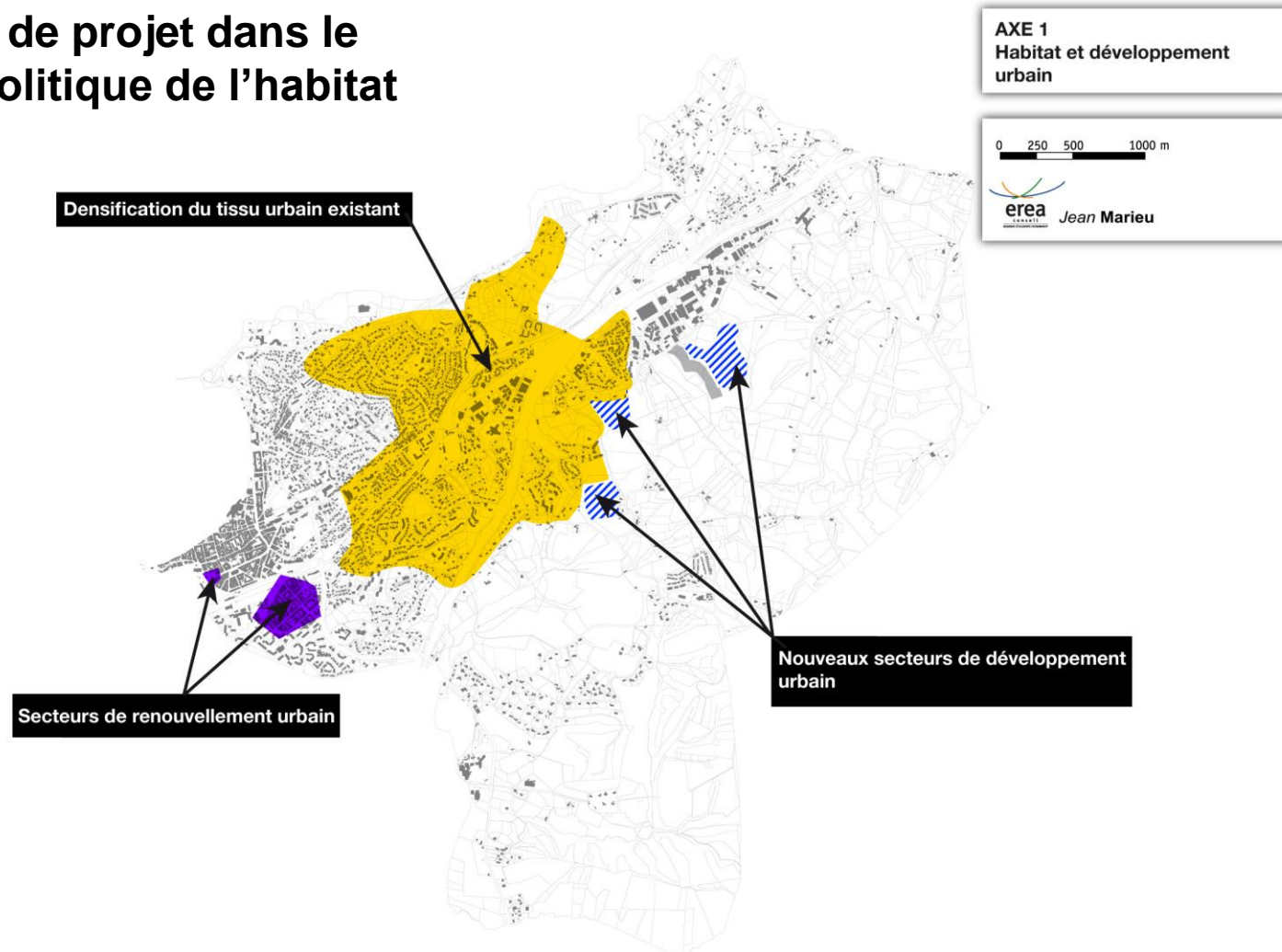
L'EXTENSION LIMITÉE D'UNE «ENVELOPPE URBAINE»
CLAIREMENT ÉTABLIE

- Enveloppe urbaine existante
- Extension projetée de l'enveloppe urbaine

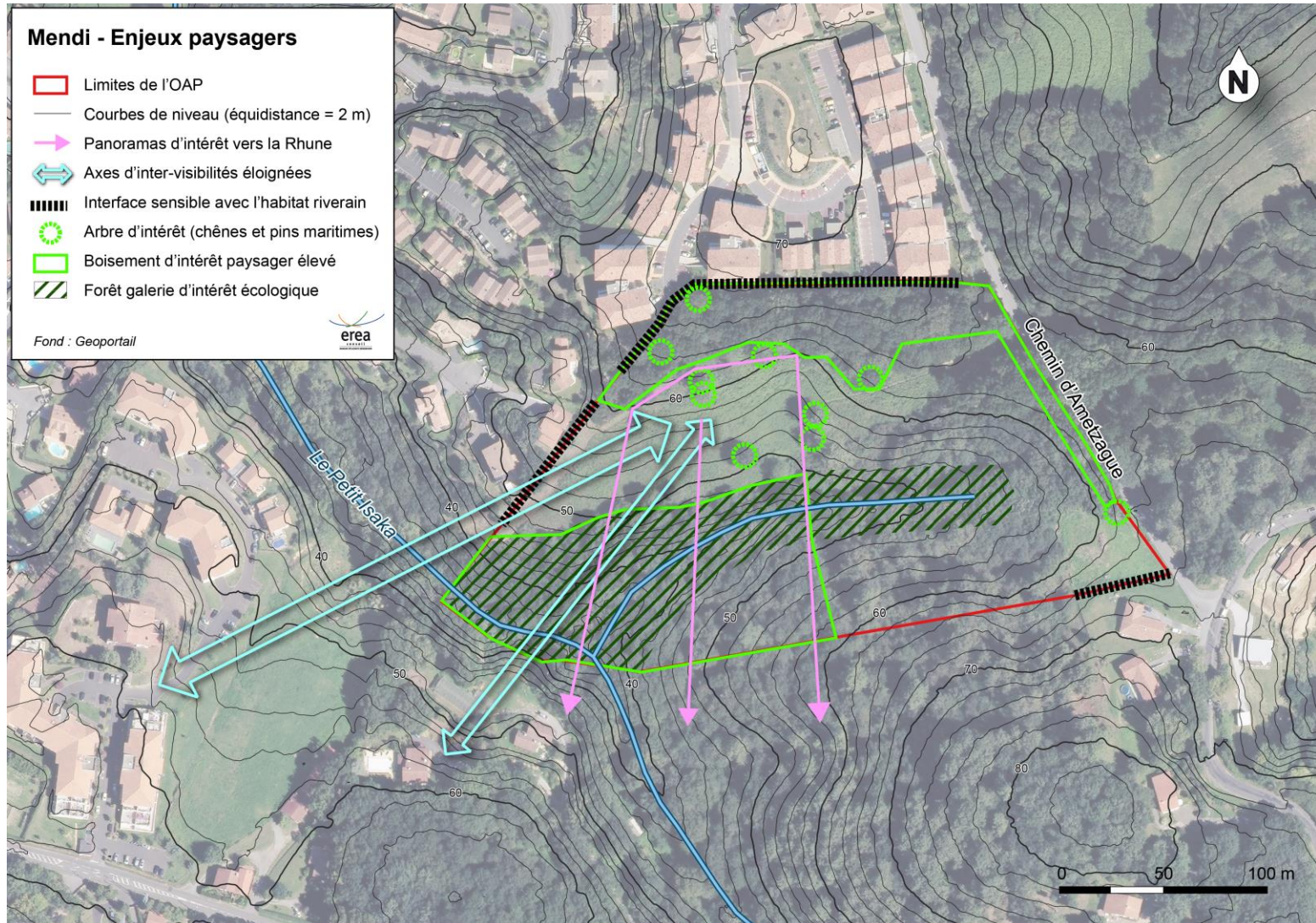


Rappel du P.A.D.D. débattu fin 2016

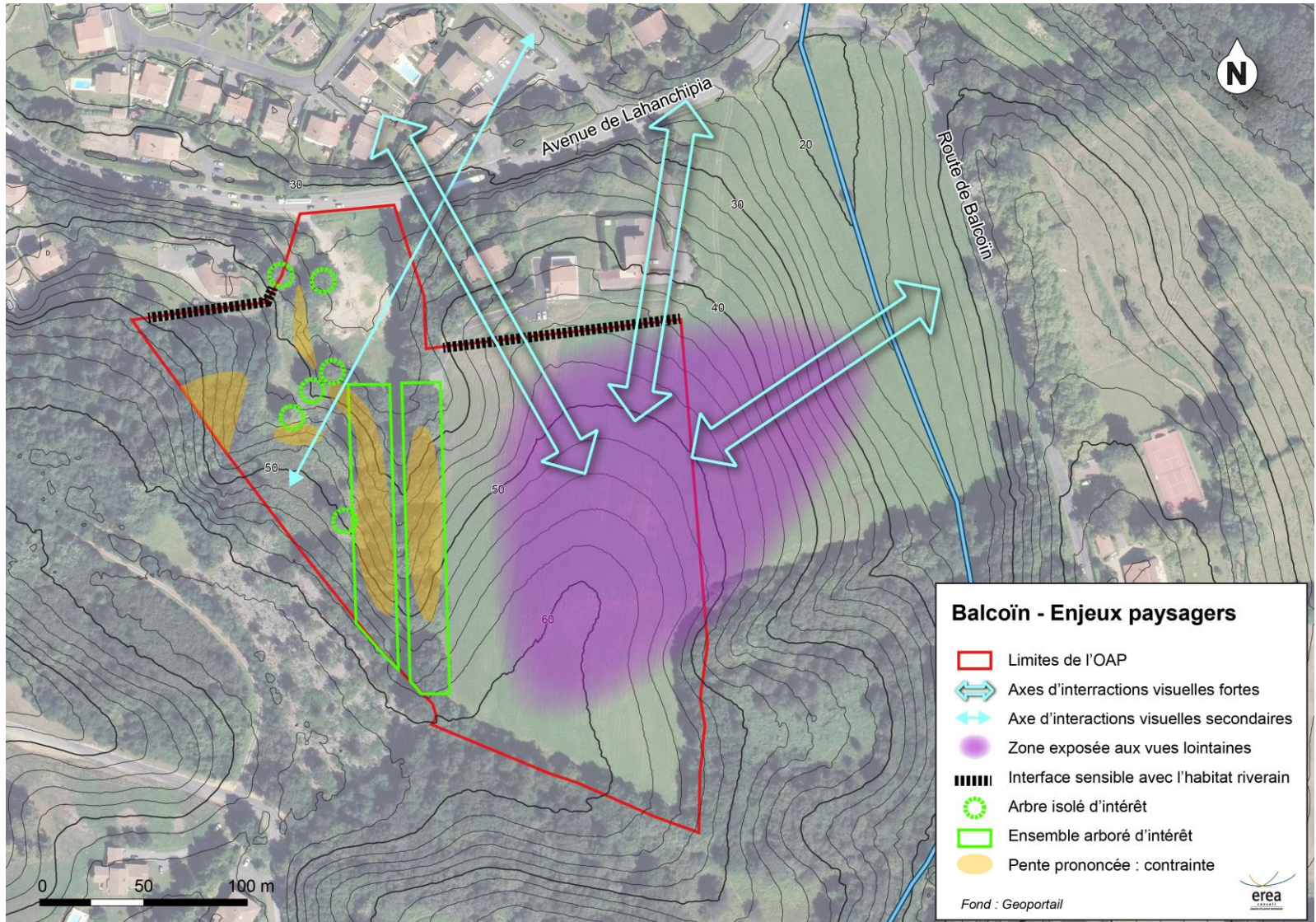
Les secteurs de projet dans le cadre de la politique de l'habitat



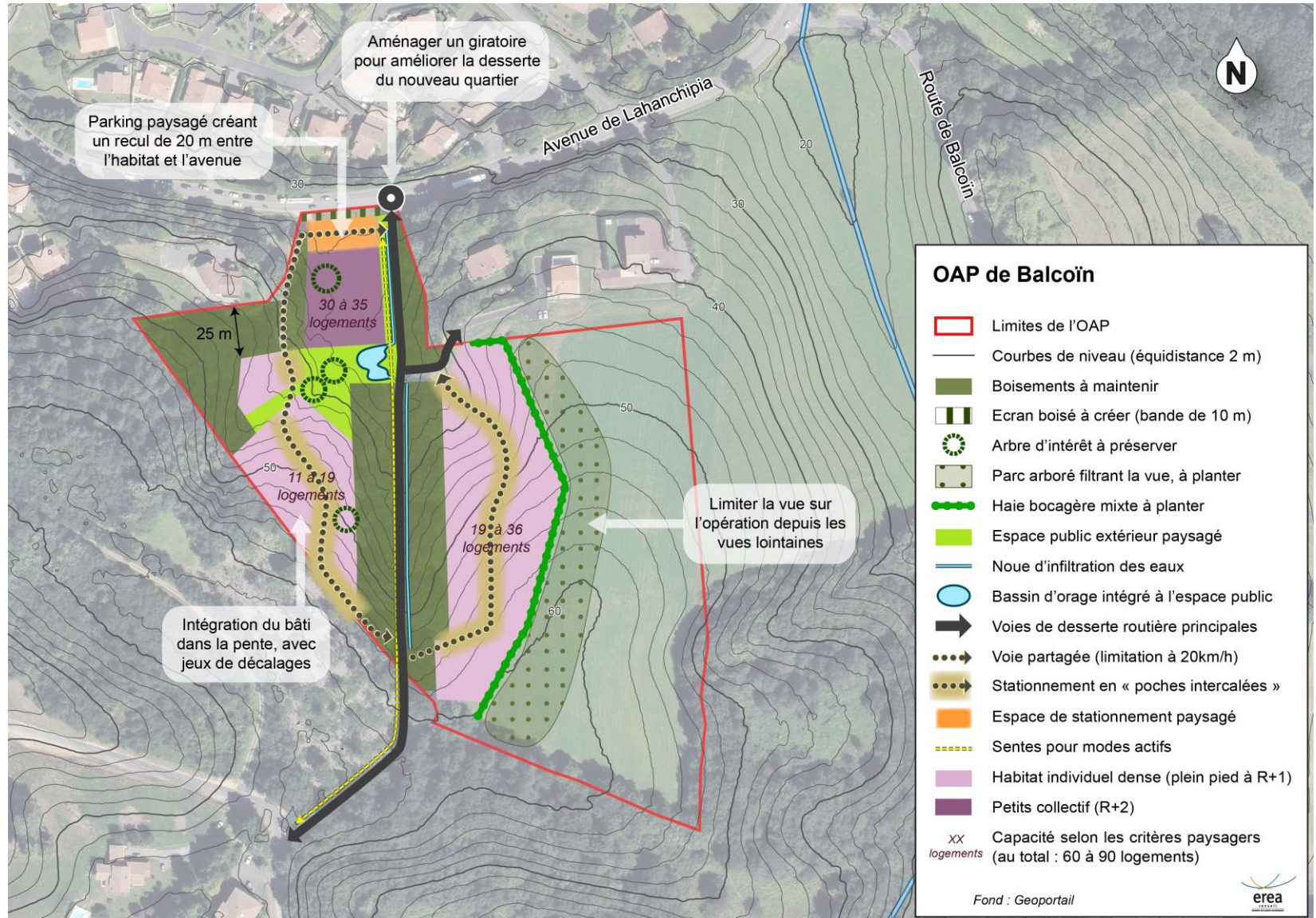
L'OAP d'Ur Mendi : enjeux paysagers et environnementaux



L'OAP de Balcoïn : enjeux paysagers et environnementaux



L'OAP de Balcoïn : le schéma d'aménagement



L'OAP « Foch »

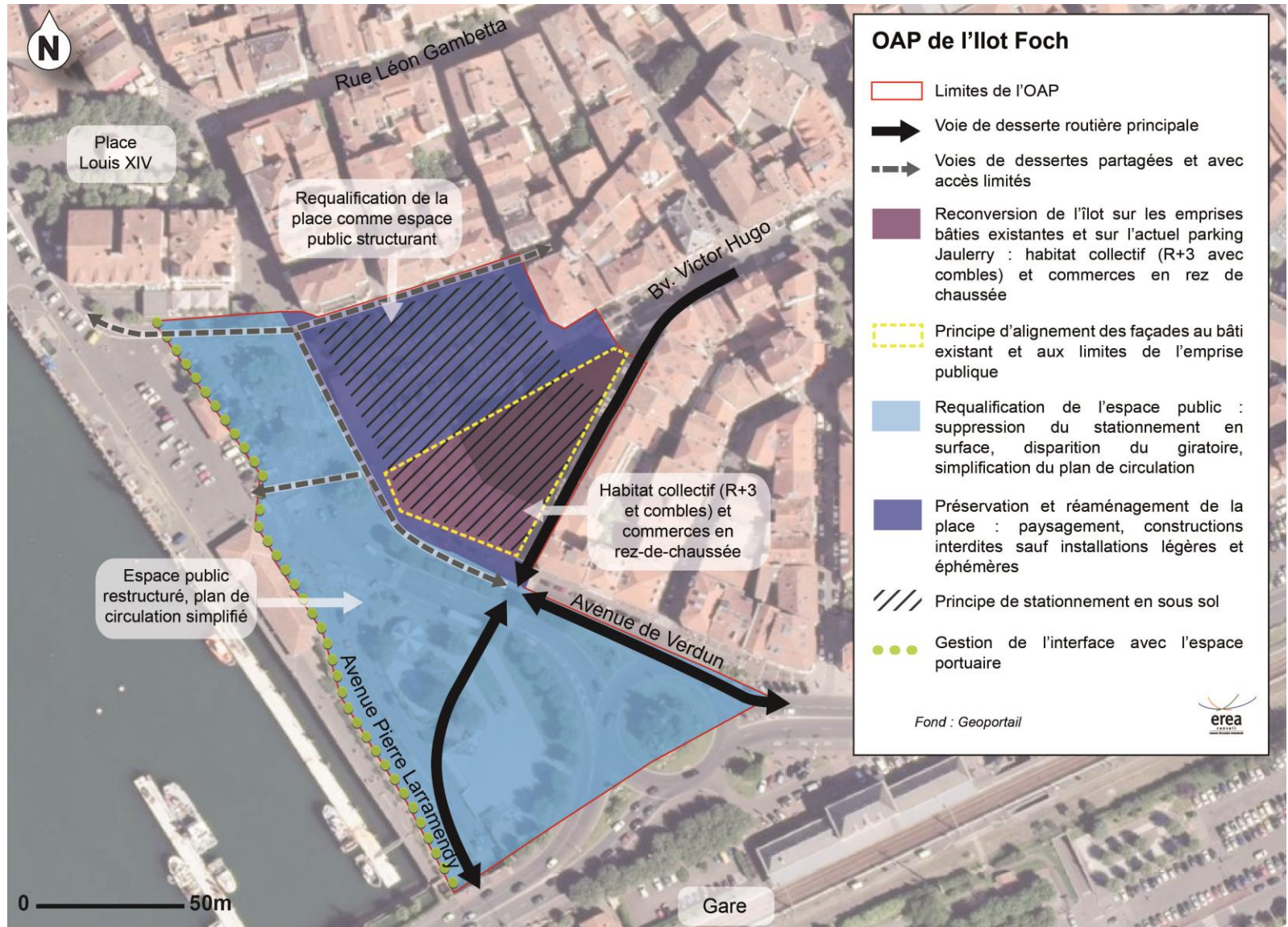
Objectif : Renforcer le centre ville par la création d'un espace de vie structurant

- Reconquête de l'espace public par la requalification de la Place Ferdinand Foch, de l'espace de stationnement avenue de Verdun face au Port et de la façade portuaire
- Reconversion de l'îlot Foch

Les principes d'aménagement :

- **Reconversion de l'îlot Foch** sur ses emprises bâties et en extension sur l'actuel parking Jaulerry : réalisation d'une opération mixte (activités économiques, logements en accession privée, logements locatifs sociaux et activités commerciales); principe d'alignement des façades au bâti existant et aux limites de l'emprise publique et hauteur R+3+combles; relocalisation d'un espace d'animation
- **Requalification de l'espace public** : suppression du stationnement en surface, principe de stationnement en sous-sol (env. 500 places de stationnement dans un parking mixte), paysagement des espaces publics, gestion de l'interface avec l'espace portuaire, pas de constructions sur la place Ferdinand Foch requalifiée (sauf installations légères et éphémères pour l'évènementiel), création d'une véritable liaison gare-port-centre historique
- **Politique de circulation et de stationnement renouvelée** : La suppression du rond-point du port et la déviation du boulevard Victor Hugo vers la rue Marion Garay afin d'ouvrir un espace piéton de qualité entre la rue Foch et le port.

L'OAP « Foch »



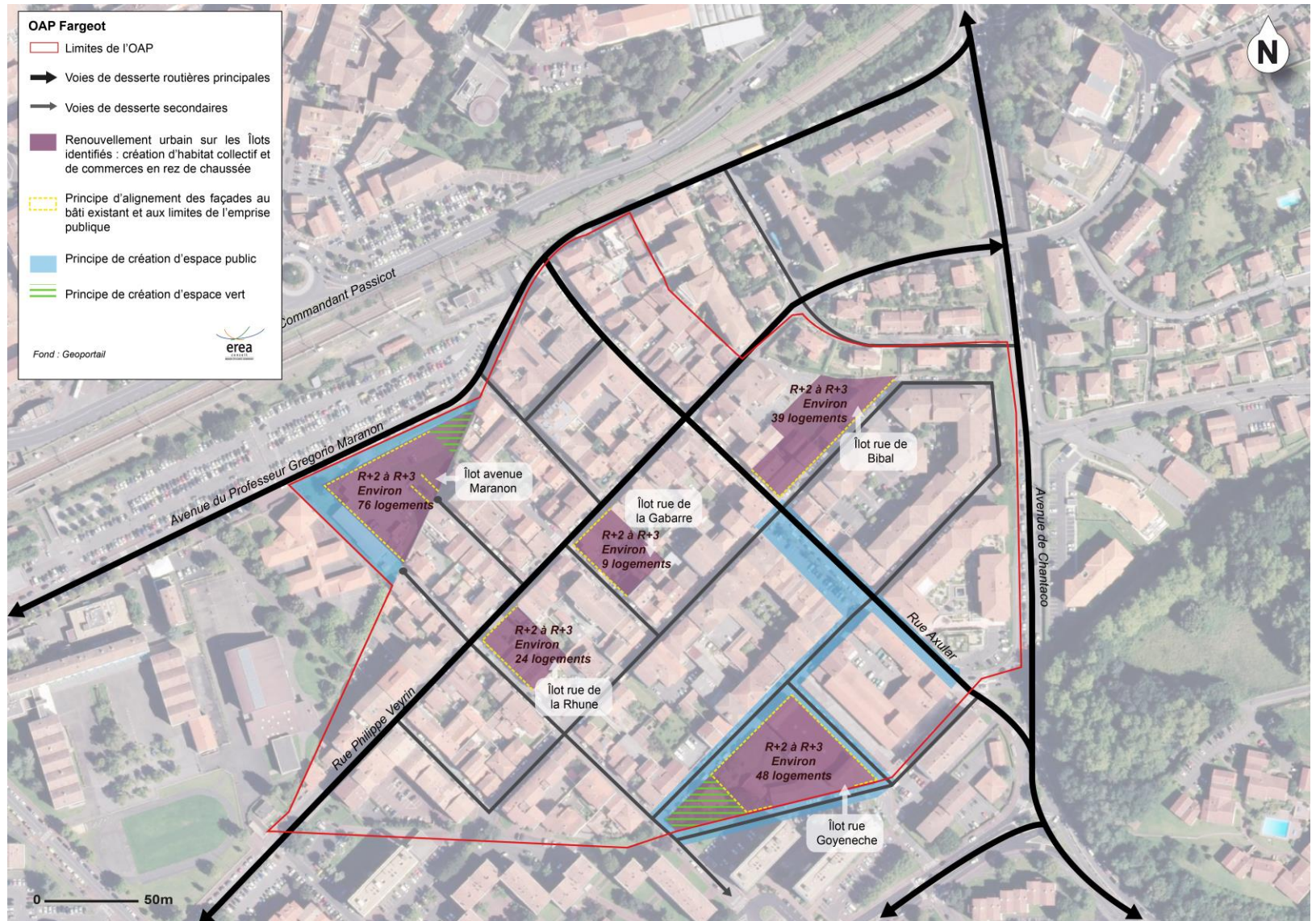
L'OAP « Fargeot »

Objectif : Renouvellement urbain à vocation sociale et dynamisation commerciale

Principes d'aménagement :

- **Renouvellement urbain sur les îlots définis au schéma d'OAP** : création d'habitat collectif à dominante sociale avec commerces en rez-de-chaussée dans le respect du SPR (hauteur R+3+combles non aménageables) et du PPRM en cours d'élaboration
- **Objectif d'accueil d'environ 200 logements**, respect des alignements de façade et des emprises publiques.
- **Restructuration de l'espace public** : principes de création d'espaces verts et d'espaces collectifs
- **Gestion des hauteurs** : liée au risque (PPRM), à l'intégration paysagère (cône de vue depuis Baillenia) et des exigences liées à l'AVAP/SPR.
- **Redynamisation commerciale de l'axe d'Axular**
- **Instauration d'un « secteur de mixité sociale »** spécifique

L'OAP « Fargeot »



L'OAP « Hauts de Jaldai »

Objectif : Extension à vocation mixte économique et résidentiel

- Création d'une extension à vocation résidentielle sur les hauteurs
- Création d'une extension de la ZAE de Jaldai dans la partie basse

Principes d'aménagement :

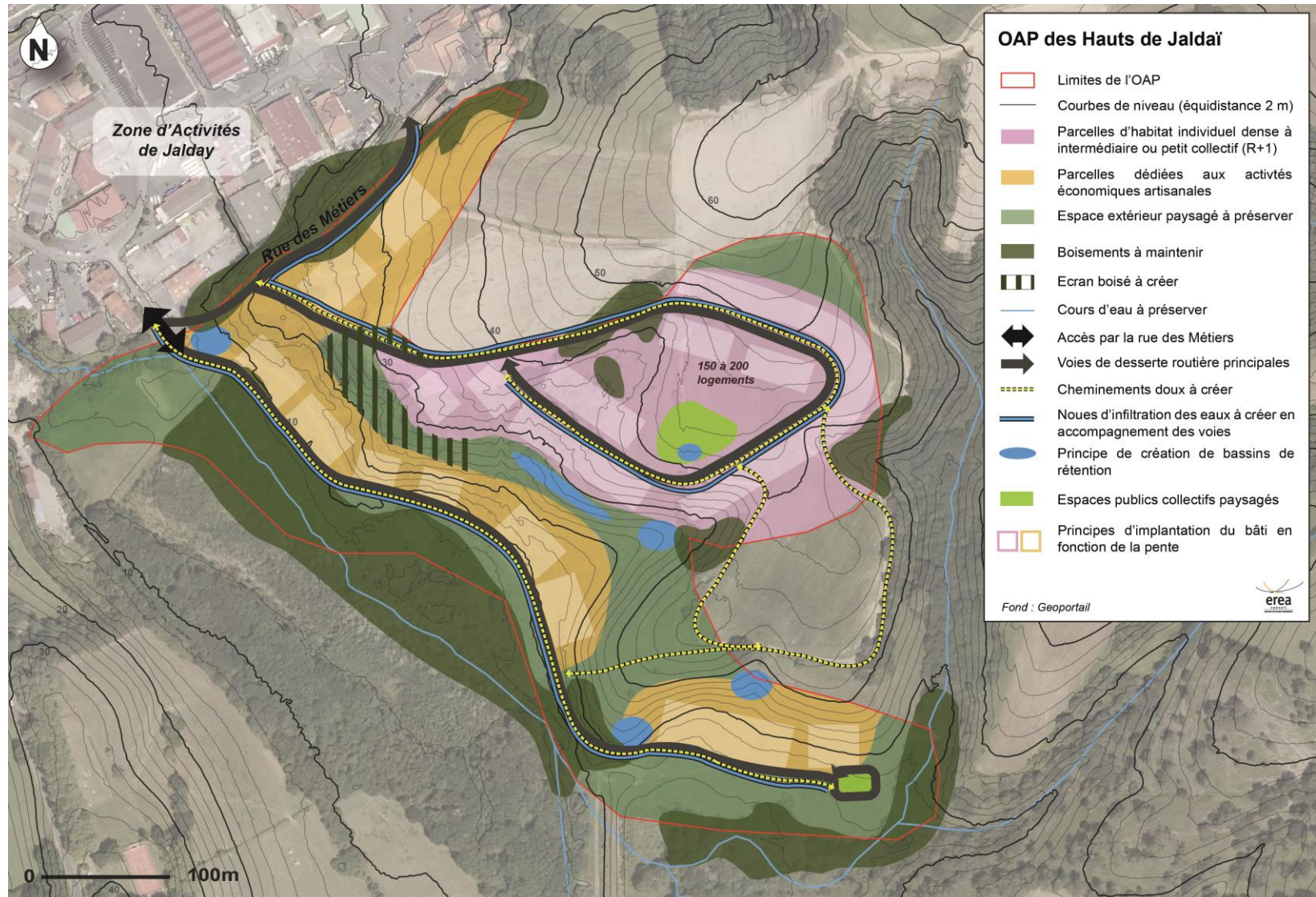
- **Gestion du relief** : dégagement de la ligne de crête, implantation des activités en partie basse, implantation de l'habitat sur les pentes autour de la voirie et des espaces collectifs, limiter les terrassements en adoptant un modelage doux, limitation des hauteurs
- **Gestion de l'interface entre activités et habitat** : séparations nettes entre les secteurs, insertion paysagère des constructions, création d'écrans boisés dans les secteurs les plus sensibles
- **Préservation du milieu naturel** : Extension urbaine en continuité de la zone agglomérée, préservation des secteurs humides de fond de talweg, préservation des boisements identifiés au schéma d'OAP

L'OAP « Hauts de Jaldai »

Principes d'aménagement :

- **Mixité des typologies d'habitat** pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare et un objectif situé entre 150 et 200 logements environ : individuel groupé, intermédiaire, petit collectif...
- Instauration d'un **secteur de mixité sociale**
- **Qualité de l'espace public**, création d'un espace public central pour le secteur dédié à l'habitat
- **Cohérence du plan de circulation** : accès principal depuis la rue des Métiers pour les deux ensembles, Création de cheminements doux venant mailler l'ensemble du quartier (en accompagnement des voies routières et en complément des cheminements déjà existants)
- **Principes de gestion des eaux de ruissellement** : création de noues en accompagnement des voies et de bassins de rétention dans les secteurs de forte pente

L'OAP « Hauts de Jaldai »

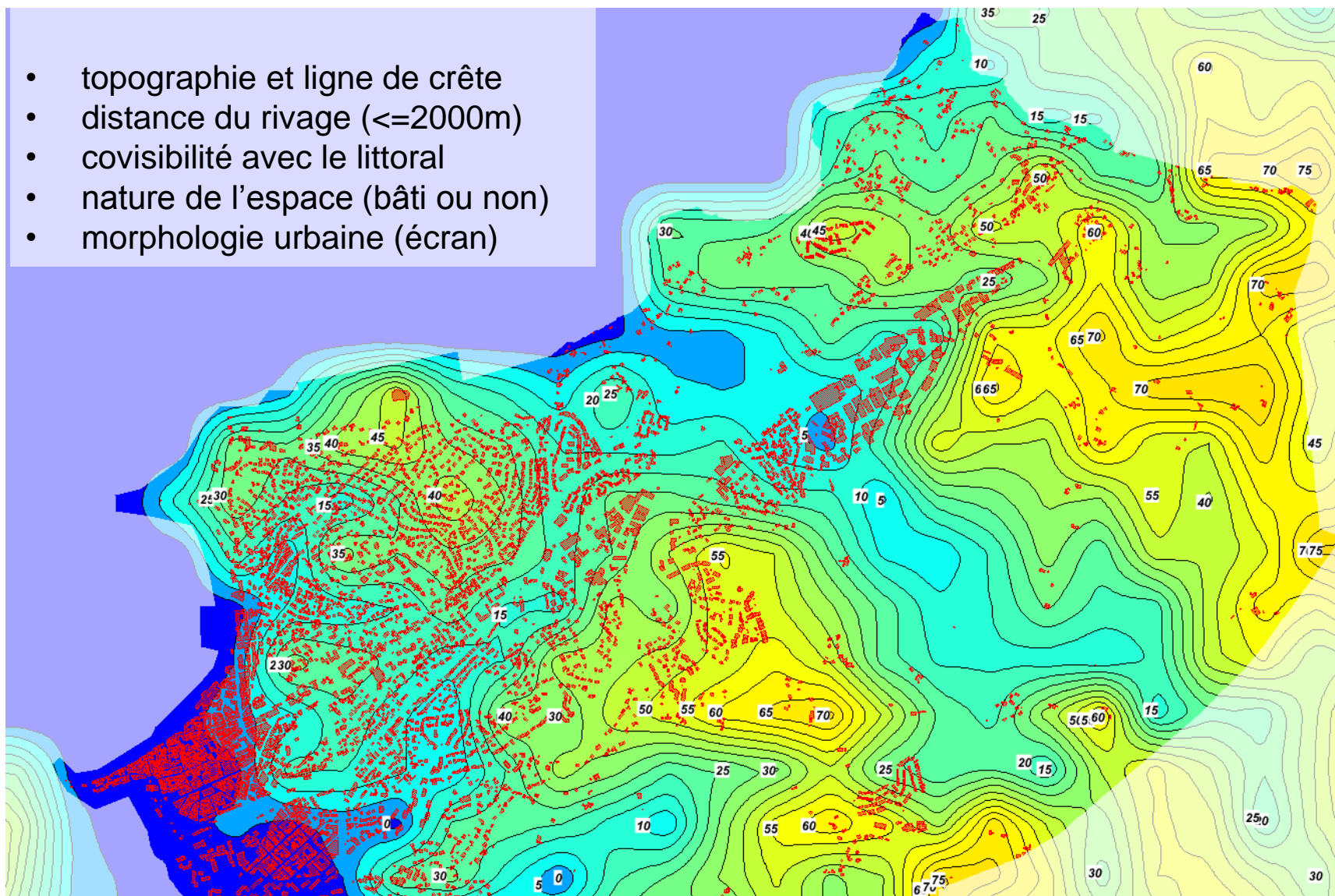


2. Mise en compatibilité du PLU avec la Loi littoral

- Zone agglomérée au titre de la Loi Littoral
- Espaces Proches du Rivage
- Espaces remarquables
- Bande littorale inconstructible

Détermination des EPR :

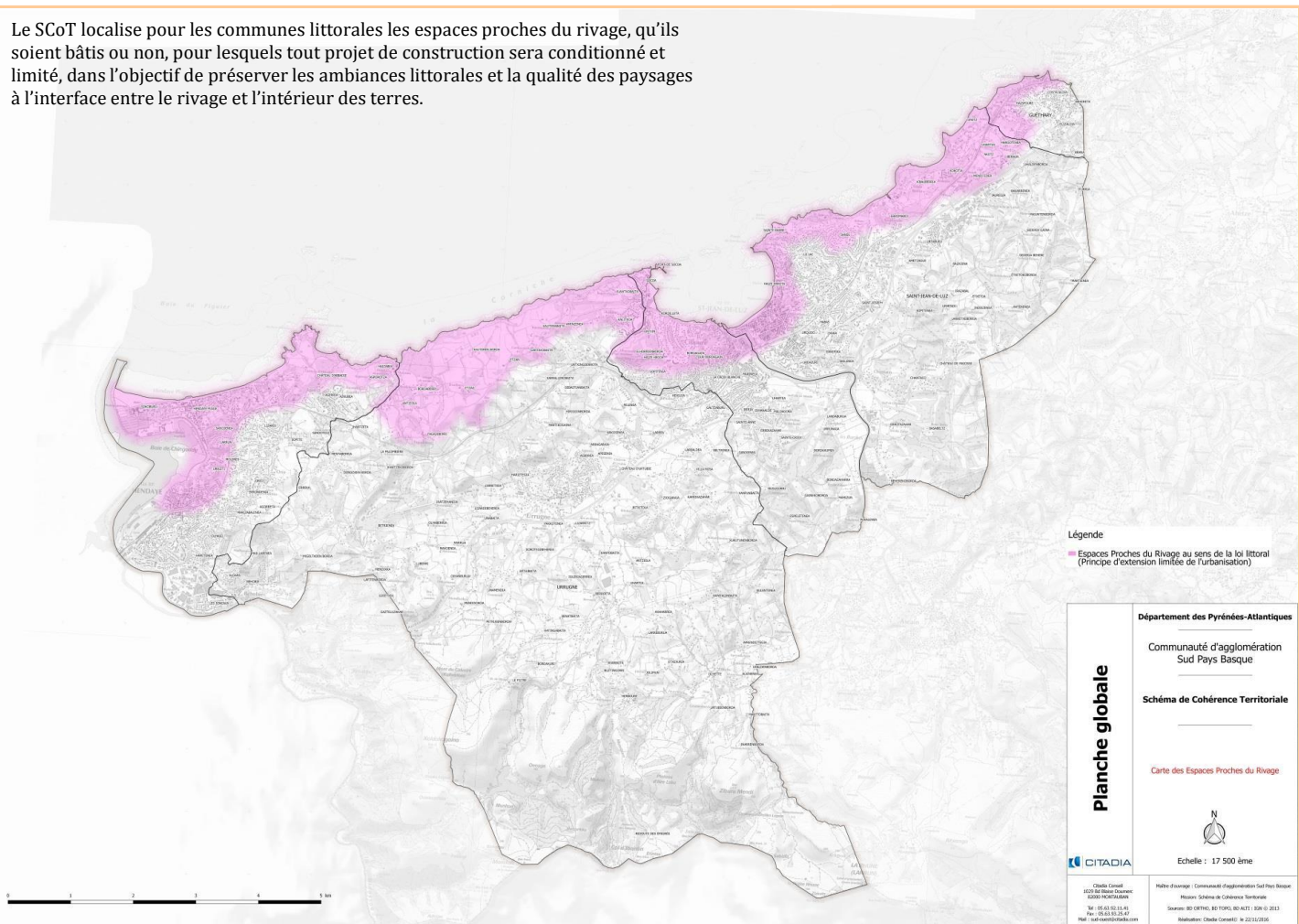
- topographie et ligne de crête
- distance du rivage ($\leq 2000\text{m}$)
- covisibilité avec le littoral
- nature de l'espace (bâti ou non)
- morphologie urbaine (écran)



Détermination des EPR :

- le projet du SCoT de l'ex-Agglomération Sud Pays Basque

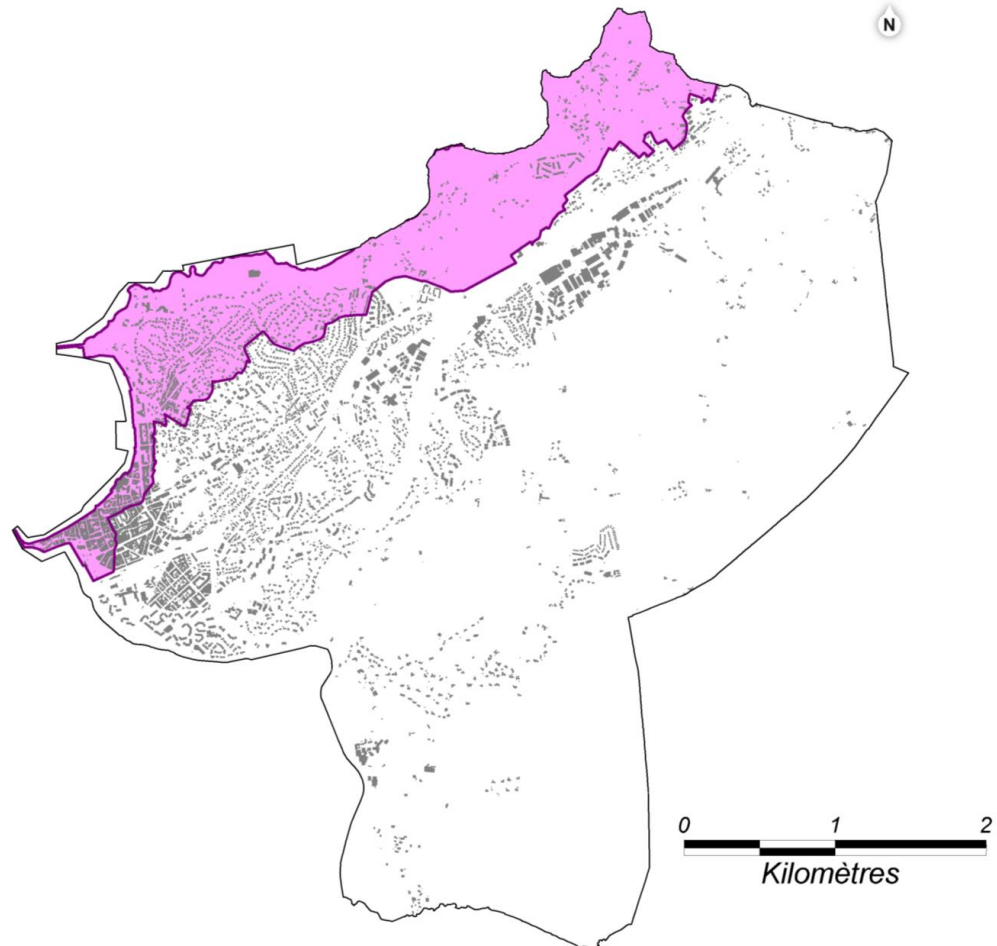
Le SCoT localise pour les communes littorales les espaces proches du rivage, qu'ils soient bâtis ou non, pour lesquels tout projet de construction sera conditionné et limité, dans l'objectif de préserver les ambiances littorales et la qualité des paysages à l'interface entre le rivage et l'intérieur des terres.



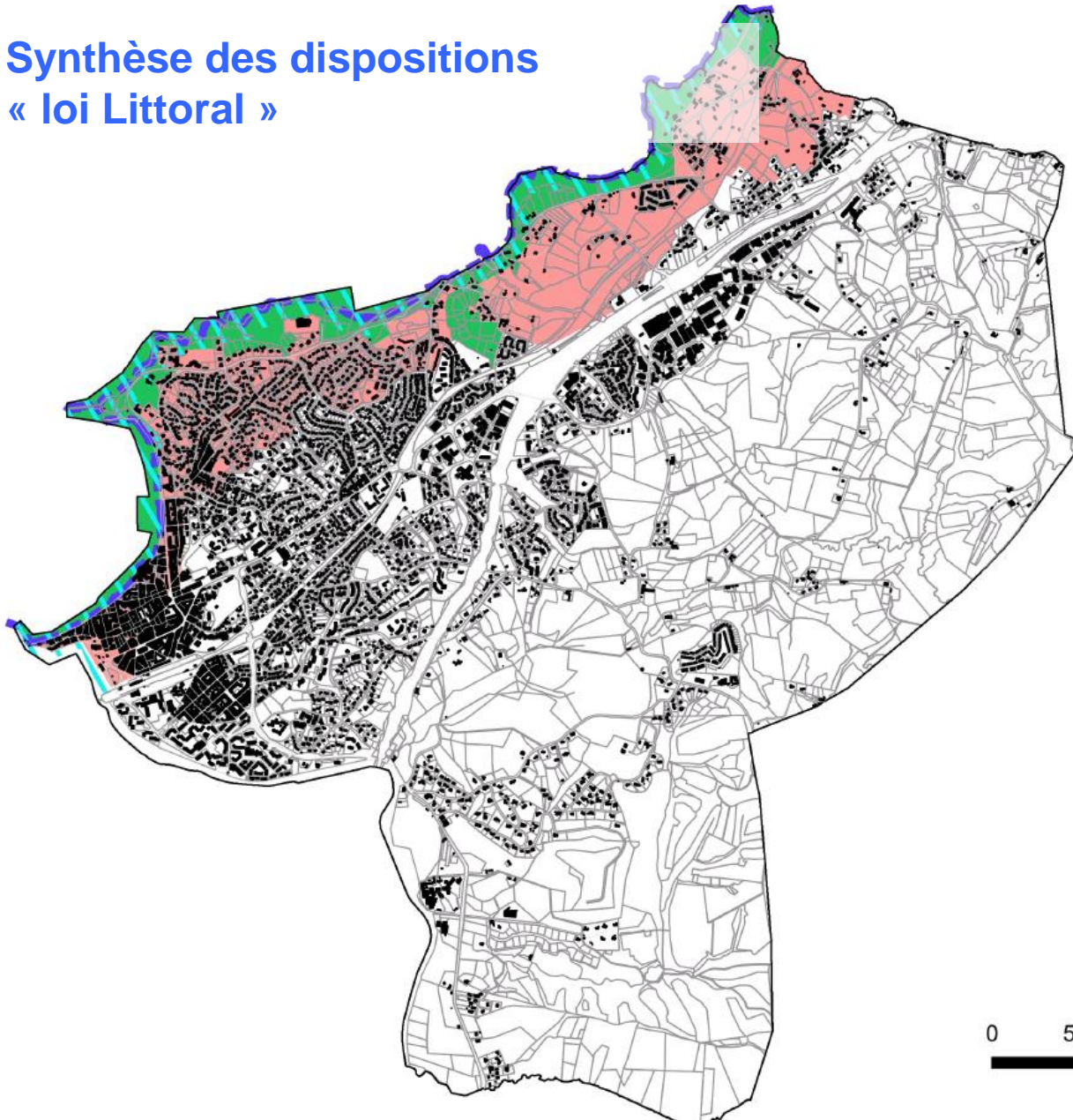
Détermination des EPR :

proposition du PLU





- caractère naturel ou non
- co-visibilité directe
- relief
- structure urbaine et viaire



Synthèse des dispositions « loi Littoral »



Légende

-  Domaine Public maritime (2017)
-  Bande littorale inconstructible
-  Espace Remarquable
-  Espaces Proches du Rivage

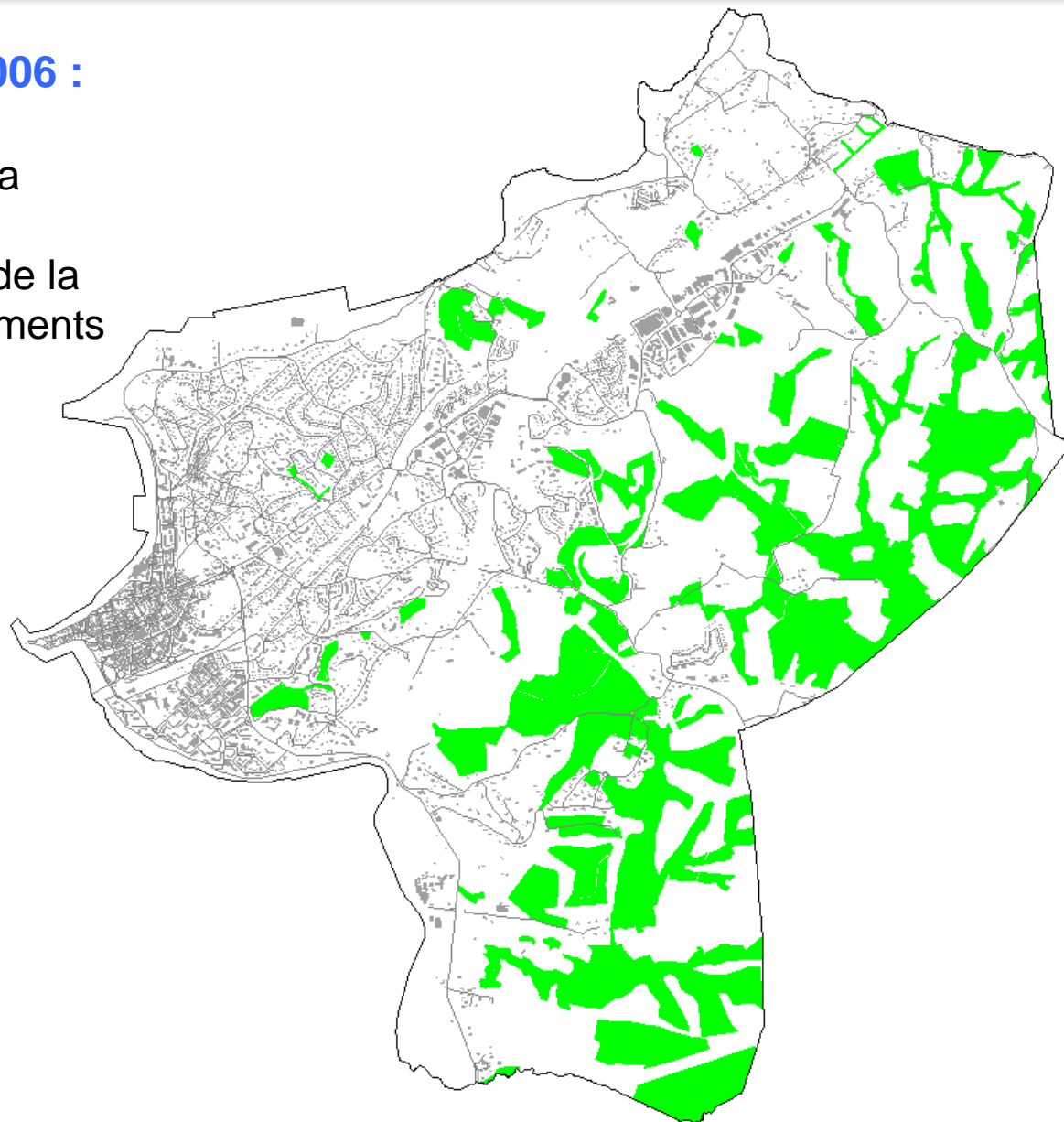
0 500 1000 1500 2000 m



3. Evolution des EBC

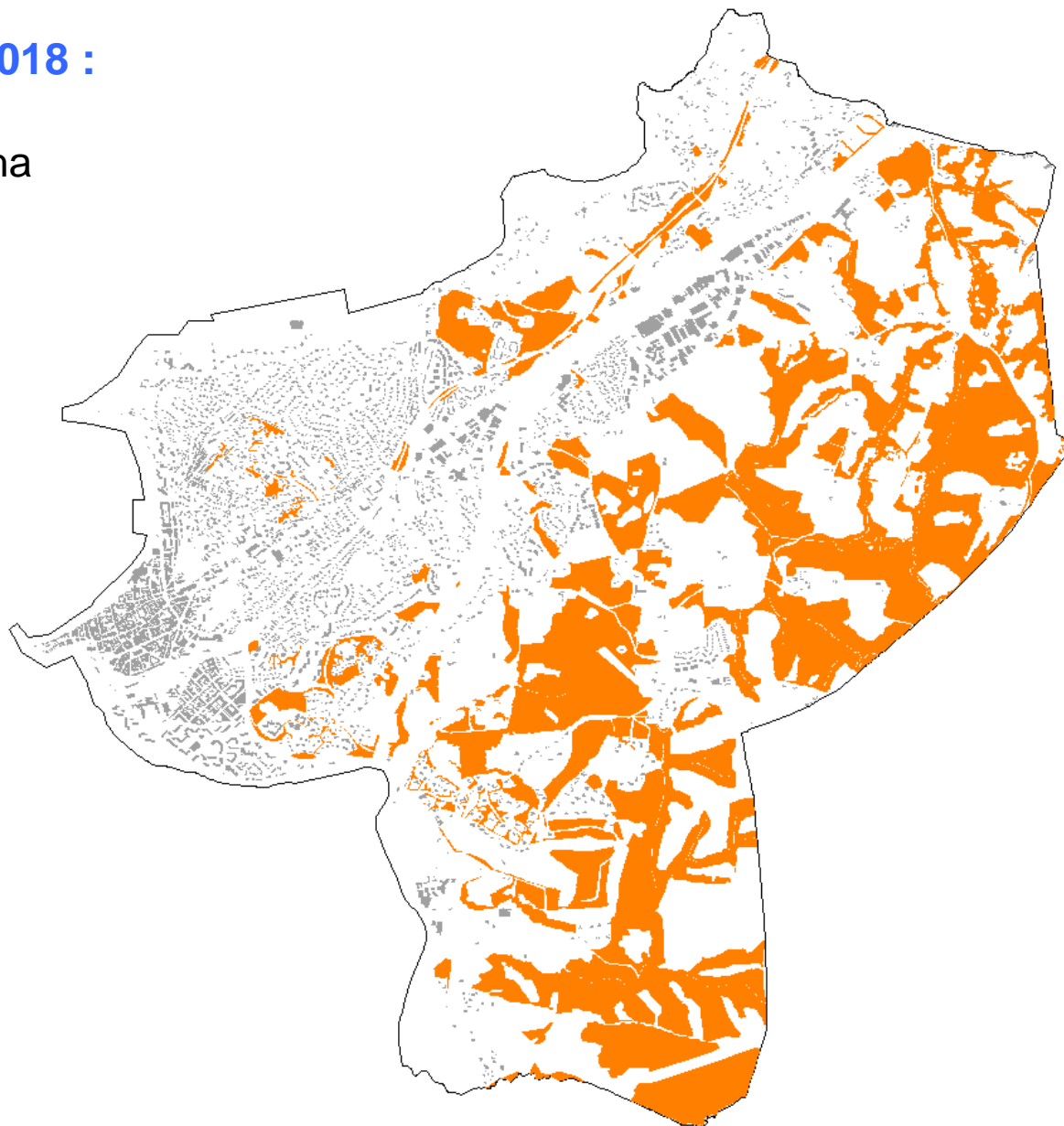
Les EBC au PLU de 2006 :

- une surface de 343 ha
- mais pas une réalité de la couverture des boisements existant



Les EBC au PLU de 2018 :

- une surface de 489 ha
- un ajustement des boisements classés



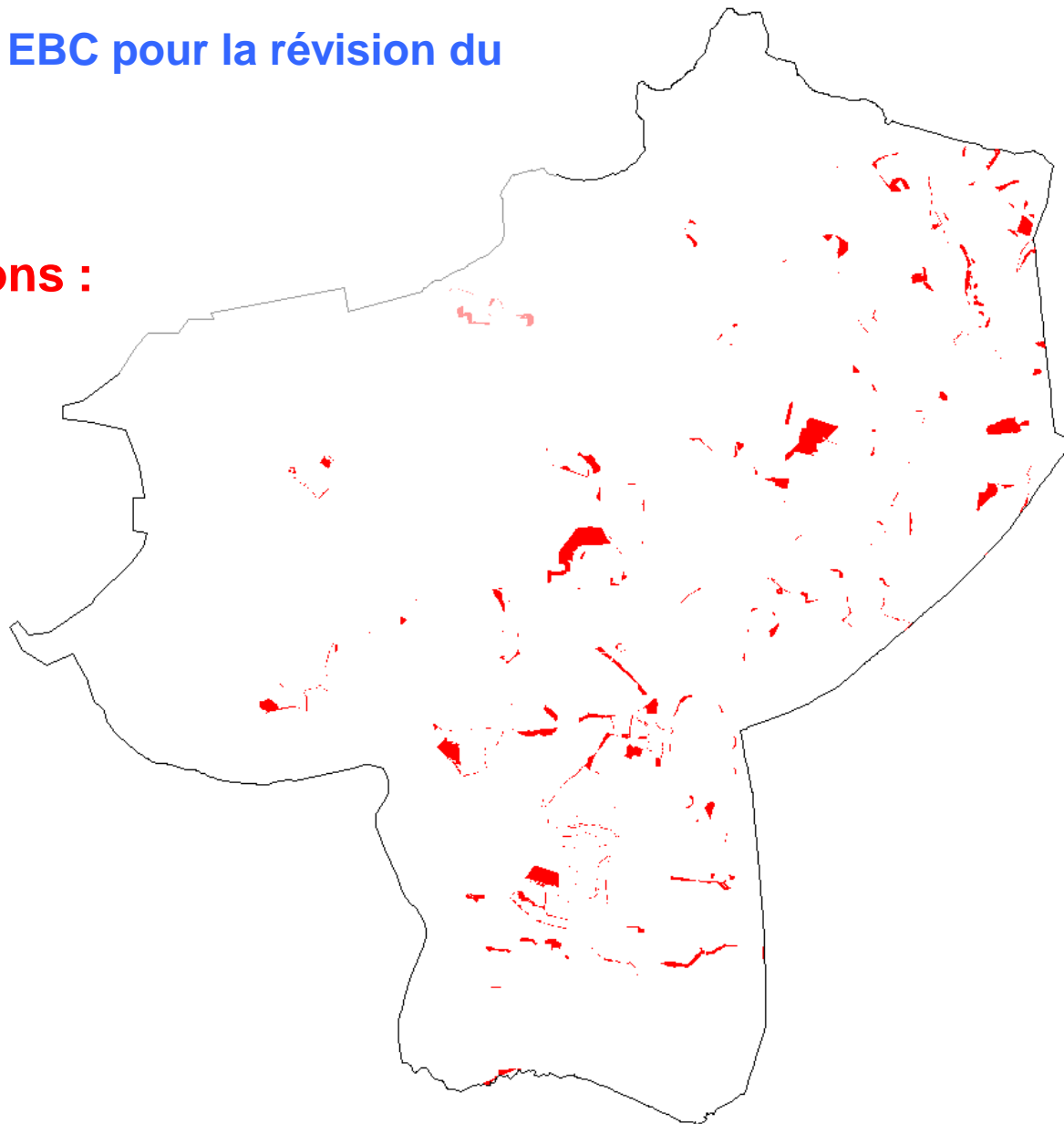
Les évolutions des EBC pour la révision du PLU de 2018 :

les ajouts proposés :

- les ensembles boisés présents en milieu naturel et agricole
- le confortement des coupures urbaines
- la préservation de la trame végétale urbaine : reprise de continuité de crête boisée (AVAP) + complément d'îlots boisés
- le renforcement de corridors écologiques
- les boisements des parcours de golf

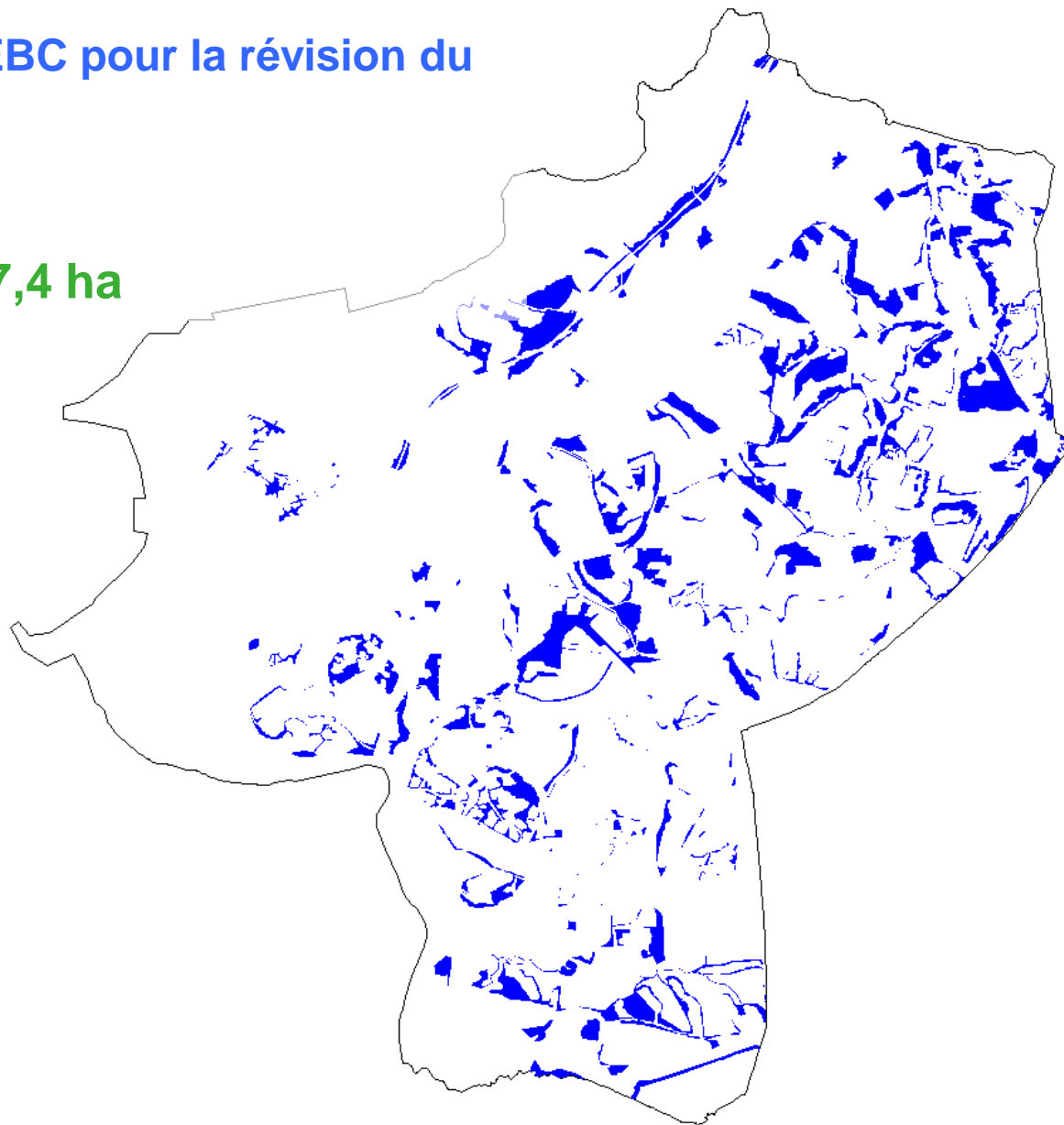
Les évolutions des EBC pour la révision du PLU de 2018 :

- **les suppressions :
-32,7 ha**



Les évolutions des EBC pour la révision du PLU de 2018 :

- les ajouts : +177,4 ha



Le bilan des EBC entre les PLU 2006 et 2018 :




Evolution du classement des EBC

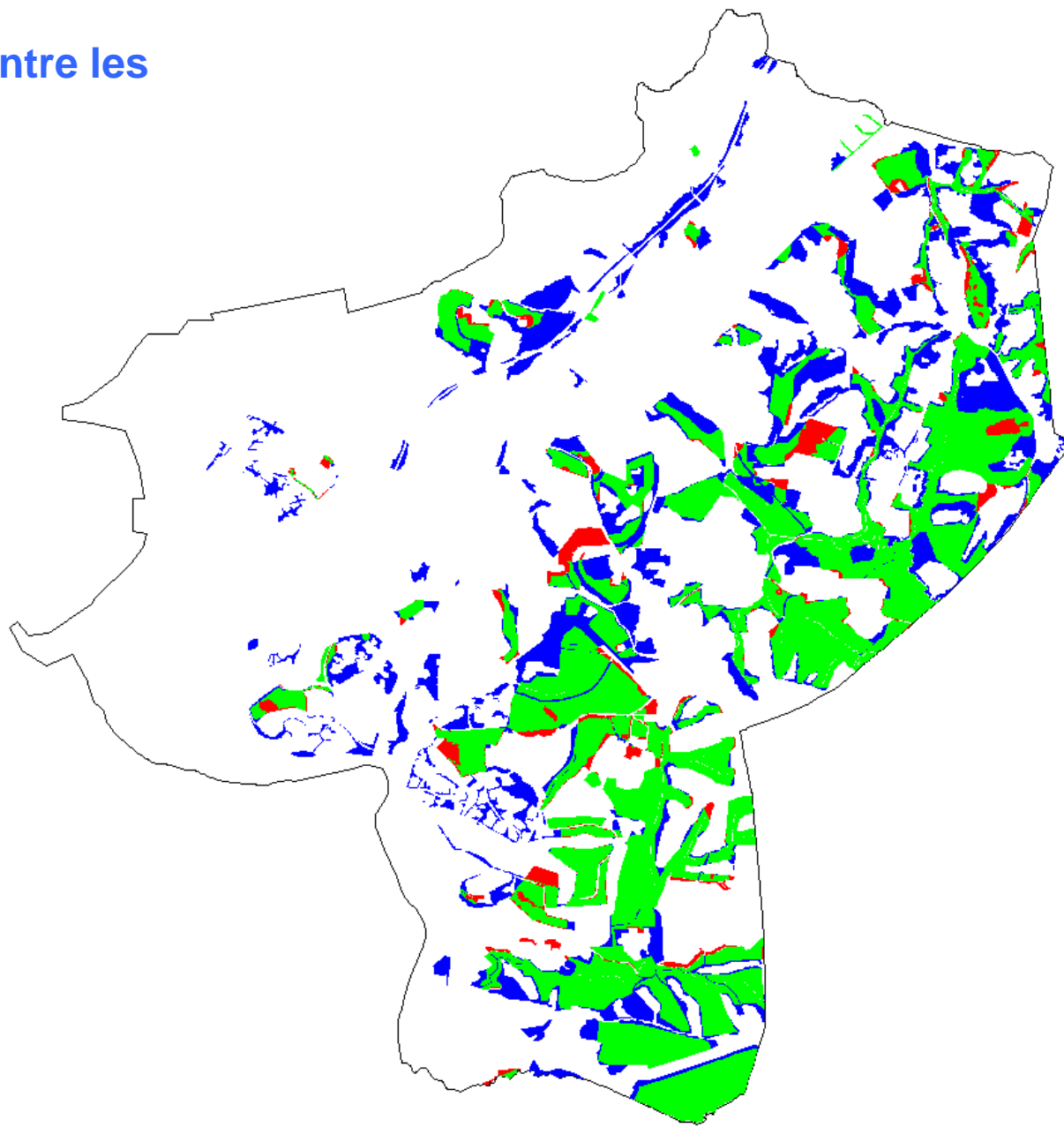
PLU de 2006 Surface EBC	PLU de 2018 Surface EBC	Evolution des surfaces
343 ha	489 ha	+146 ha

Maintien	Suppression	Ajout
310,9 ha	-32,7 ha	+117,8 ha

Une évolution des surfaces de +42%

Le bilan des EBC entre les PLU 2006 et 2018

-  maintien
-  ajout
-  suppression



4. Les « secteurs de densification » dans le tissu urbain constitué

Rappel des orientations générales du PADD débattu fin 2016

Pour permettre la réalisation du programme de logements inscrit au PADD, dans l'esprit du « Grenelle de l'Environnement » et le respect de la loi Littoral, la municipalité entend orienter son développement vers une urbanisation préservant au mieux les espaces naturels.

Cela passe nécessairement par la **densification progressive du tissu urbain existant là où cela est possible**, notamment par la construction dans les « *dents creuses* » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis.



La densification maîtrisée des zones urbaines est donc un des volets de cette politique.

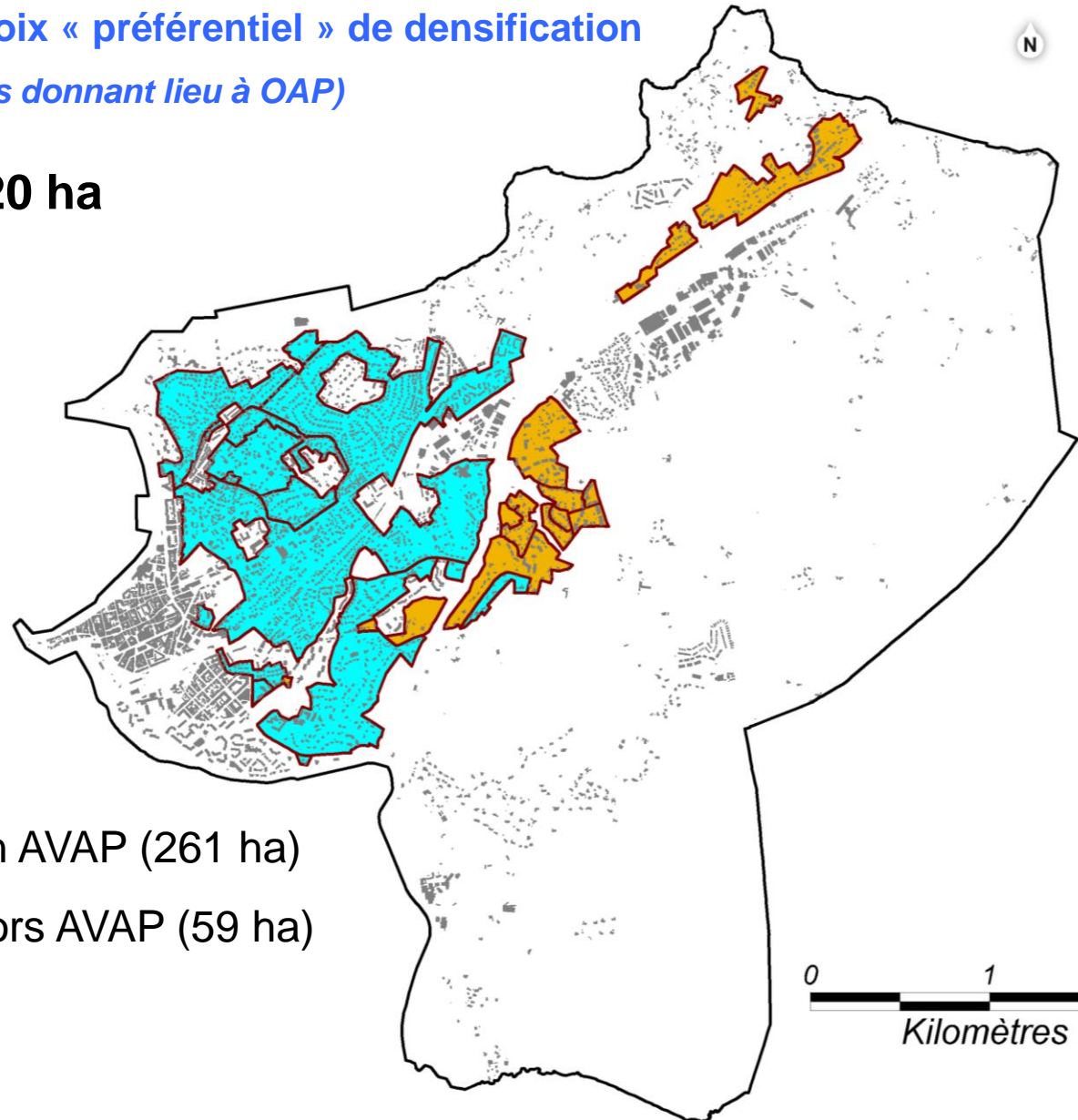
Il s'agit d'« **optimiser le tissu urbain** » pour permettre la construction de nouveaux logements et maîtriser la pression foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU.

Parmi celles-ci : la définition et traduction dans les documents graphiques et réglementaires du PLU des niveaux de densification adaptés selon les secteurs.

Les zones UC, choix « préférentiel » de densification
(hors projets urbains donnant lieu à OAP)

zone UC = 320 ha

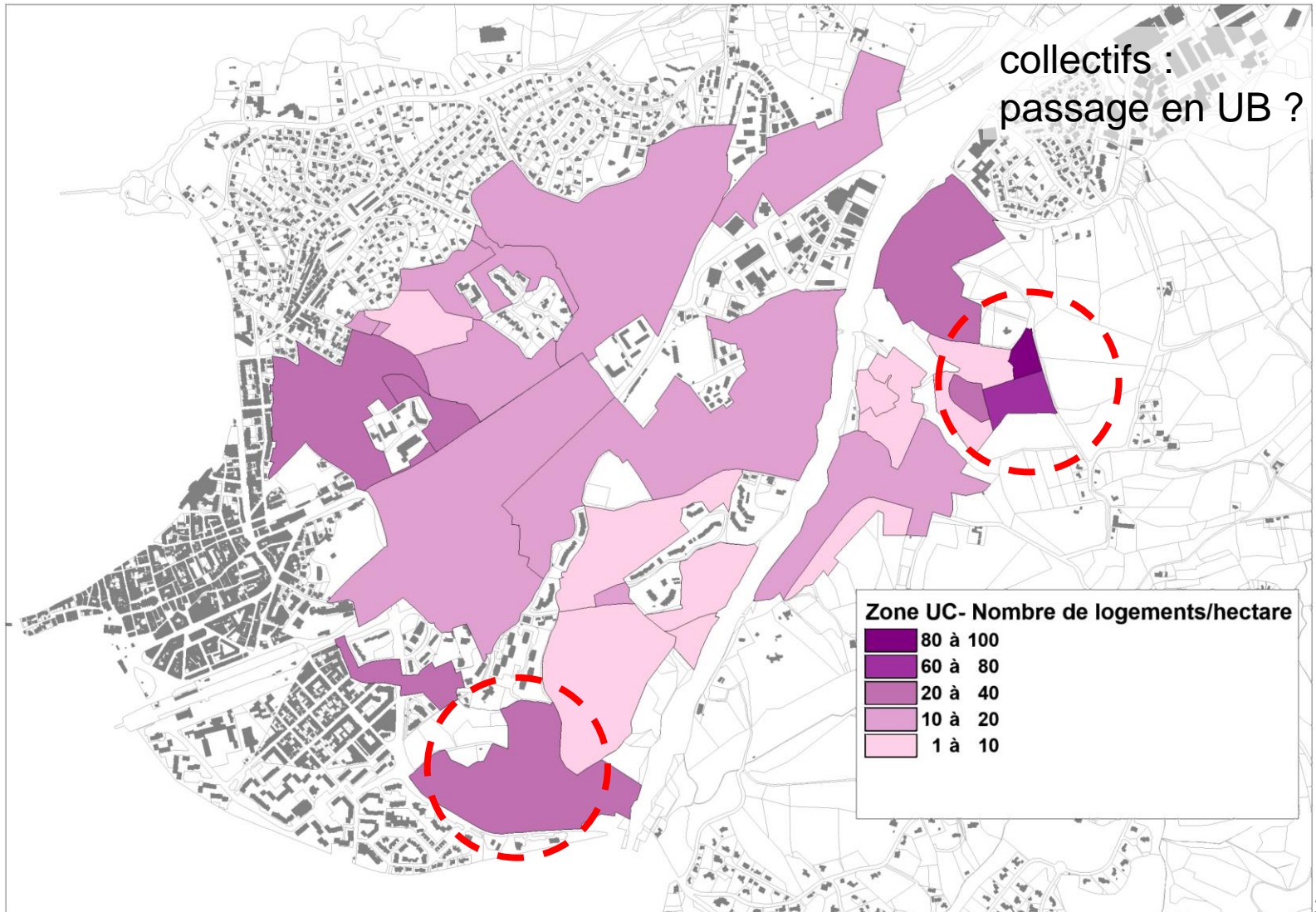
-  Zone UC en AVAP (261 ha)
-  Zone UC hors AVAP (59 ha)



Morphologie des zones UC

	ZONE UC hors AVAP	ZONE UC AVAP	TOTAL UC
Surface moyenne parcelle	1 130 m ²	844 m ²	320 ha
surface bâtie en moyenne/parcelle	138 m ²	148 m ²	
Tx emprise au sol	27,5 %	30 %	
Nombre de logements	1 099	3 357	4 456
Densité de logements (parcelle)	9 log/ha	12 log/ha	
Densité de logements (zone)	18,5 log/ha	13 log/ha	14 ha

Morphologie des secteurs de la zone UC

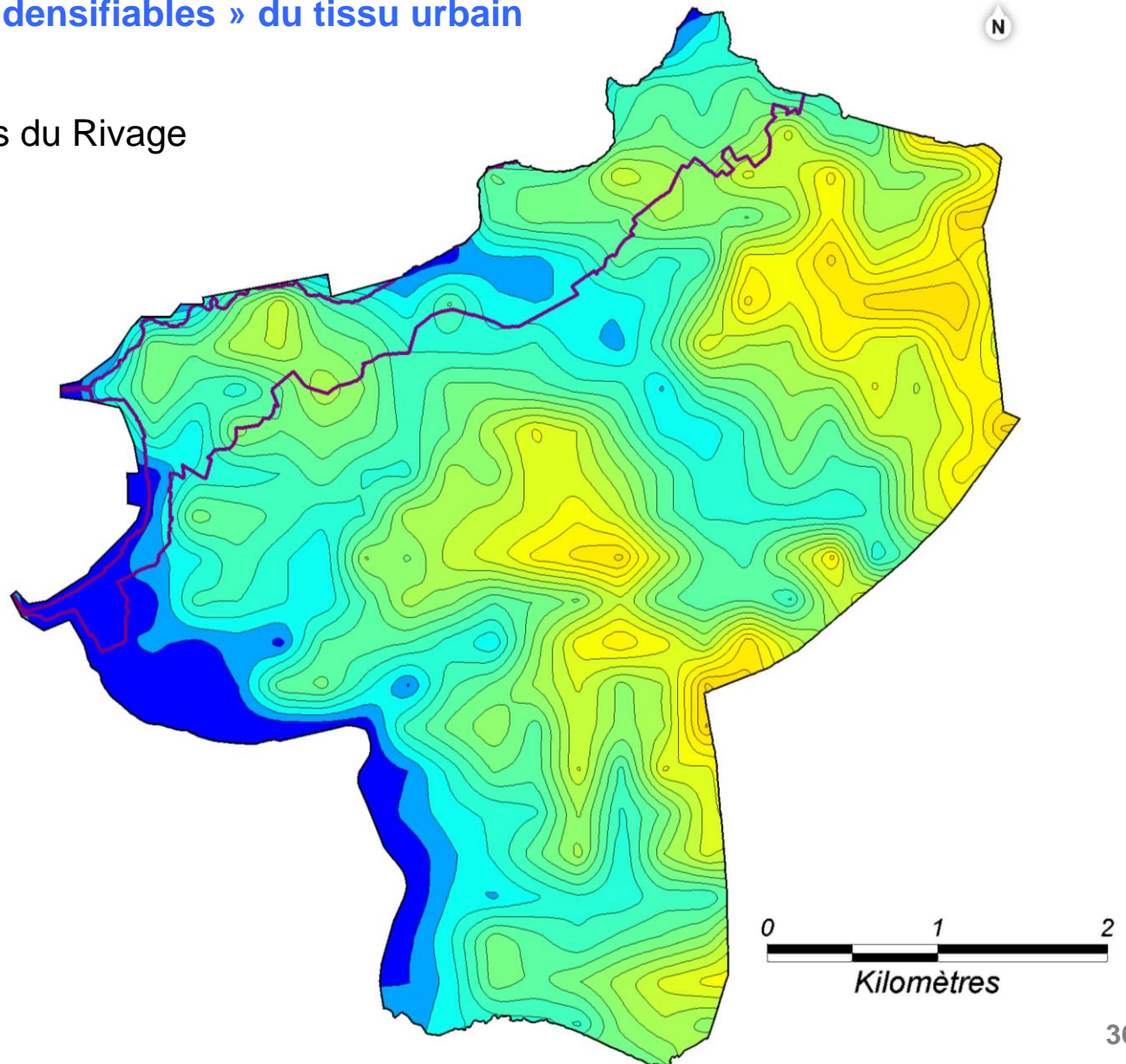


Classement des facteurs et critères de densification

Les facteurs limitatifs	Les facteurs incitatifs
Les Espace Proche du Rivage	La « faiblesse » de la densité existante
Les EBC, les EVP et cônes de vues	La capacité d'accueil résiduelle
Les PPRL & PPRM	La desserte par les transports collectifs
La faiblesse de la capacité des réseaux primaires : voirie	Les capacités d'accueil des réseaux primaires à supporter des logements

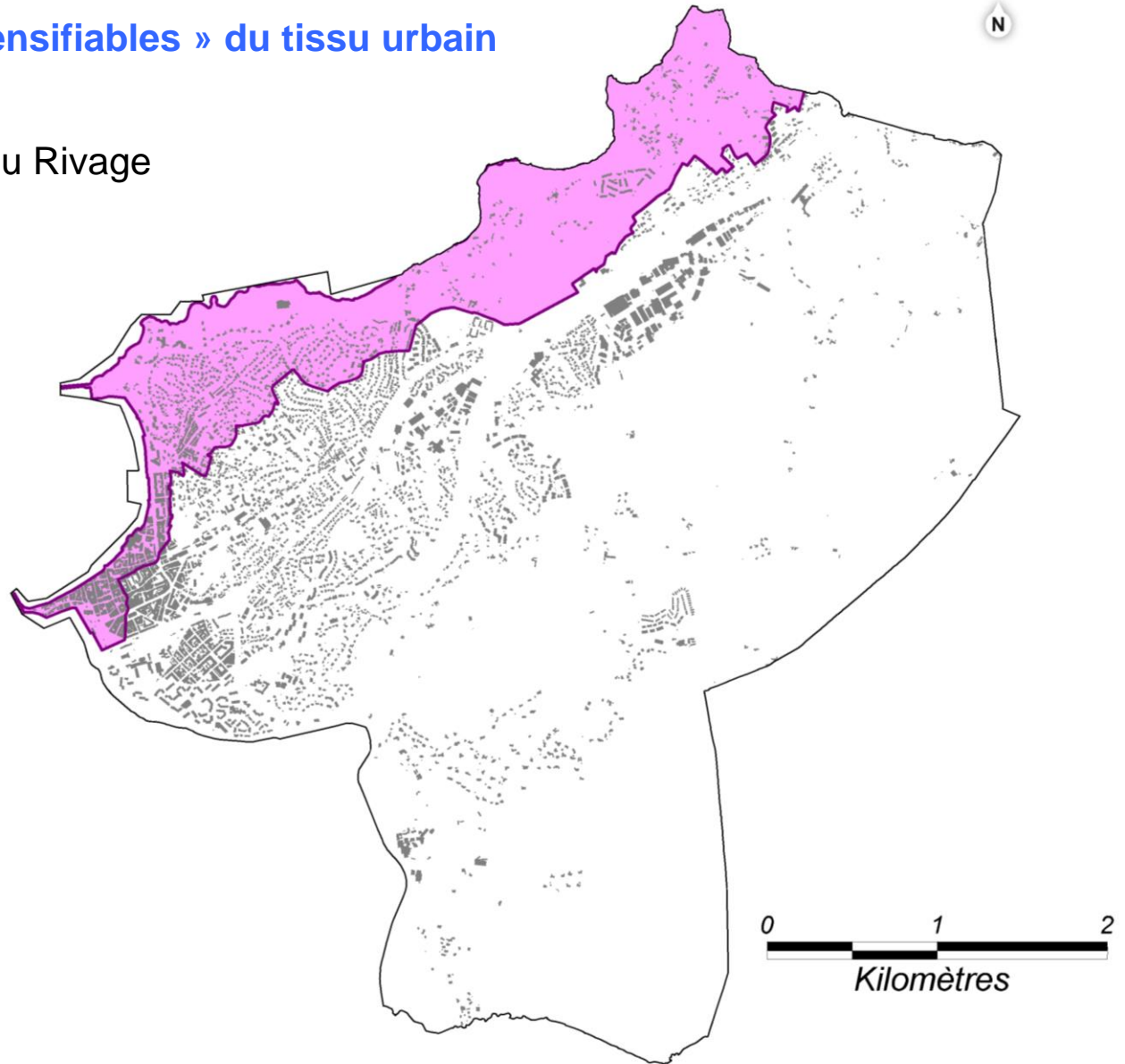
Les secteurs « non densifiables » du tissu urbain

Les Espaces proches du Rivage



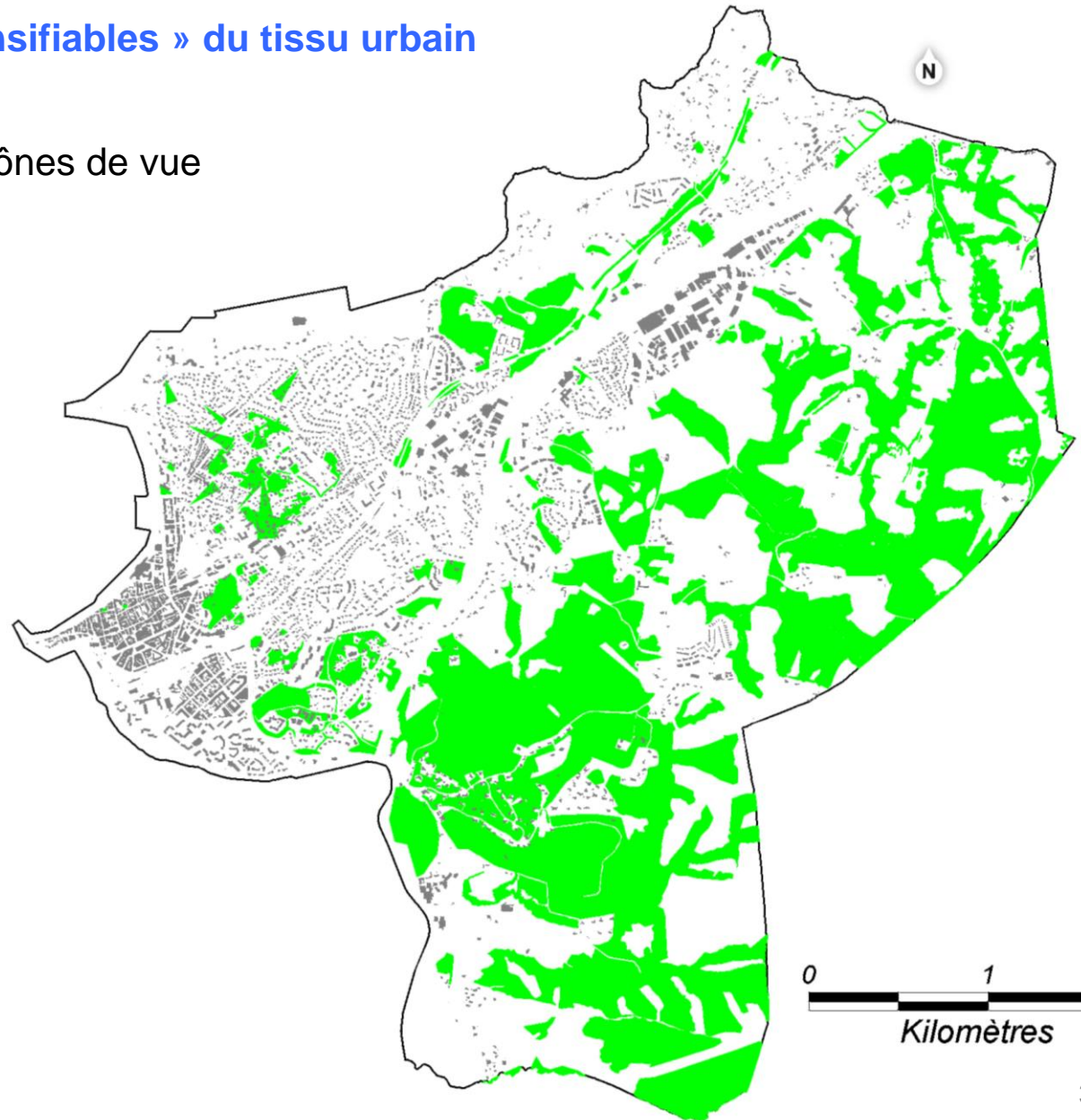
Les secteurs « non densifiables » du tissu urbain

Les Espaces proches du Rivage



Les secteurs « non densifiables » du tissu urbain

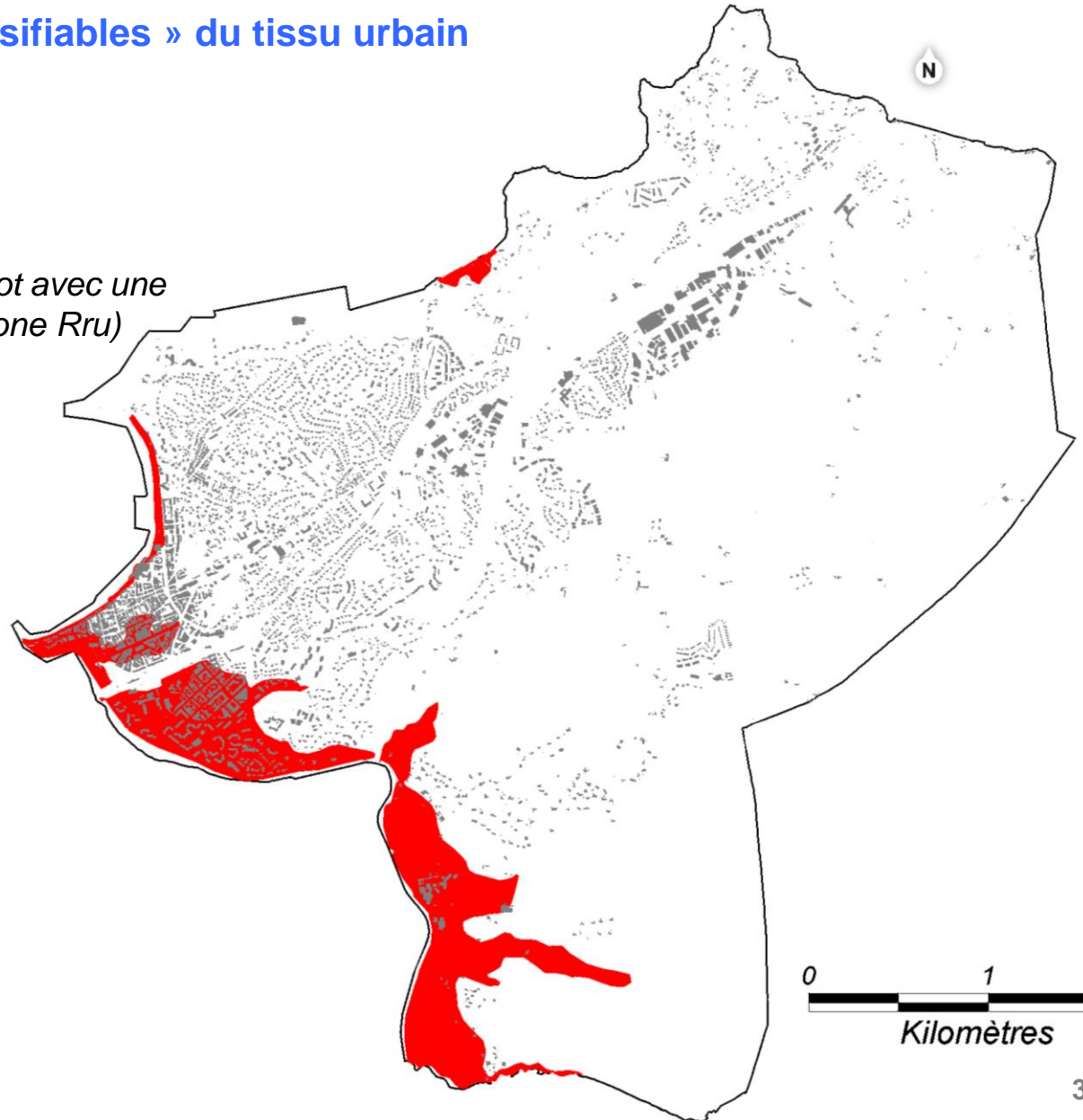
Les EBC et les EVP et cônes de vue



Les secteurs « non densifiables » du tissu urbain

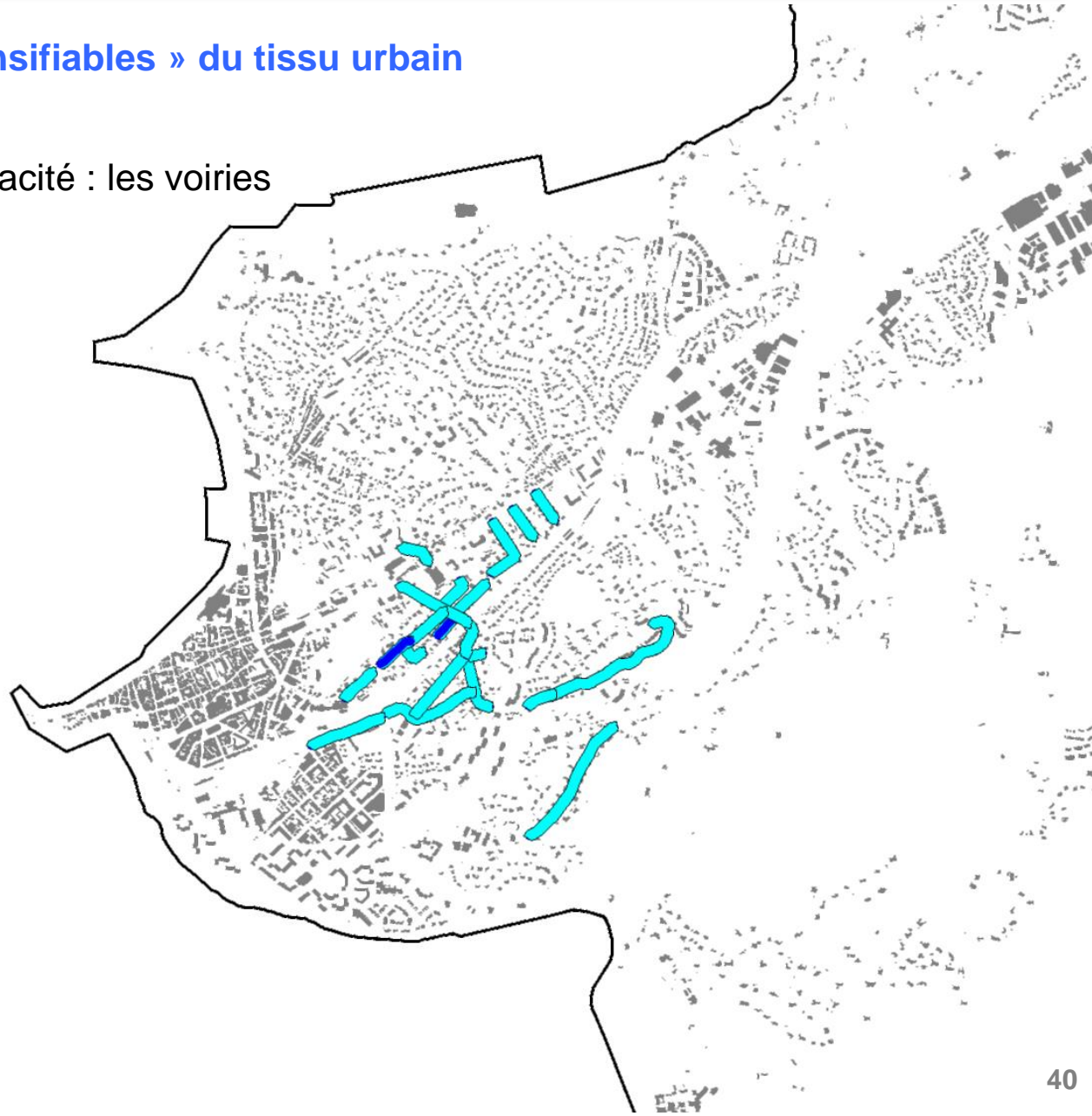
Les PPRL et PPRM

Exception : le quartier Fargeot avec une réglementation spécifique (zone Rru)





Les secteurs « non densifiables » du tissu urbain

Les réseaux à faible capacité : les voiries

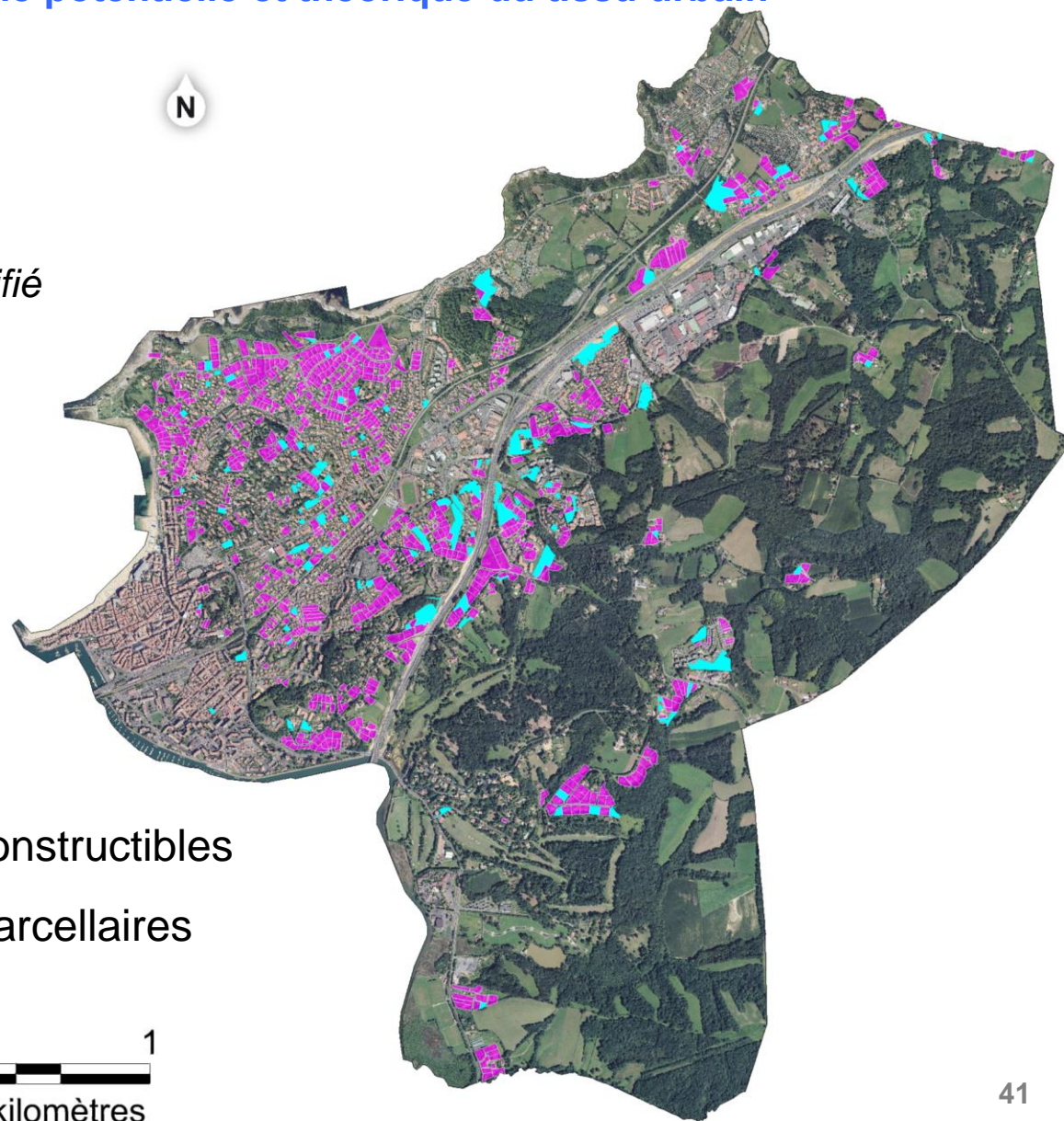


La capacité d'accueil résiduelle potentielle et théorique du tissu urbain

Des secteurs pouvant se densifier à droit constant
(à exclure: le potentiel identifié hors zone agglomérée)

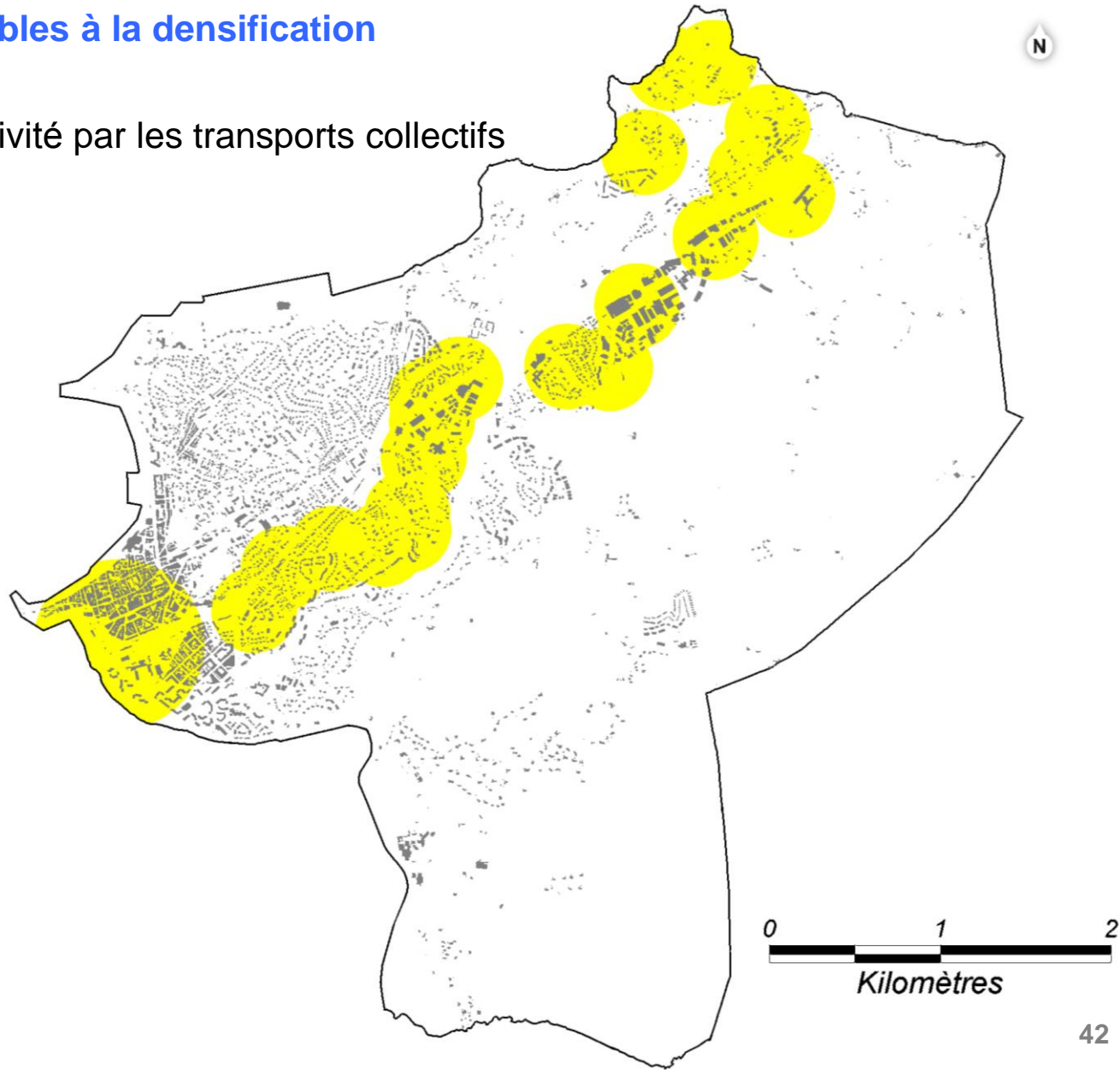
-  Les dents creuses constructibles
-  Les détachements parcellaires possibles

0 1
kilomètres



Des secteurs favorables à la densification

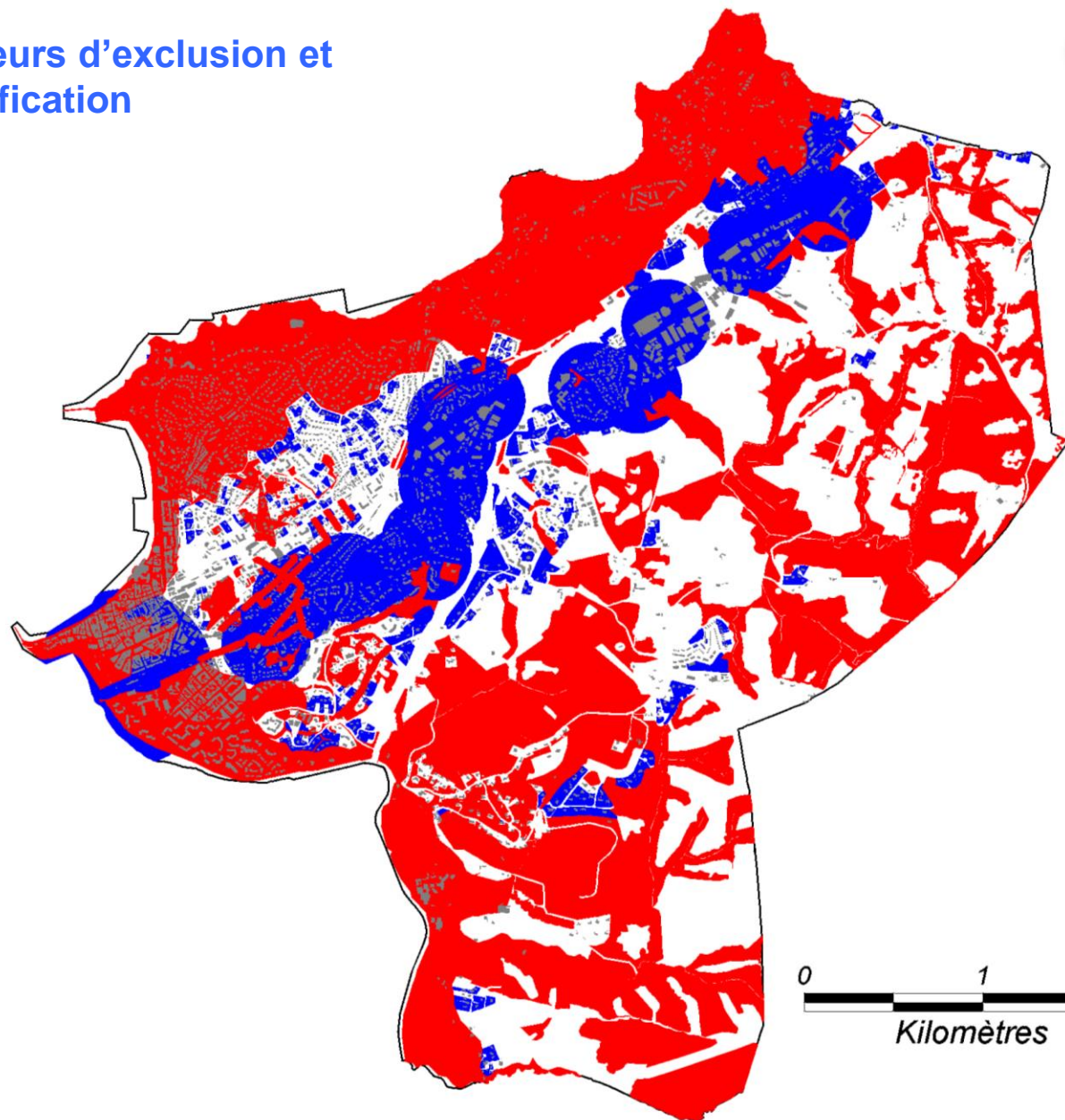
Les secteurs d'attractivité par les transports collectifs



Synthèse des principaux critères pour l'évolution des secteurs

Valeur	Support de densification	Valeur	Contrainte à la densification
+++	Desserte par la ligne structurante 1 Hegobus	- - -	Faible capacité de réseaux primaire
++	Présence d'aménités (équipements, services, commerces)	- -	Valorisation des enjeux paysager et/ou patrimoniaux
++	Proximité du centre ville	-	Proximité d'espaces agricoles et/ou naturels
+	Présence de disponibilités foncières valorisables	-	Proximité d'axe de transports bruyants à forts trafic/nuisances
+	Morphologie d'habitat variée (individuelle, groupée, petit collectif)		

Croisement des facteurs d'exclusion et favorables à la densification



Les secteurs potentiels de densification de la zone UC dans l'enveloppe urbaine

secteurs favorables



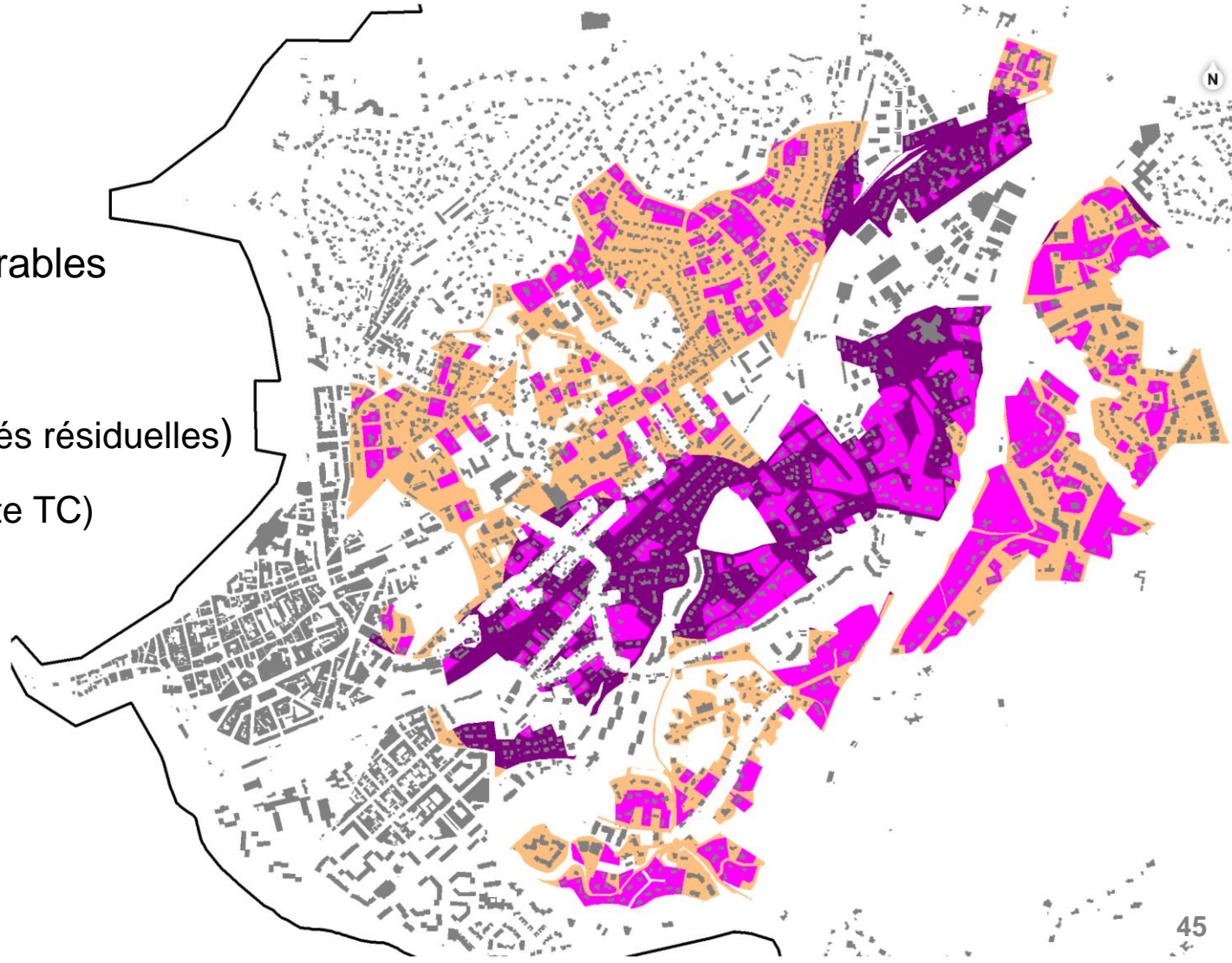
A



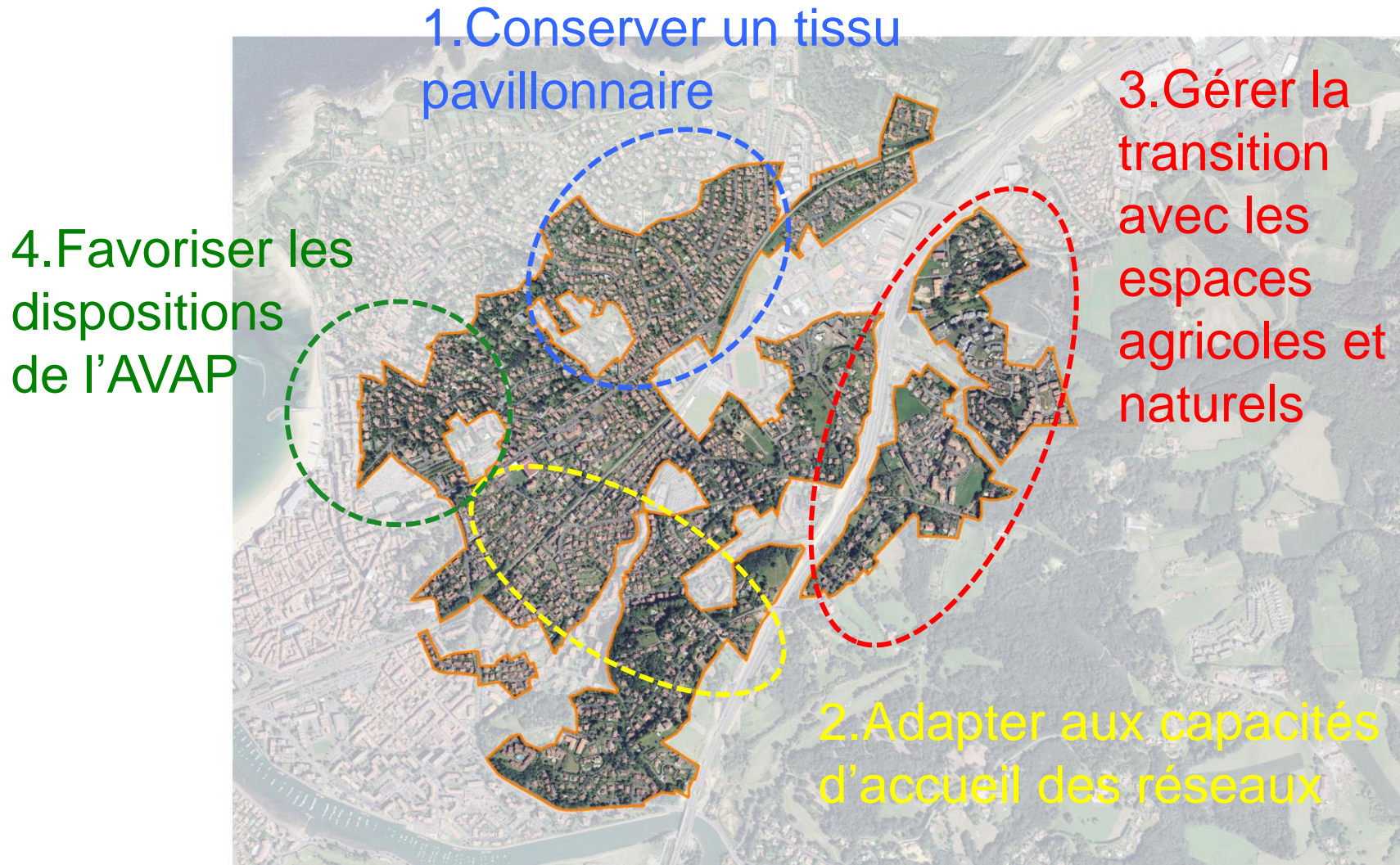
B (capacités résiduelles)



C (desserte TC)



Les contraintes d'évolution des formes urbaines de la zone UC



Rédaction du règlement

Un constat : le règlement du PLU en vigueur permet d'ores et déjà une densification importante, notamment depuis la suppression du C.O.S. dans les zones U

L'enjeu est donc, plutôt, de **mieux encadrer l'évolution du bâti** hors « secteurs de densification » en resserrant les dispositions, dans le respect du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs les plus favorables à la densification, le règlement d'urbanisme permettra des évolutions plus larges du bâti existant ou les constructions en « dents creuses ». Le règlement dans ces secteurs sera adapté de manière à **encadrer la(les) densification(s) dans les formes urbaines souhaitées.**

Différenciation des zones UC en Zone Agglomérée au titre de la loi littoral selon 3 niveaux de densification



Zones « UC1 »
Densification douce

Zones « UC2 »
Densification
intermédiaire/
modérée

Zones « UC3 »
Densification élevée

Gestion de la densification possible par le règlement :

UC1 - « faible » : permettre le remplissage des dents creuses et le recours aux divisions parcellaires :

- limitation des reculs par rapport aux limites latérales et fonds de jardins,
- suppression ou extension des bandes d'implantation

UC2 - « modérée » : assouplissement des règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives (latérales/fond de jardin)

UC3 - « élevée » : accroissement du volume constructible : assouplissement des règles d'implantation de la construction sur la parcelle (voies publiques /latérales/fond de jardin), suppression de la notion de bande d'implantation et fond de jardin, ...

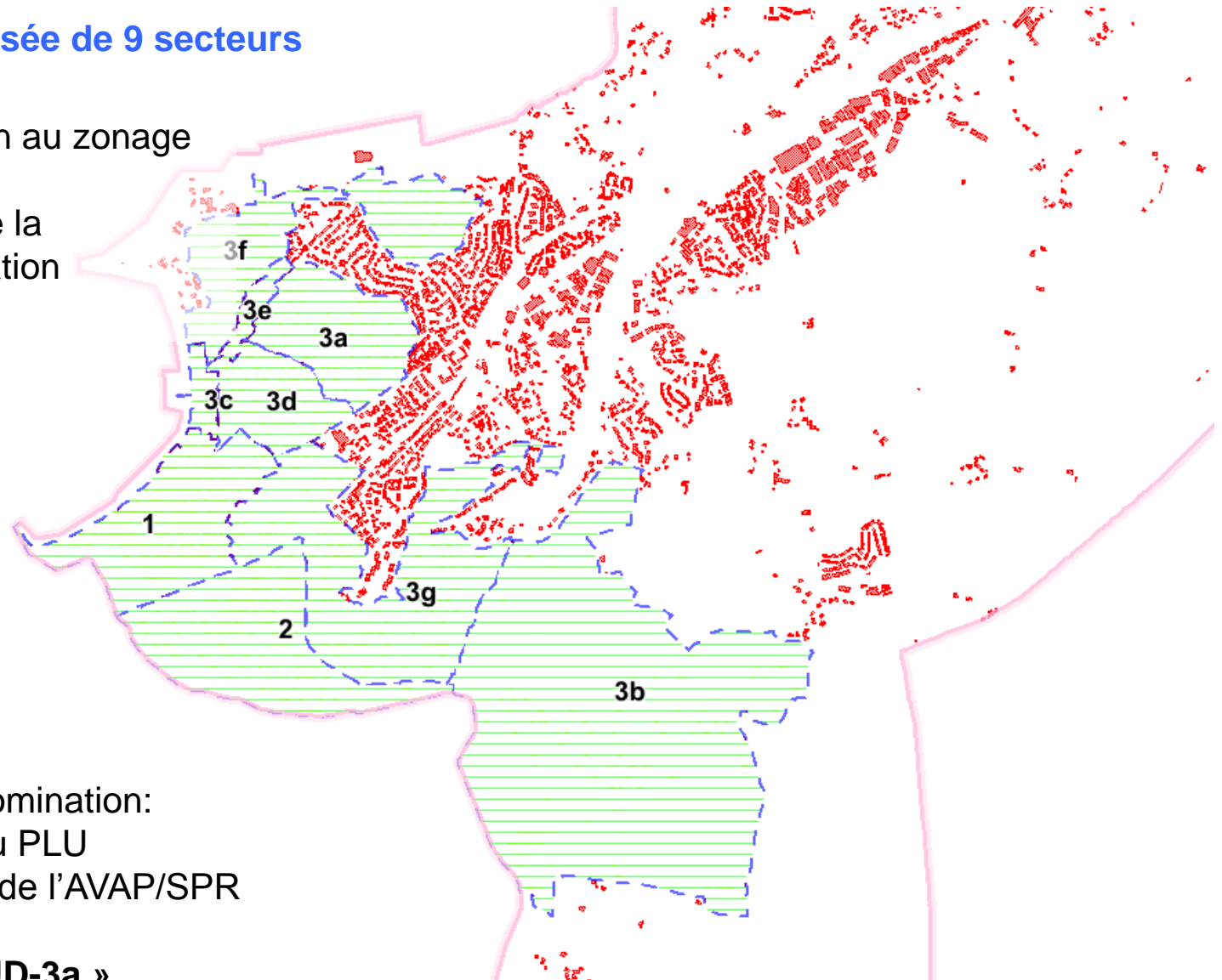
5. Autres thématiques

- Intégration de l'AVAP / SPR
- Intégration du D.A.A.C. de l'ex-Agglo Sud Pays Basque
- Les alignements commerciaux
- Volet Agricole

5.1. Intégration de l'AVAP / SPR

AVAP composée de 9 secteurs

- intégration au zonage du PLU
- reprise de la dénomination



Ex. de dénomination:
Zone UD du PLU
Secteur 3a de l'AVAP/SPR

> zone « UD-3a »

5.2. Intégration du D.A.A.C.

Les prescriptions du DAAC

création de sous-secteurs dans les ZAE

ayant vocation à accueillir spécifiquement des surfaces commerciales $>300 \text{ m}^2$ pour circonscrire leurs évolutions



Secteur d'Implantation Périphérique

Echelle : 1:5 000

0 20 40 60 80 100m

ZA Layatz



Secteur d'Implantation Périphérique

Echelle : 1:10 000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

ZA JALDAY



5.3. Alignements commerciaux

Proposition d'application de la prescription de protection des alignements commerciaux (L151-16 C.U.)

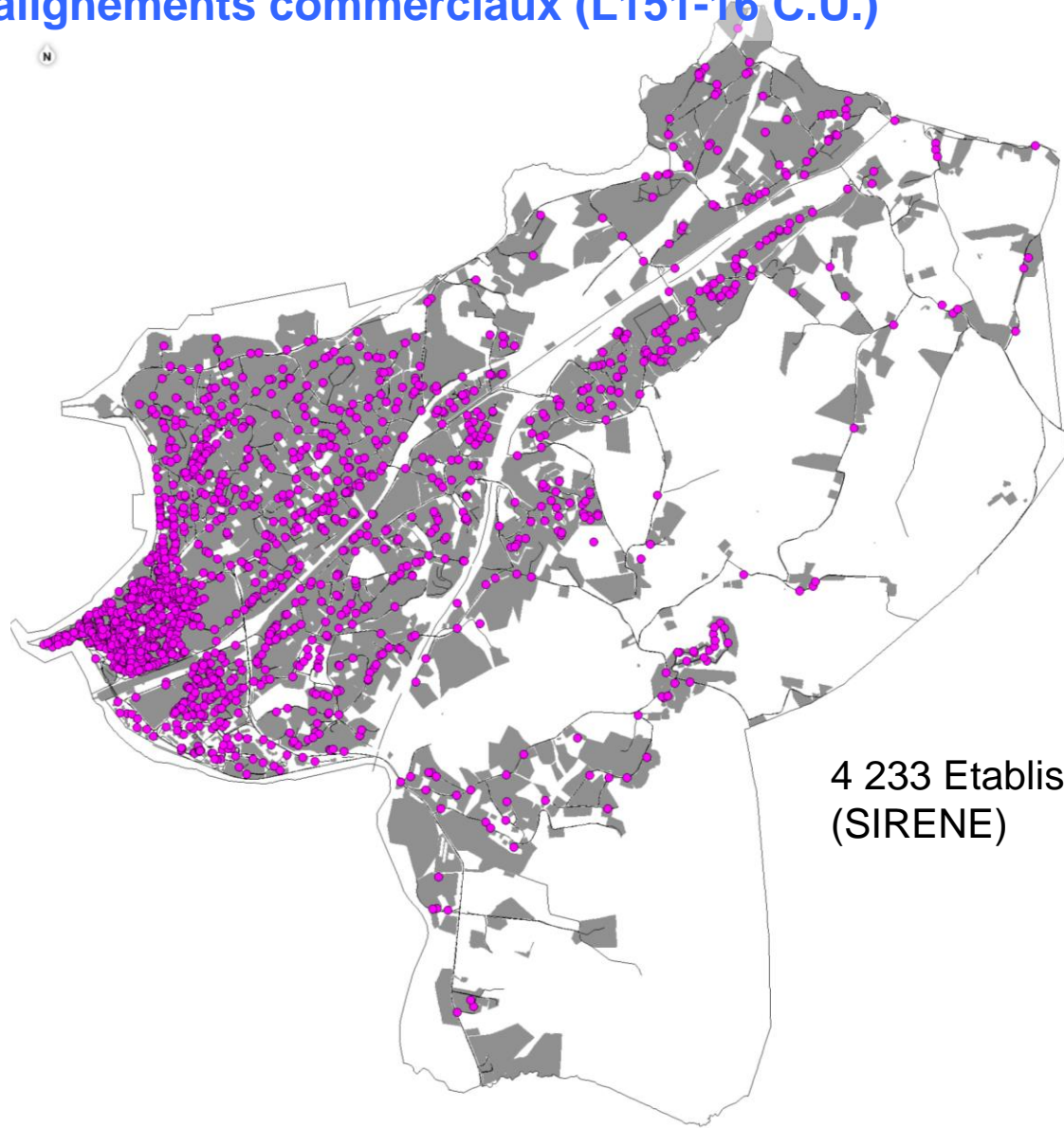
Complément dans le règlement écrit, à minima :

« I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

*Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme **alignements commerciaux** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme **doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale.***

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

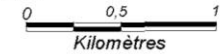
Proposition d'application de la prescription de protection des alignements commerciaux (L151-16 C.U.)



P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Les établissements inscrits au SIRENE en 2017

mai 2017



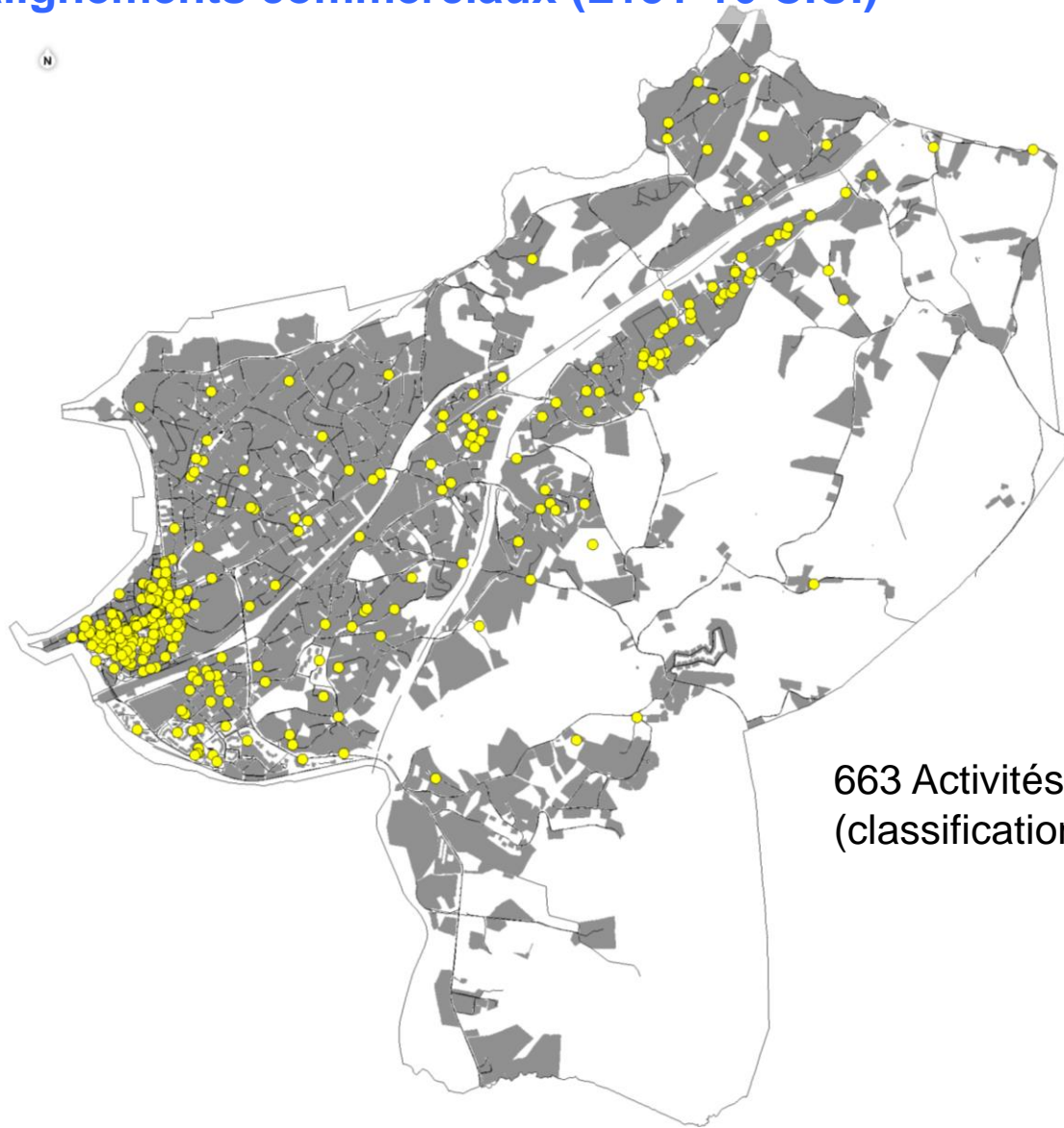
sources : SIRENE 2017, BDortho 2012



 Etablissement inscrit au SIRENE

4 233 Etablissements implantés en 2017 (SIRENE)

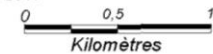
Proposition d'application de la prescription de protection des alignements commerciaux (L151-16 C.U.)



P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Densité commerciale : implantation
des commerces par rue en 2017

mai 2017



sources : SIRENE 2017, BDortho 2012



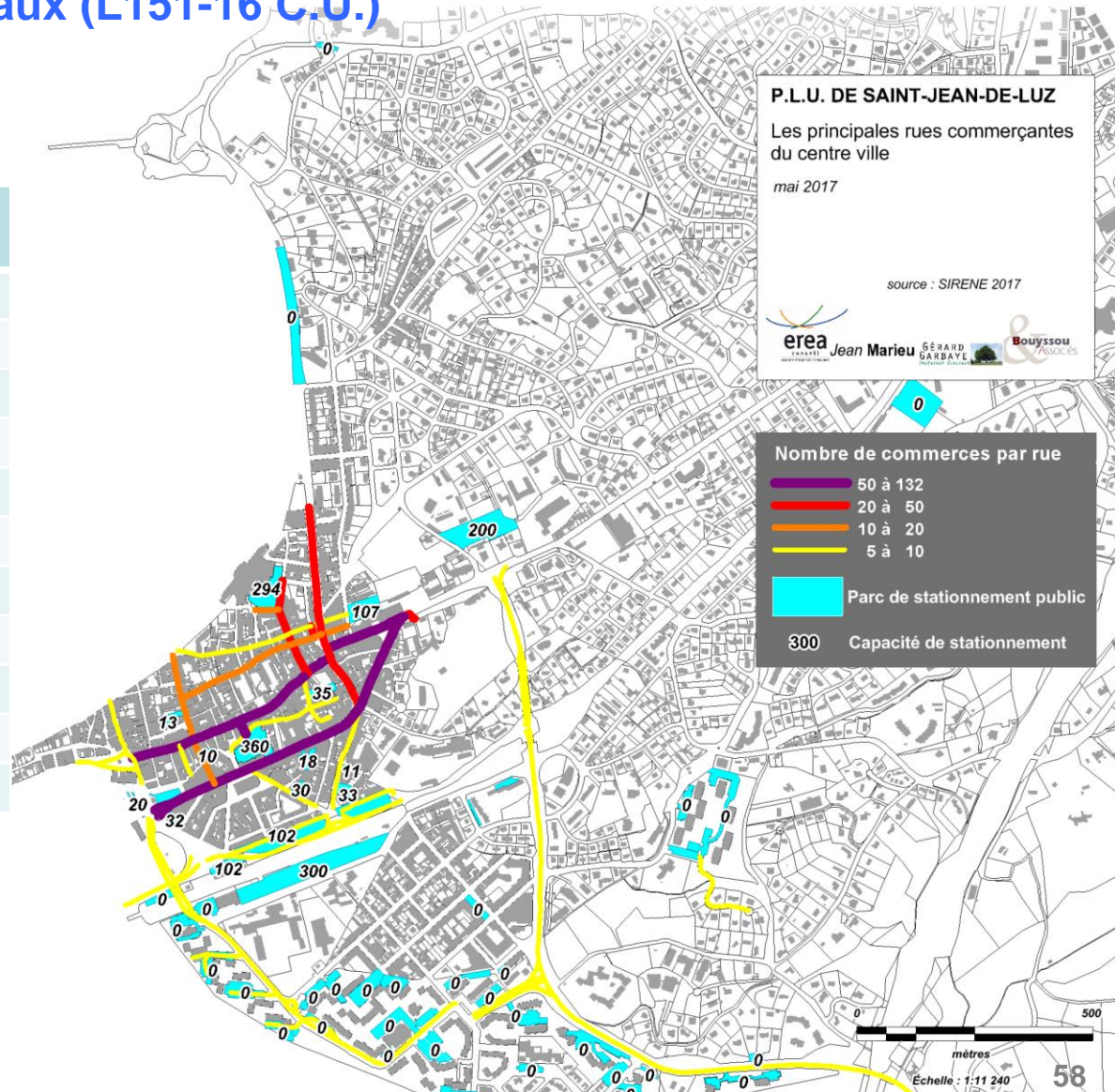
● Commerce

663 Activités de commerces en 2017
(classification NAF 21-APET700)

Proposition d'application de la prescription de protection des alignements commerciaux (L151-16 C.U.)

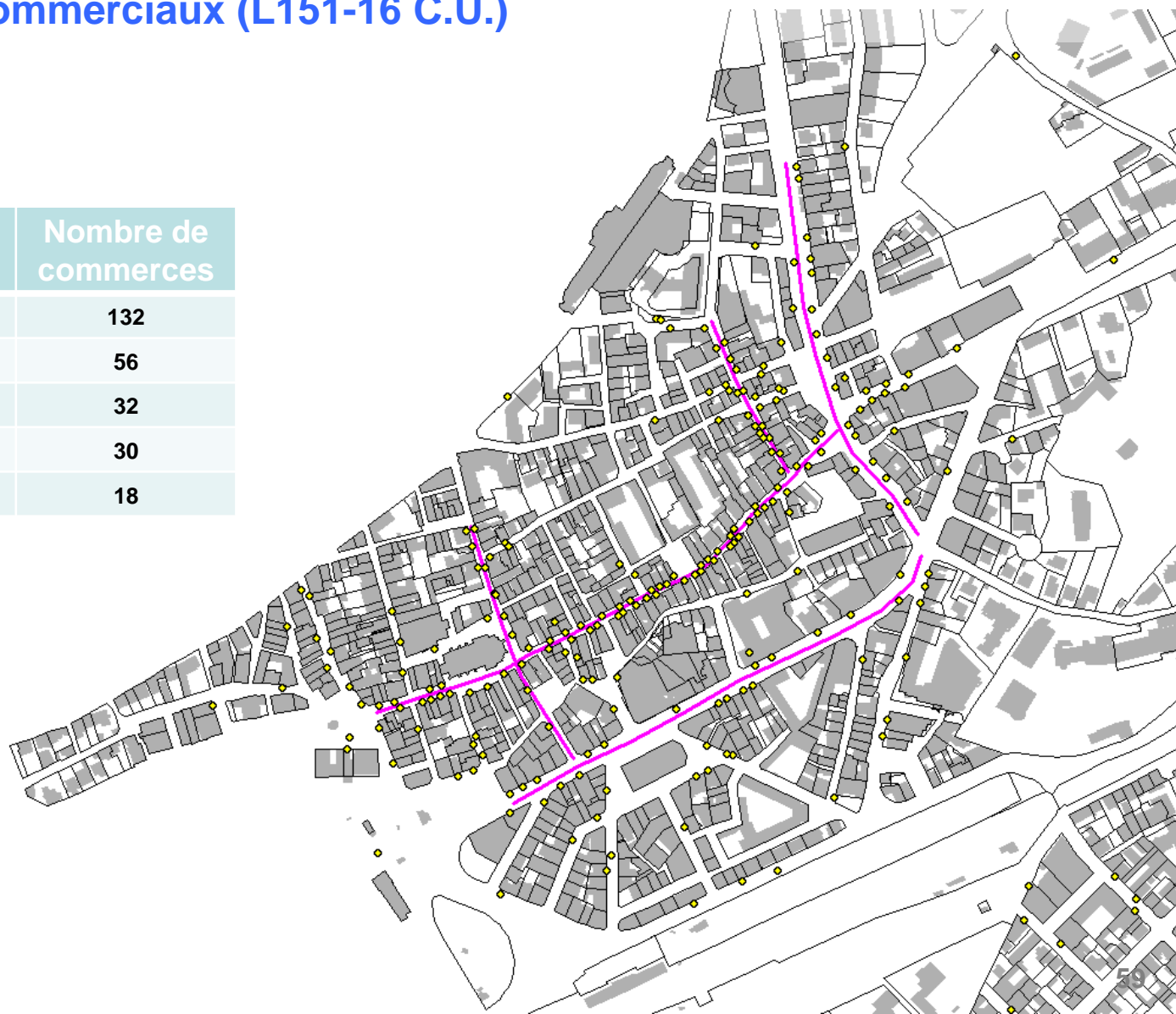
N

	Rue	Nombre de commerces
RUE	GAMBETTA	132
BD	VICTOR HUGO	56
None	ZI DE JALDAY	38
BD	THIERS	32
RUE	LOQUIN	30
AV	DE JALDAY	29
RUE	BELHARRA	22
AV	ANDRE ITHURRALDE	20
RUE	GARAT	18
PL	MAURICE RAVEL	12
RUE	SAINT JACQUES	11



Proposition d'application de la prescription de protection des alignements commerciaux (L151-16 C.U.)

	Rue	Nombre de commerces
RUE	GAMBETTA	132
BD	VICTOR HUGO	56
BD	THIERS	32
RUE	LOQUIN	30
RUE	GARAT	18



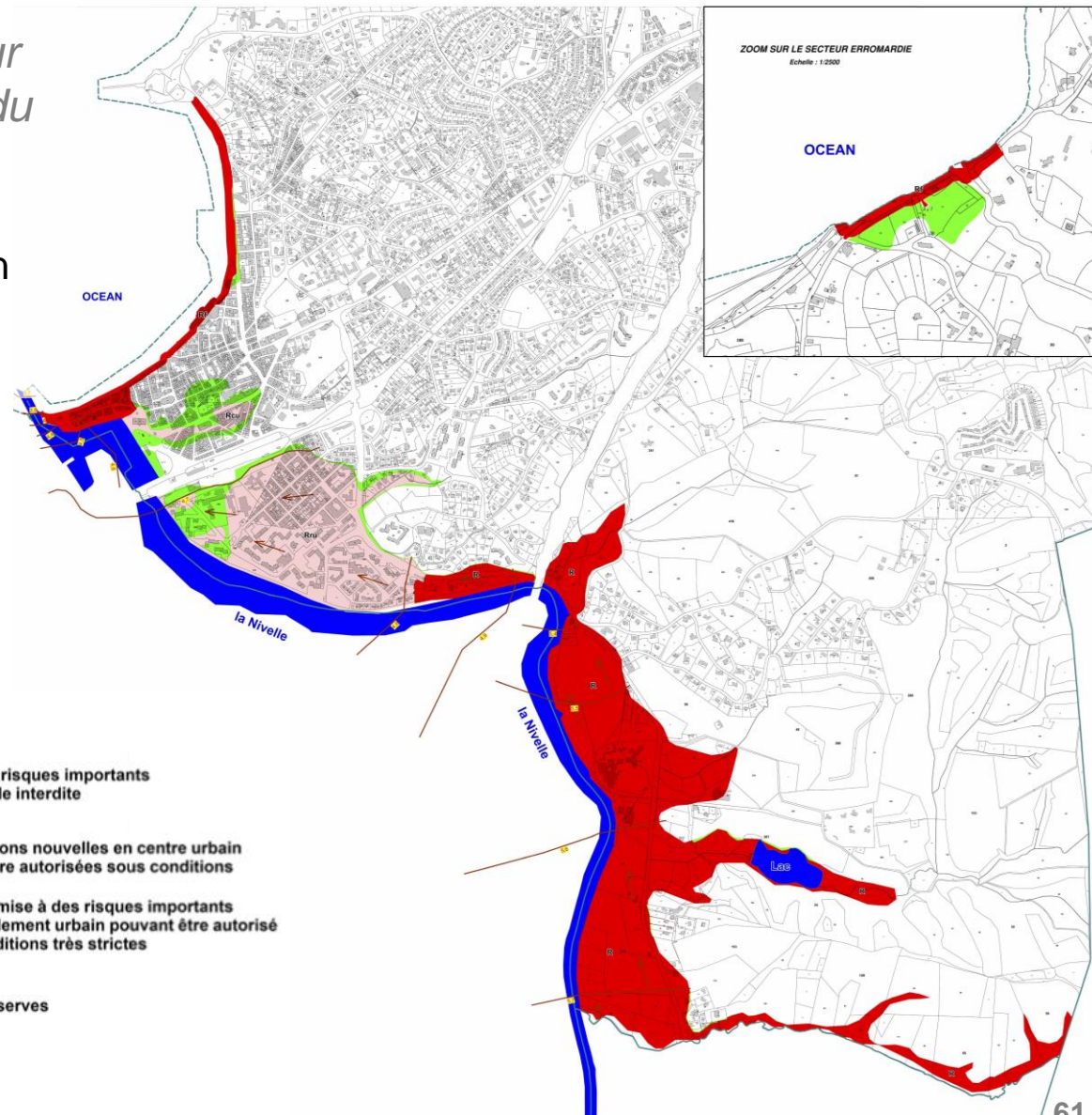
5.4. Prise en compte des risques

- ***Le PPRM (submersion et Inondation Nivelles)***
- ***Le recul du trait de côte***

PPRM

En attente de la mise à jour de la carte règlementaire du PPR :

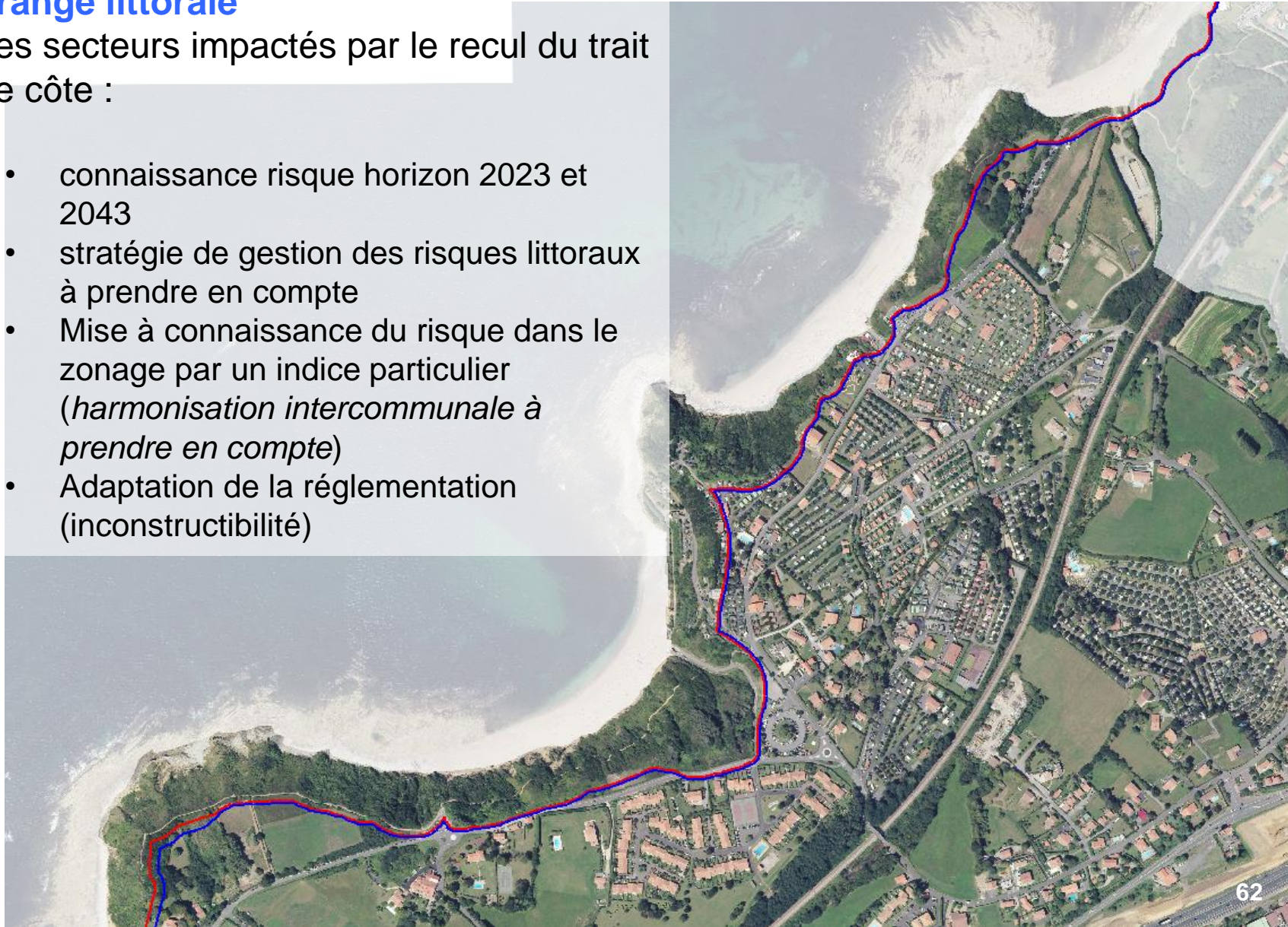
- intégrer au zonage via un indice ou représentation graphique annexée



Frange littorale

Les secteurs impactés par le recul du trait de côte :

- connaissance risque horizon 2023 et 2043
- stratégie de gestion des risques littoraux à prendre en compte
- Mise à connaissance du risque dans le zonage par un indice particulier (*harmonisation intercommunale à prendre en compte*)
- Adaptation de la réglementation (inconstructibilité)



Les secteurs impactés par le recul du trait de côte

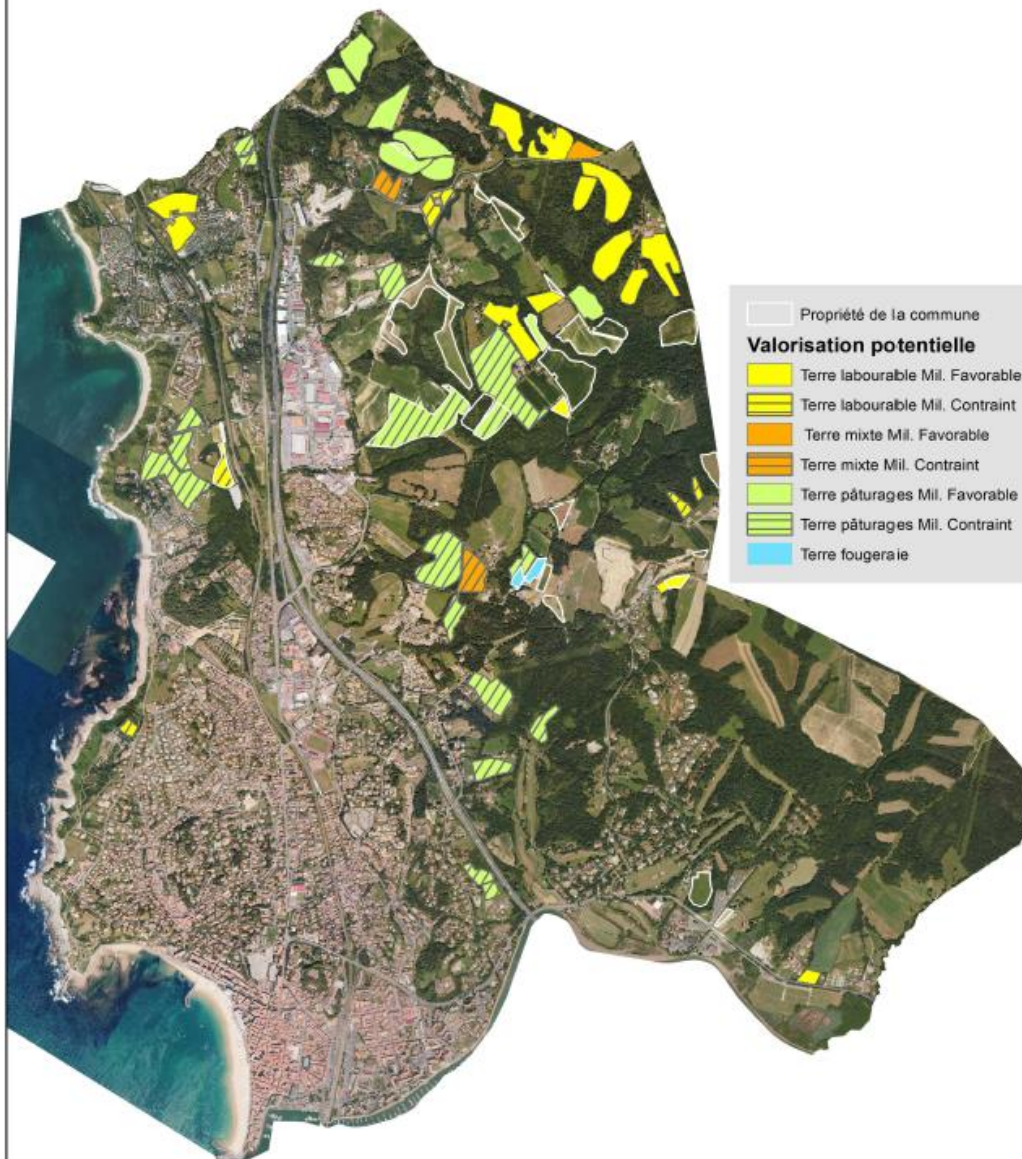


Les secteurs impactés par le recul du trait de côte



5.5. Nouveau zonage agricole

Potentiel valorisable



0 0,3 0,6 Kilomètres

Source : BD ORTHO®, BD PARCELLAIRE®
Traitement : Chambre d'Agriculture 64
Date d'enregistrement : 02/04/2014

Propositions zonages agricoles



Assolement		Zonage PLU Simplifié	
 Maraichage	 Fougeraie	 A	 Sièges d'exploitation
 Maïs	 Jachère; Friche	 N	 Batiments agricoles
 Prairie temporaire	 Prairie chevaux	 Proposition Zonage A	
 Prairie permanente	 Jardin		
 Séchage algues	 Sans données		
	 Ilots PAC 2012		