

# Révision du PLU de la commune de S A I N T - J E A N - D E - L U Z



## *Réunion publique de concertation réglementaire*

*Présentation du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagés*

*13 Mai 2019*



Communauté  
D'AGGLOMERATION  
**PAYS BASQUE**  
**EUSKAL**  
HIRIGUNE  
Elkargoa

**DE**  
**TOUTES**  
NOS  
**FORCES !**  
GURE INDAR GUZIEZ !

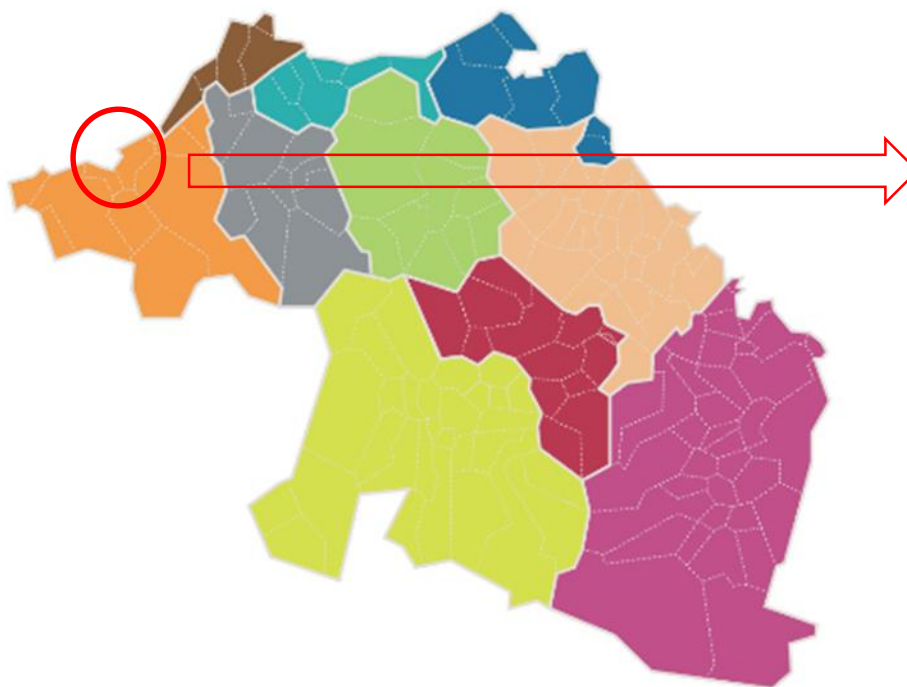
*Philippe Paris*  
Urbaniste

# Contexte territorial et réglementaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la **Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)** exerce la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » en lieu et place des communes de son territoire.

10 agglomérations et communautés de communes fusionnées,  
devenues aujourd'hui 10 pôles territoriaux  
10 Hirigune eta Herri elkargo bildurik gaur egun 10 Lurralde eremu bilakatuak

- AMIKUZE
- COTE BASQUE ADOUR - EUSKAL KOSTALDEA-ATURRI
- ERROBI
- GARAZI BAIGORRI
- III IOLDI OZTIDARRE
- PAYS DE BIDACHE - BIDAXUNeko LURRALDEA
- PAYS DE HASPARREN - HAZPARNEKO LURRALDEA
- NIVE ADOUR - ERROBI ATURRI
- SOULE XIBEROA
- SUD PAYS BASQUE - HEGO LAPURDI



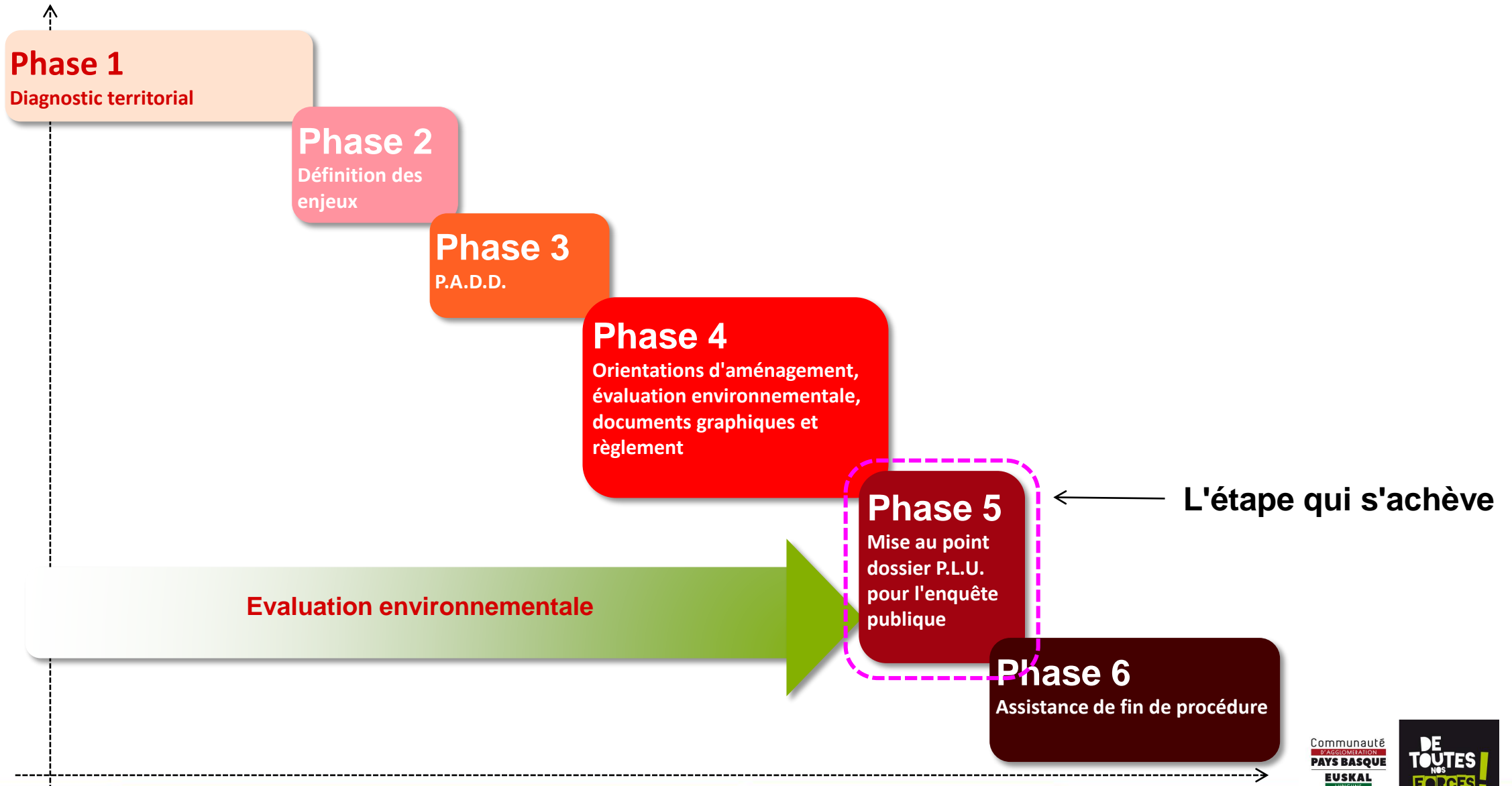
La commune de Saint-Jean-de-Luz a donné son accord pour la poursuite de la révision du PLU par la CAPB.

# Contexte territorial et réglementaire

## LA CHARTE DE GOUVERNANCE : UNE CO-CONSTRUCTION

- La commune est le pilote opérationnel de la finalisation des procédures engagées avant la création de la CAPB
- La CAPB prend à sa charge l'ensemble des étapes administratives de ces procédures
- Le contenu des dossiers soumis à délibération du conseil communautaire fait l'objet d'une validation par le conseil municipal
- L'ultime délibération approuvant le PLU est précédée d'une conférence des 158 Maires du périmètre de la CAPB

# Les étapes de l'élaboration





# La logique d'élaboration

## Approche stratégique

### Le **PADD**

définit les grands axes du projet  
de développement de la commune

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Fixent les principes d'urbanisme s'imposant  
aux aménageurs privés et publics



## Approche opérationnelle

### Le **ZONAGE** et

### Le **REGLEMENT D'URBANISME**

Fixent les dispositions  
Spécifiques à chaque zone

# Rappel : les grands enjeux

**Le territoire de Saint-Jean-de-Luz : un territoire extrêmement contraint avec la Loi littoral, AVAP-SPR, PPRI, Sites Inscrits / classés, autoroute, érosion littorale, trame verte... laissant peu de possibilités d'évolution**

**Intégration de ces contraintes pour un projet de territoire avec des choix politiques marqués :**

- 1- **HABITAT** : intégration contraintes SRU (densification) avec une préservation des zones à dominante pavillonnaire, favoriser le parcours résidentiel
- 2- **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** : préservation du caractère productif des zones économiques et favoriser le commerce en centre ville (alignements commerciaux)
- 3- **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DU CADRE DE VIE** : loi littoral avec limitation de l'étalement urbain, recul du trait de côte, futur PPRI, transposition des zones de l'AVAP/SPR dans le PLU
- 4- **MOBILITE / DEPLACEMENT** : intégration de parking relais, modes de déplacement doux, révision règles de stationnement

# Rappel : éléments du PADD

*(voté en décembre 2016 et remis à jour en septembre 2018)*

- Un **objectif d'accueil maîtrisé de population nouvelle** dans les 10 – 15 prochaines années
- Pour répondre aux besoins, en compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en cours de révision, la ville se fixe les **objectifs de production de l'ordre de 1000 logements** (croissance de 0,6% par an – rappel statistique croissance villes littorales pays basque 1,2 à 1,5 % par an)
- Un **urbanisme de qualité** assurant un **nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine** (1/3 en extension et 2/3 en renouvellement dont notamment politique de renouvellement urbain sur le quartier Fargeot)

# Rappel : éléments du PADD

*(voté en décembre 2016 et remis à jour en septembre 2018)*

- **Mise en valeur du patrimoine** bâti (AVAP – SPR) et naturel (ENS- Littoral)
- Stratégie de **développement économique** avec **300 emplois à créer** (ouverture de zones en frange de la zone de Jalday)
- Un développement tenant compte du **risque naturel** (intégration de la Stratégie de gestion du trait de côte, PPRI)
- Politique de **mobilité durable** (parking relais) et de réaménagement des espaces publics

# La compatibilité avec la loi Littoral

Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme

## Les principales obligations à respecter :

- L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- La délimitation des agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces naturels remarquables

# La compatibilité avec la loi Littoral

Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme

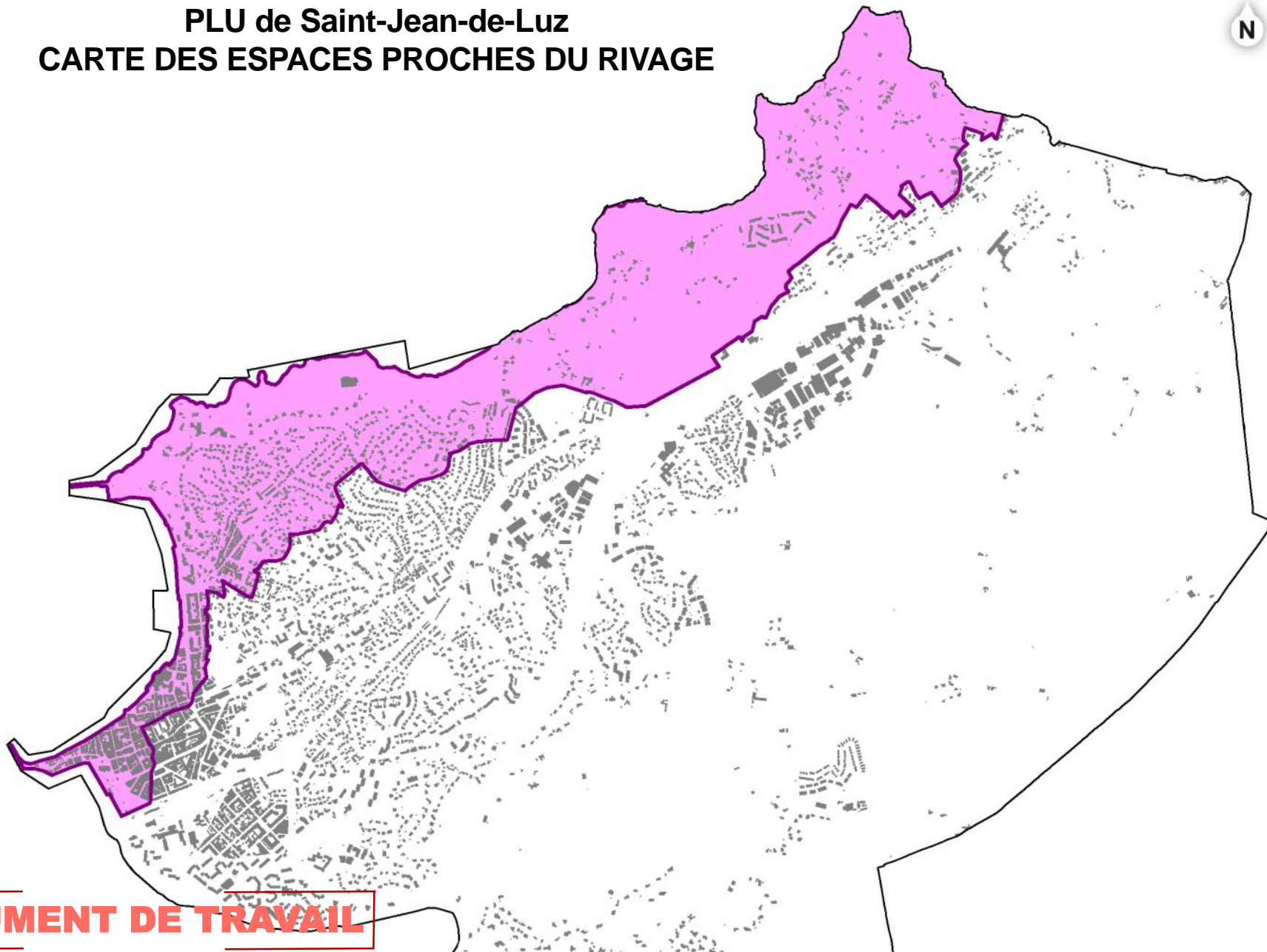
## L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage *(article L. 121-13 CU)* :

- **La désignation des espaces proches du rivage à Saint-Jean-de-Luz** : les critères de l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 :
  - distance par rapport au rivage
  - caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer
  - existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et l'océan ou la baie
- **La limitation de l'urbanisation en fonction de la nature du tissu urbain, de sa densité, et de la topographie des lieux**



# PLU de Saint-Jean-de-Luz

## CARTE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



**DOCUMENT DE TRAVAIL**

# La compatibilité avec la loi Littoral

Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme

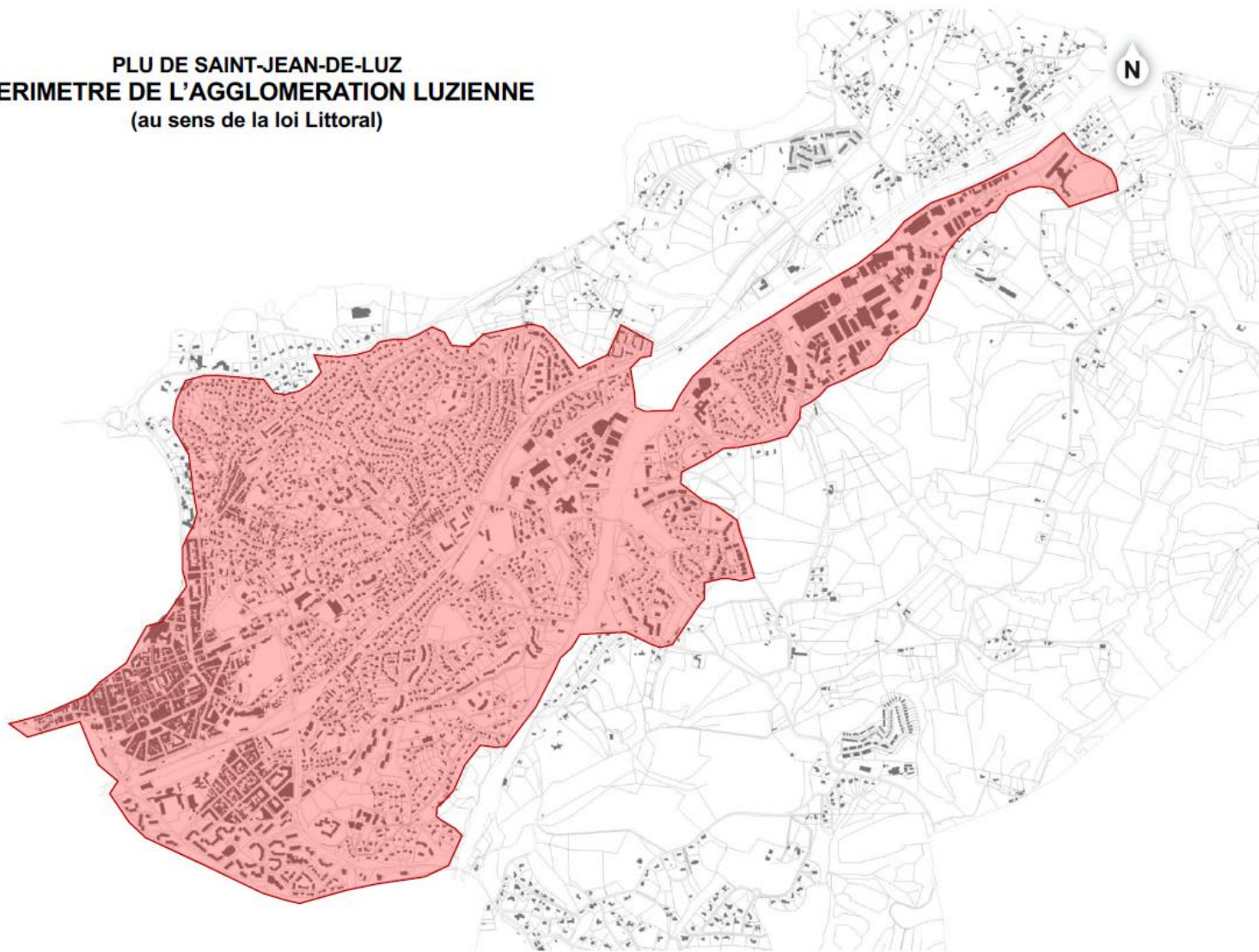
## La délimitation des agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral (article L. 121-8 CU) :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages [...], des constructions et installations peuvent être autorisées [...] à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque [elles] n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. »*

- **Trois enjeux :**
  - La délimitation de l'agglomération luzienne
  - La désignation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages »
  - La localisation des extensions de l'urbanisation
- **Sur le reste du territoire seuls sont autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions**

PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ  
PERIMETRE DE L'AGGLOMERATION LUZIENNE  
(au sens de la loi Littoral)



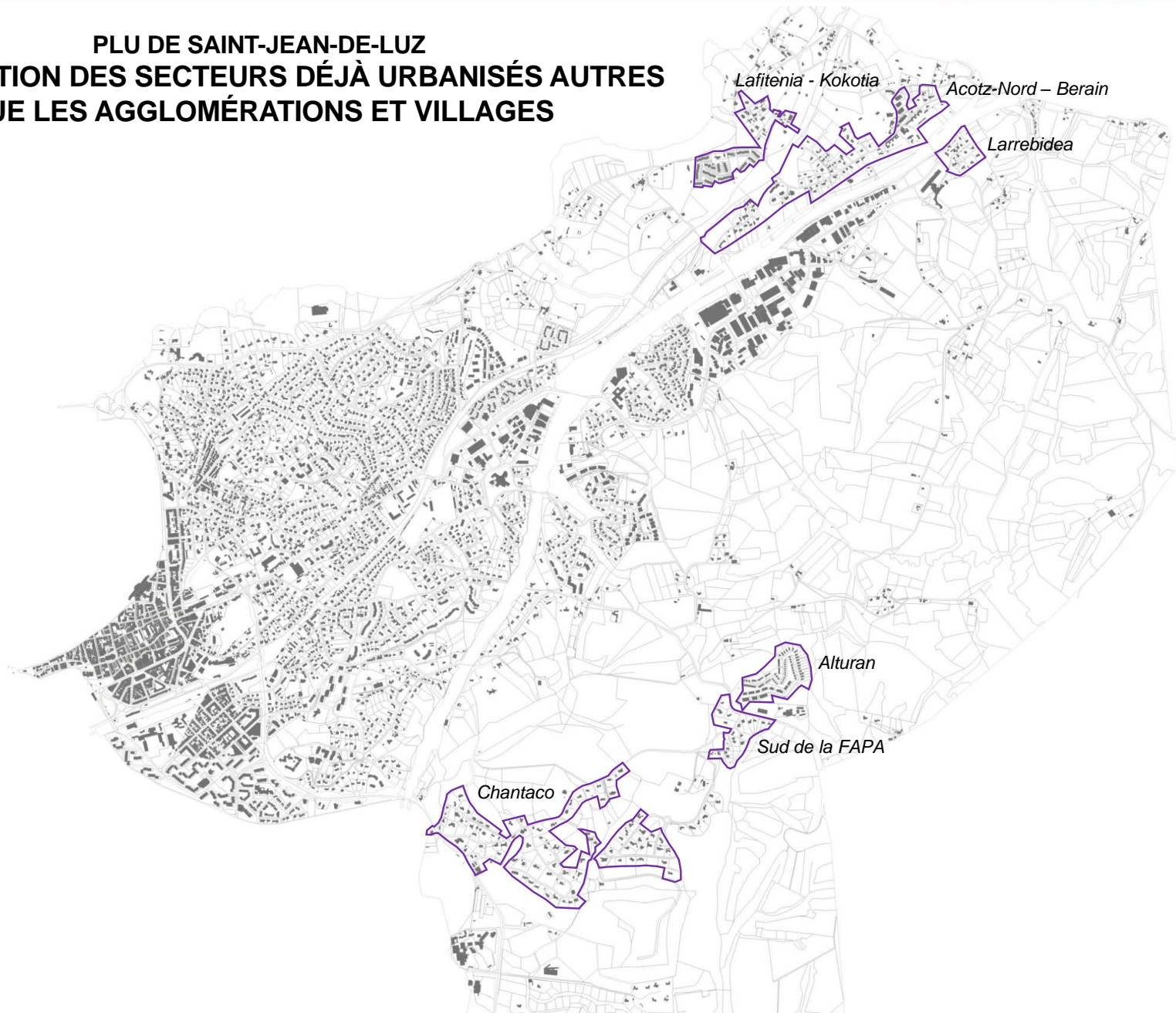
## Les critères de délimitation :

- continuité du tissu urbain
- densité
- forme urbaine
- mixité du tissu urbain
- prise en compte de limites physiques

**DOCUMENT DE TRAVAIL**



PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ  
LOCALISATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS AUTRES  
QUE LES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES



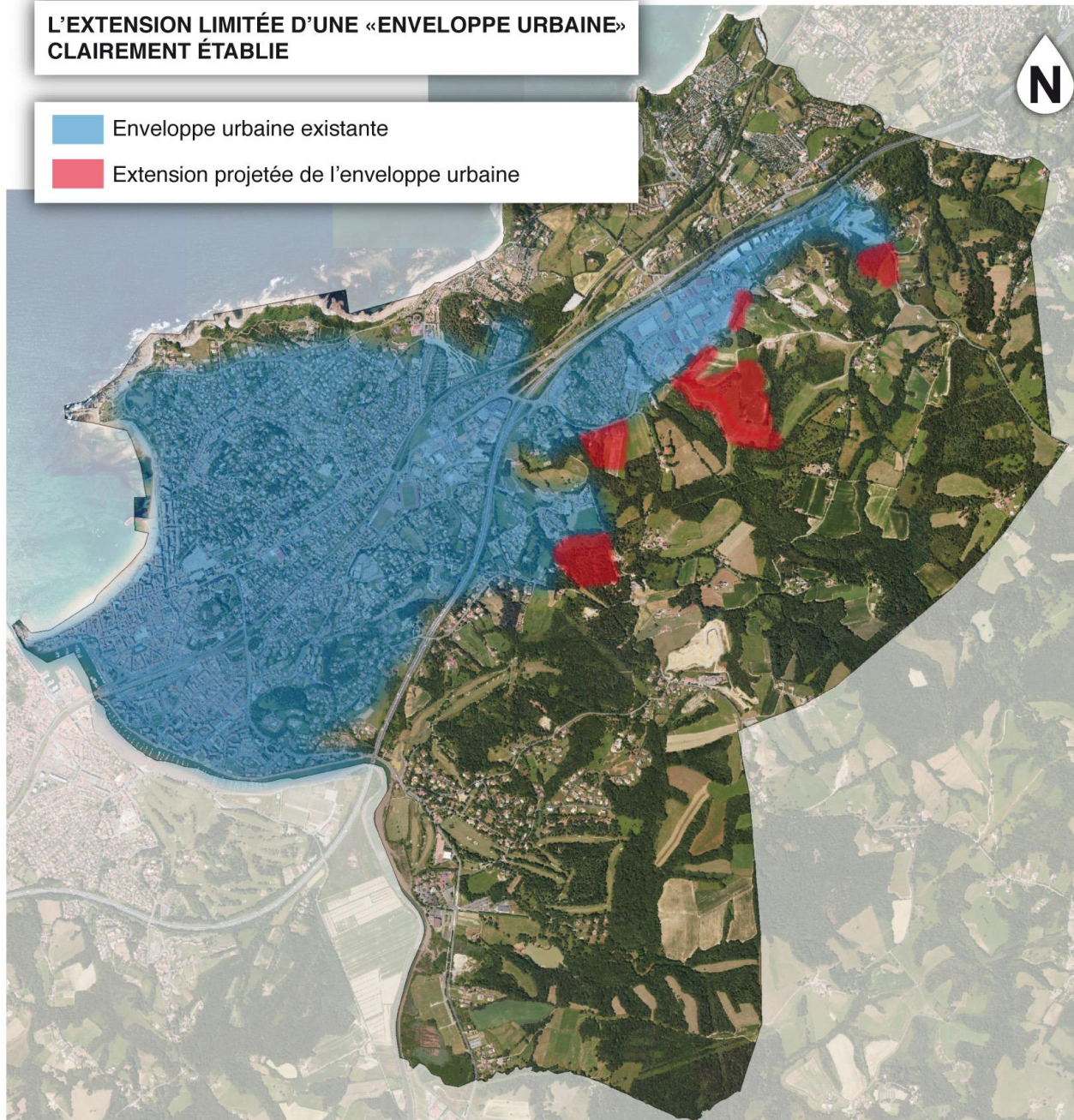
## Les critères de délimitation :

- Une taille minimale de 20 constructions principales (hors annexes)
- Une distance entre deux constructions principales de l'ordre de 30 m
- Une densité moyenne  $\geq$  8/10 logements/ha
- Obligatoirement desservi par l'assainissement collectif



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

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



## Les sites d'extension de l'urbanisation

- Le site de « **Ur Mendi** »
- Le site de « **Balcoïn** »,
- Le site des « **Hauts de Jalday** »,
- Le site de « **Jalday 4** »

# La compatibilité avec la loi Littoral

Articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme

## Les coupures d'urbanisation (article L. 121-22 CU) :

- **L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer :**
  - Caractéristiques naturelles et/ou agricoles non bâties
  - Aucune construction nouvelle autorisée en dehors des bâtiments agricoles, des équipements collectifs et des aménagements légers de loisirs
  - Un zonage spécifique



# AMENAGEMENT DURABLE DES STATIONS DE SAINT-JEAN-DE-LUZ ET GUETHARY

Projet urbain - préservation des milieux et des paysages  
v.03/2017

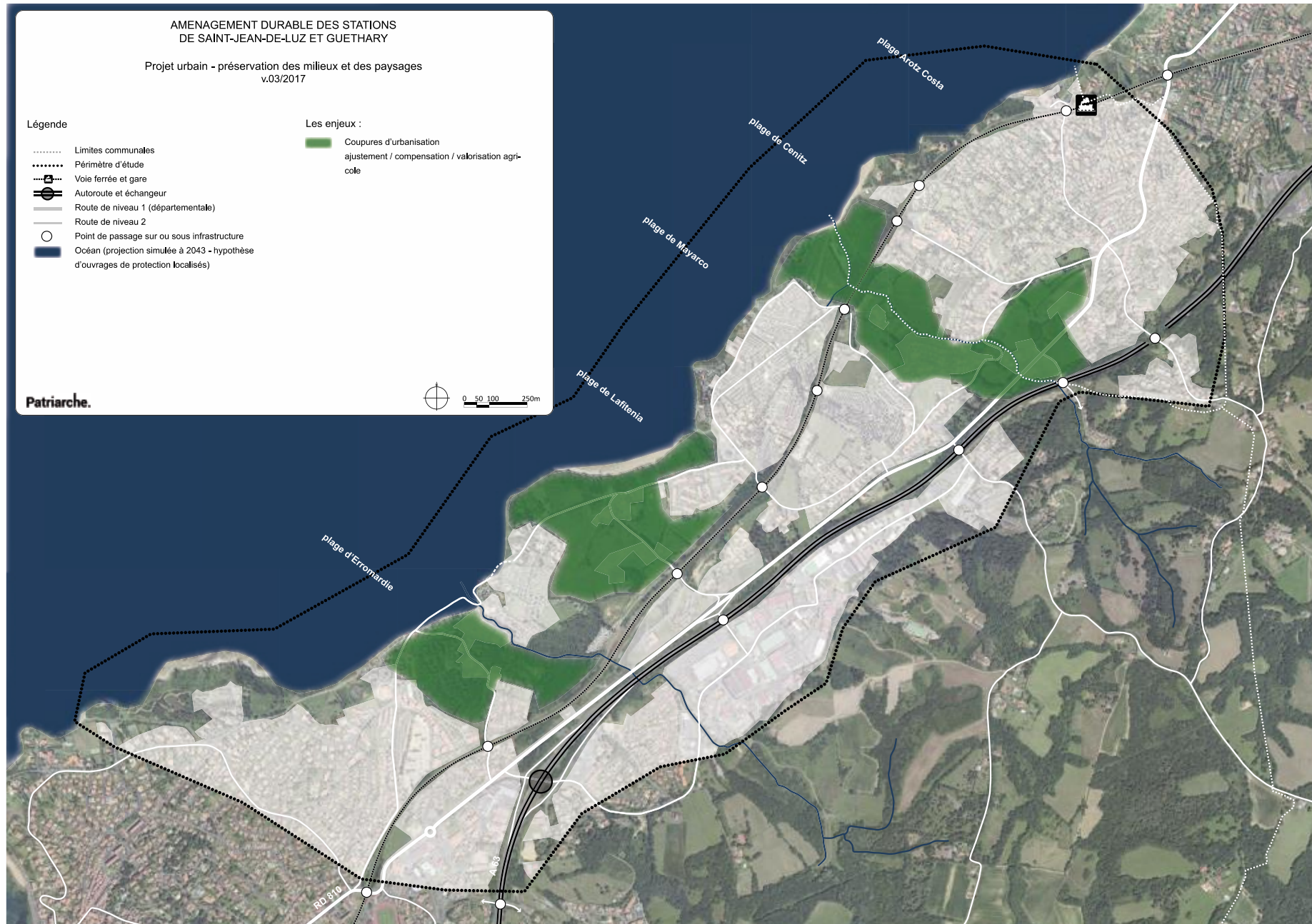
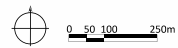
## Légende

- ..... Limites communales
- ..... Périmètre d'étude
- Voie ferrée et gare
- Autoroute et échangeur
- Route de niveau 1 (départementale)
- Route de niveau 2
- Point de passage sur ou sous infrastructure
- Océan (projection simulée à 2043 - hypothèse d'ouvrages de protection localisés)

## Les enjeux :

- Coupsures d'urbanisation ajustement / compensation / valorisation agricole

Patriarche.



# La Prise en compte de la gestion réglementaire des risques

## Recul du trait de côte et futur Plan de Prévention des Risques Inondation :

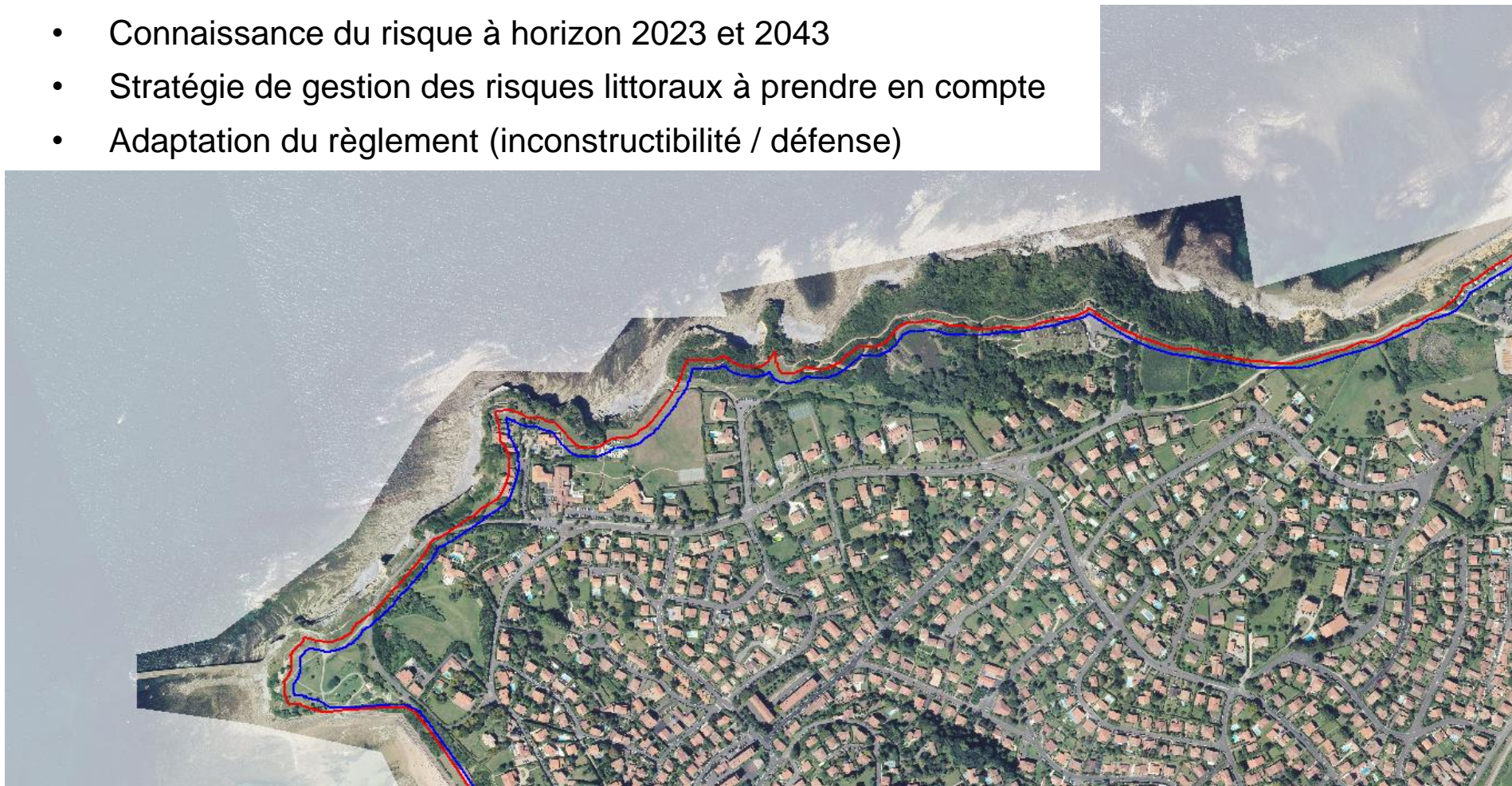
- **Intégration du Recul du trait de côte avec le risque érosion avec un zonage et un règlement spécifique :**
  - Un zonage se superposant voire se confondant avec la bande littorale des 100 m (hors zone agglomérée)
  - Interdiction d'extension ou nouvelle construction, de reconstruction suite à sinistre
  - Interdiction de l'aggravation du risque dans les zones vulnérables
- **Intégration du Plan de prévention du risque inondation et submersion marine prescrit par l'Etat ( retranscription au zonage et au règlement) :**
  - Des zones strictement interdites
  - Des adaptations au risque et des sujétions techniques



## Frange littorale

Les secteurs impactés par le recul du trait de côte :

- Connaissance du risque à horizon 2023 et 2043
- Stratégie de gestion des risques littoraux à prendre en compte
- Adaptation du règlement (inconstructibilité / défense)

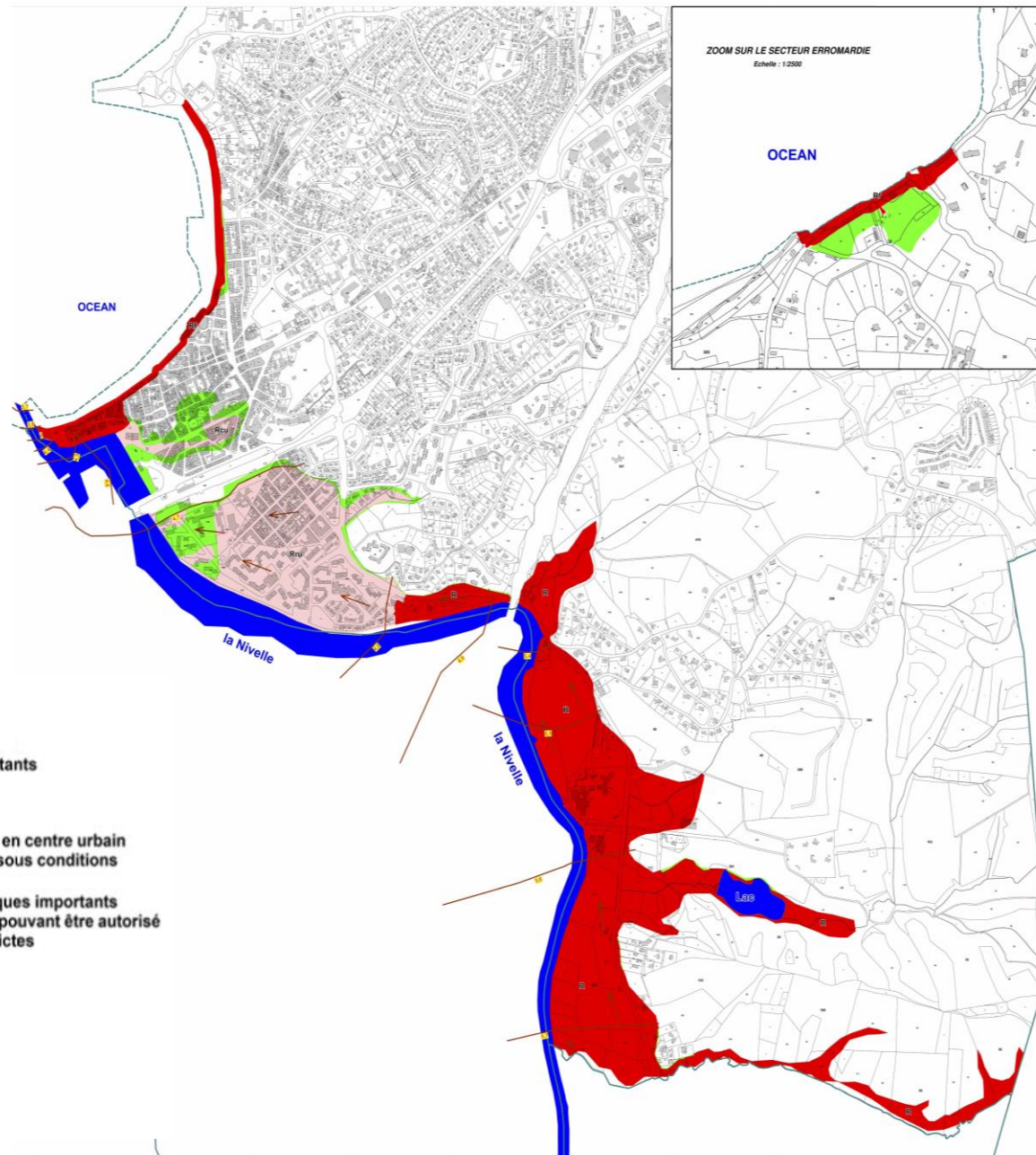


*Exemple de la Pointe de Sainte-Barbe*



# PPRM

Un document toujours en attente d'approbation, mais des évolutions importantes



## Éléments réglementaires

- ZONE ROUGE R et Rf :** Zone soumise à des risques importants  
Urbanisation nouvelle interdite
- ZONE ROUGE HACHUREE Rcu :** Constructions nouvelles en centre urbain  
pouvant être autorisées sous conditions
- ZONE ROUGE HACHUREE Rru :** Zone soumise à des risques importants  
Renouvellement urbain pouvant être autorisé  
sous conditions très strictes
- ZONE VERTE :** Zone déjà urbanisée ou  
urbanisation possible sous réserves
- 3.7** Cote de référence en mètres NGF
- Sens de l'écoulement

# Les secteurs de développement stratégiques

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**Outil règlementaire permettant à la collectivité d'encadrer l'aménagement de sites de développement et les quartiers à urbaniser et de spécifier les règles qui s'imposent aux opérateurs**

### Description du contexte

- Atouts et contraintes du contexte
- Prise en compte des réseaux, de l'organisation urbaine existante
- ...

### Grands objectifs du projet

- Le projet politique qui sous-tend l'aménagement
- Organisation globale / principales composantes
- L'insertion dans le territoire / accroche urbaine
- ...

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Morphologie urbaine

- Implantation des constructions (exposition / création de fronts bâtis / gestion de l'intimité et des vis-à-vis / prospects / volumétrie...)
- Hauteur des construction / épannelage / principe de gradation
- Formes architecturales et prescriptions
- Principes d'intensité, de compacité et de densité
- ...

#### Programmation

- Vocations et destinations du bâti programmé
- Programme d'équipements (infrastructure et superstructure)
- Politique du logement
- Phasage de l'aménagement / mode de réalisation
- ...

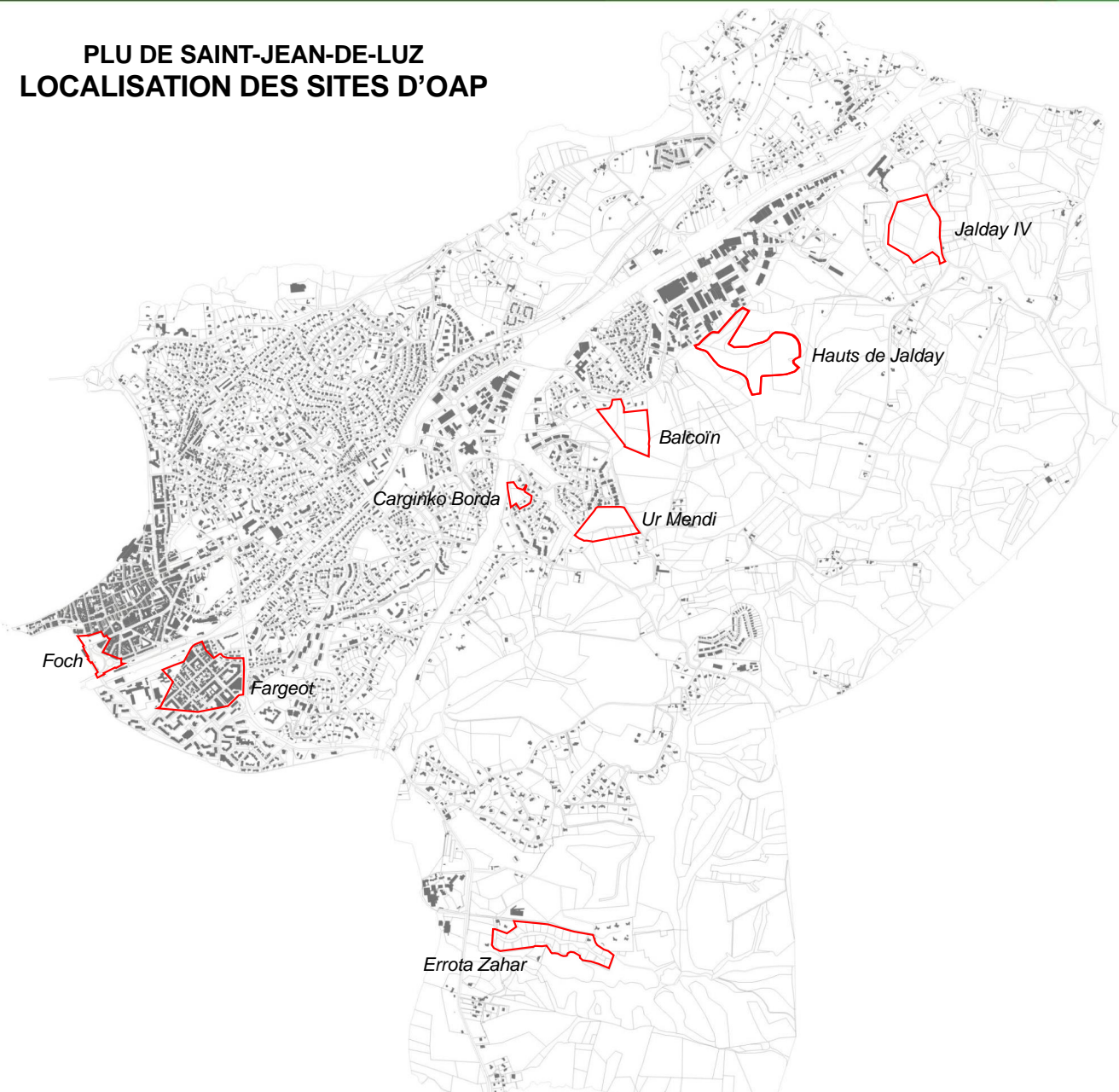
#### Déplacements

- Trame viaire : dimensionnement des voies internes / partage de la voie et principes de traitement
- Espaces collectifs / publiques
- Transports collectifs
- Stationnement
- Liaisons douces
- Accessibilité (PMR)
- ...

#### Environnement

- Principes de construction durable / réduction de la consommation d'énergie
- Insertion et traitements paysagers (fenêtres visuelles, perspectives à traiter...)
- Armature verte / trame verte et bleue / prescriptions environnementales
- Gestion des eaux pluviales
- ...

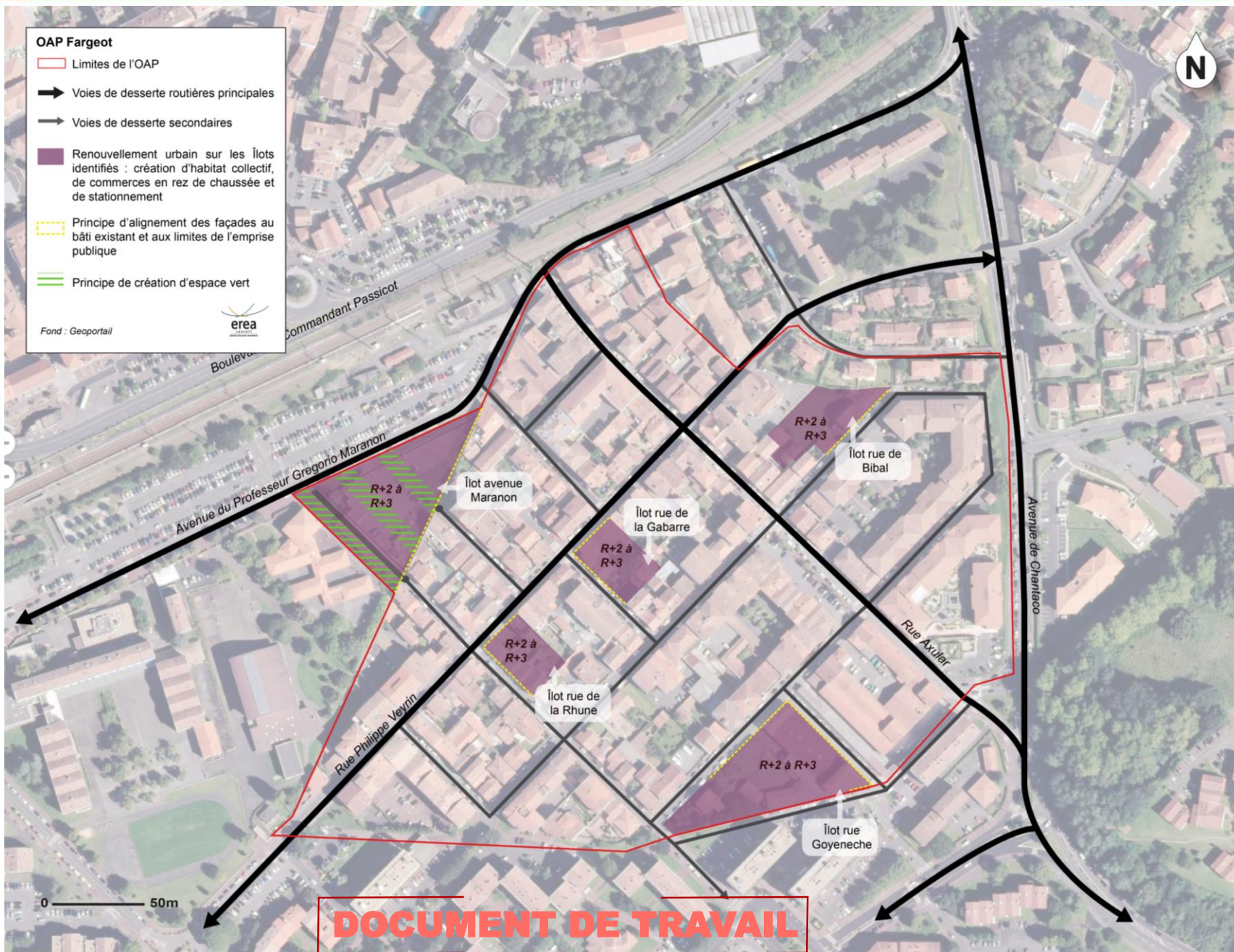
PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ  
LOCALISATION DES SITES D'OAP



## 8 OAP définies dans le PLU :

- **Trois sites urbains :**
  - Le quartier de « **Fargeot** » (habitat)
  - Le site de « **Foch** », (mixte : habitat – économie)
  - Le site de « **Karcingo Borda** » (habitat)
- **Cinq sites périphériques :**
  - Le site de « **Ur Mendi** » (habitat)
  - Le site de « **Balcoïn** » (habitat)
  - Le site de « **Errota Zahar** » (habitat)
  - Le site des « **Hauts de Jalday** », (mixte : habitat – économie)
  - Le site de « **Jalday 4** » (économie)

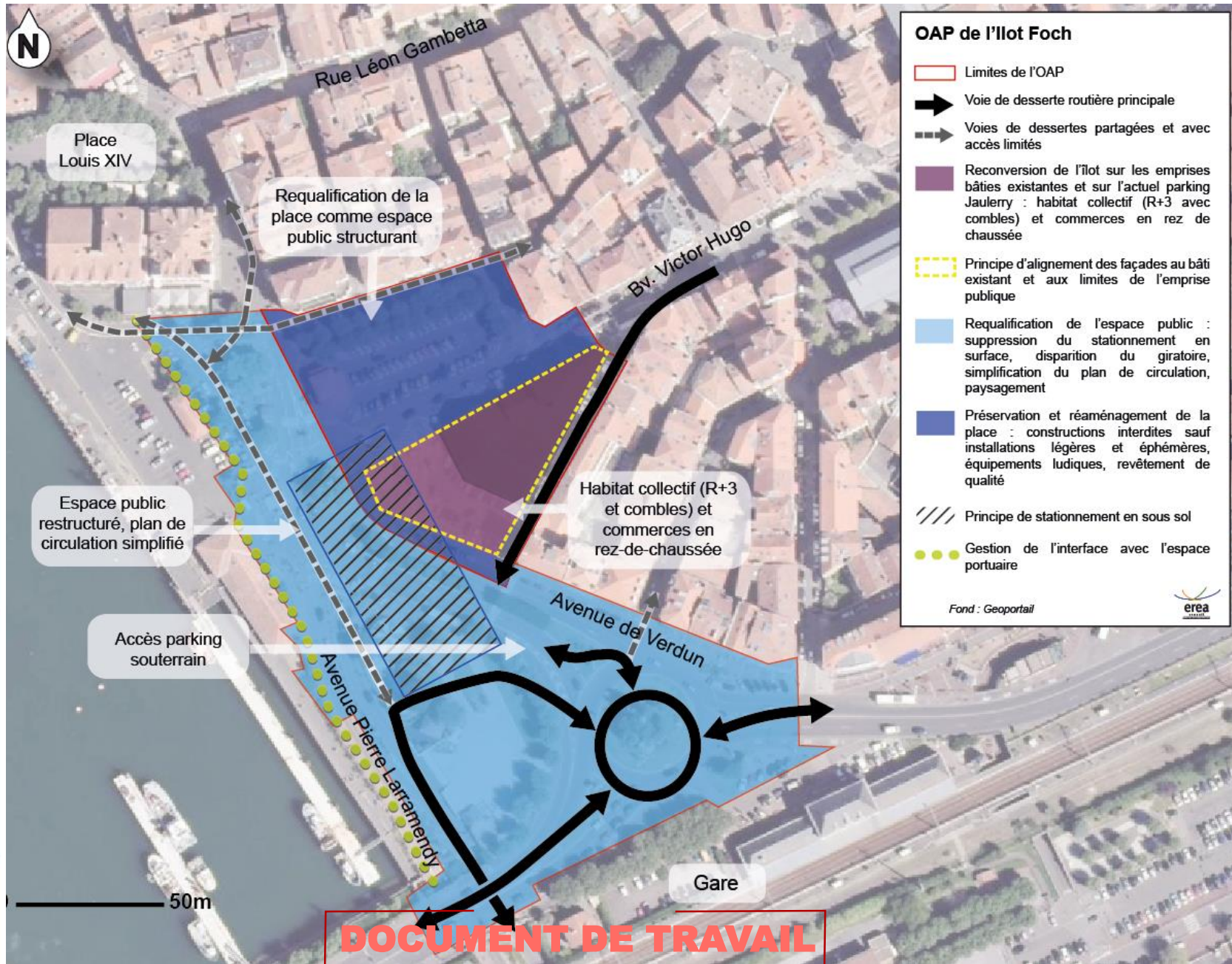




# L'OAP « Fargeot »

- **Renouvellement urbain à vocation sociale et dynamisation commerciale :**
  - Renouvellement urbain sur des îlots identifiés : habitat collectif à dominante sociale : « secteur de mixité sociale » spécifique
  - 200 logements
  - Restructuration de l'espace public
  - Gestion des hauteurs : liée au risque (PPRM) et à l'AVAP/SPR.
  - Redynamisation commerciale de l'axe d'Axular

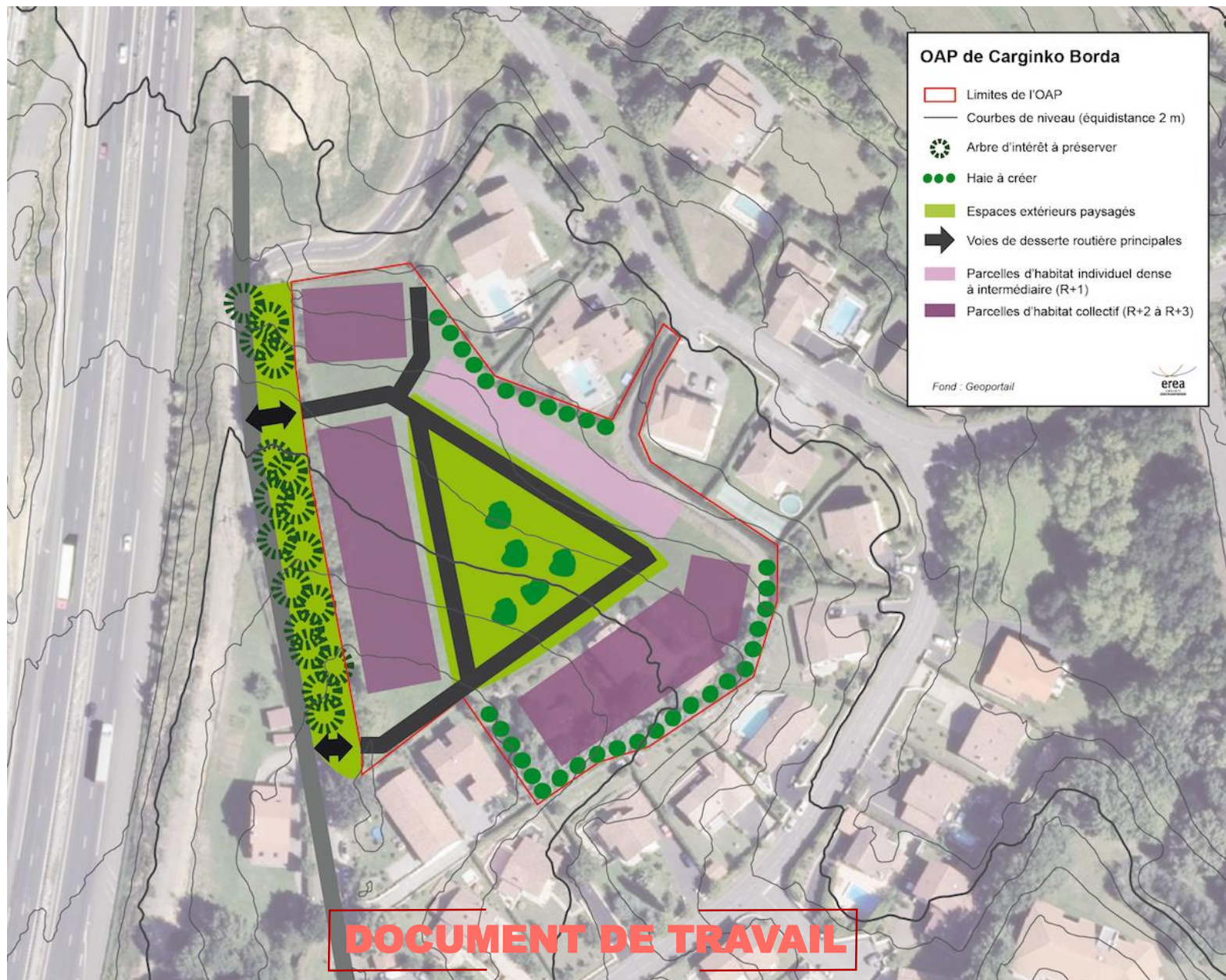




## L'OAP « Foch »

- Renforcer le centre-ville par la création d'un espace de vie structurant :
  - Reconversion de l'îlot Foch sur ses emprises bâties et en extension sur l'actuel parking Jaulerry : habitat collectif (R+3 avec combles aménageables), commerces en rez-de-chaussée
  - Requalification de l'espace public : paysagement de la place
  - principe de stationnement en sous-sol (env. 500 places)
  - Simplification du plan de circulation





## L'OAP « Karcingo Borda »

- **Maîtriser l'urbanisation d'une enclave non bâtie au sein du quartier de Karsinenea :**
  - 90 logements en petits collectifs et habitations en bande
  - Secteur de mixité sociale
  - Veiller à la bonne cohabitation avec le bâti pavillonnaire riverain
  - Gérer la proximité de l'A63



## OAP de Mendi

- Limites de l'OAP
- Courbes de niveau (équidistance 2 m)
- Boisements à maintenir
- Arbre d'intérêt à préserver
- Ecran boisé à créer (bande de 10 m)
- Espaces extérieurs paysagés
- Voies de desserte routière principales
- Voie de desserte routière secondaire
- Sentes existantes
- Sentes pour modes actifs à créer
- Parcelles d'habitat individuel dense à intermédiaire (R+1)
- Parcelles d'habitat collectif (R+2 à R+3)
- Noues d'infiltration des eaux
- xx  
logements Capacité selon les critères paysagers (au total : 95 à 125 logements)

Fond : Geoportail

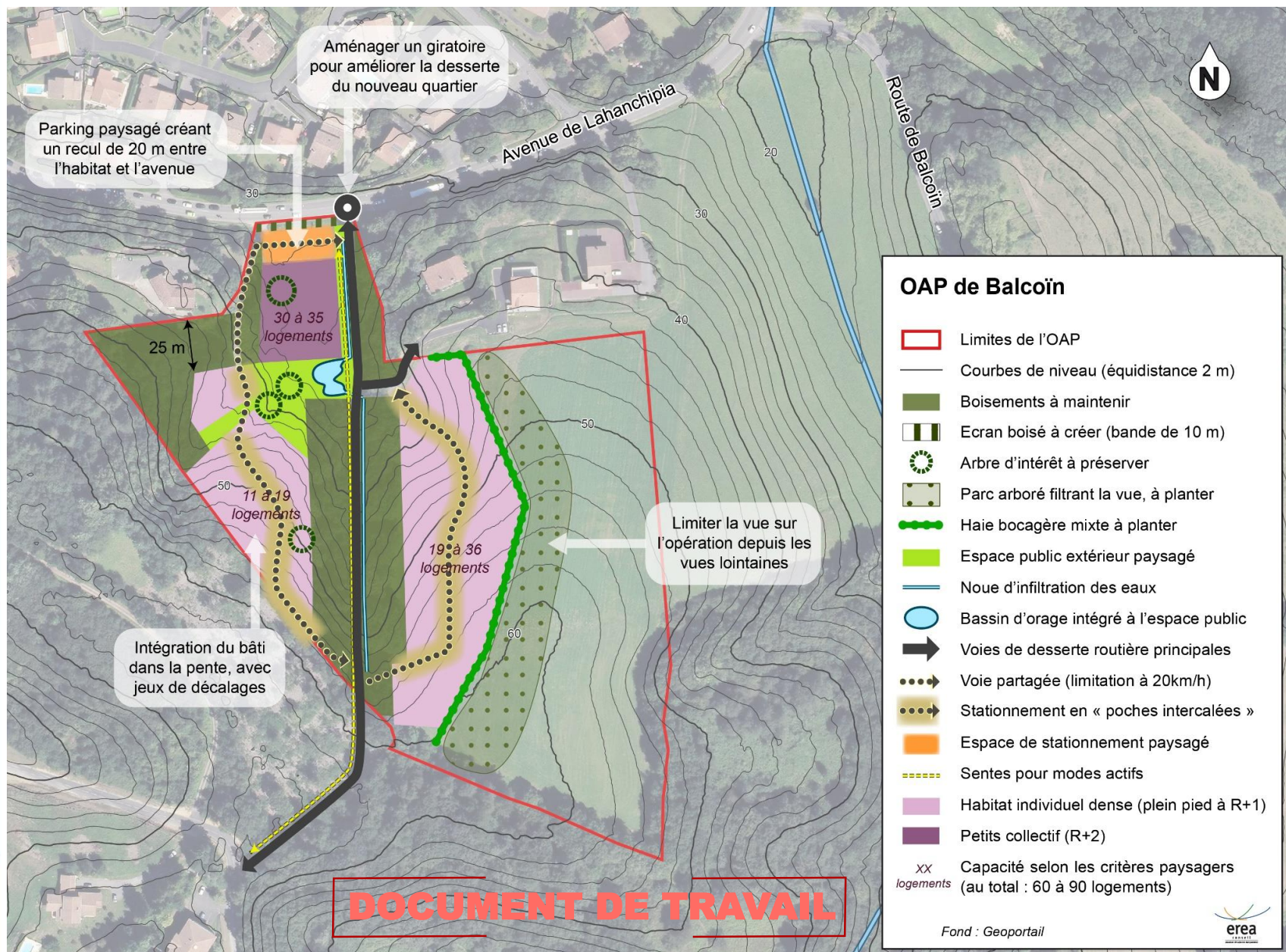


## L'OAP « Ur Mendi »

- Renforcer la vocation résidentielle de Karsinenea et en faire un véritable quartier :

- 95 à 125 logements en petits collectifs et habitat individuel
- Secteur de mixité sociale
- Articulation avec l'urbanisation existante
- Respecter la topographie
- Intégration dans l'environnement naturel et paysager

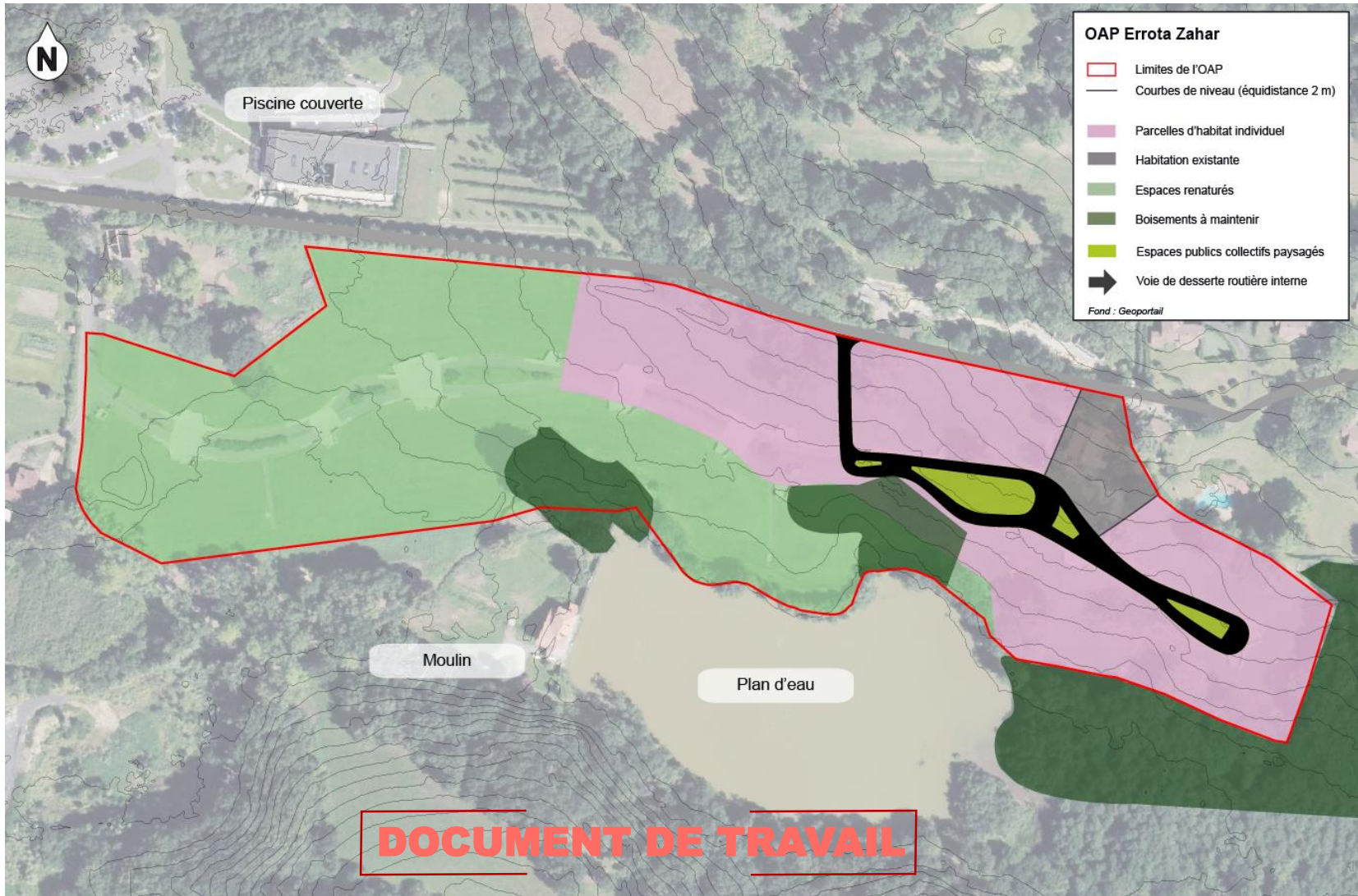




## L'OAP « Balcoïn »

- Créer un lien entre Karsinenea et Urtaburu :
  - 60 à 90 logements en petits collectifs et habitat individuel
  - Secteur de mixité sociale
  - Création d'une voie nouvelle entre Karsinenea et Urtaburu
  - Respecter la topographie
  - Intégration dans l'environnement naturel et paysager (covisibilité avec le littoral)

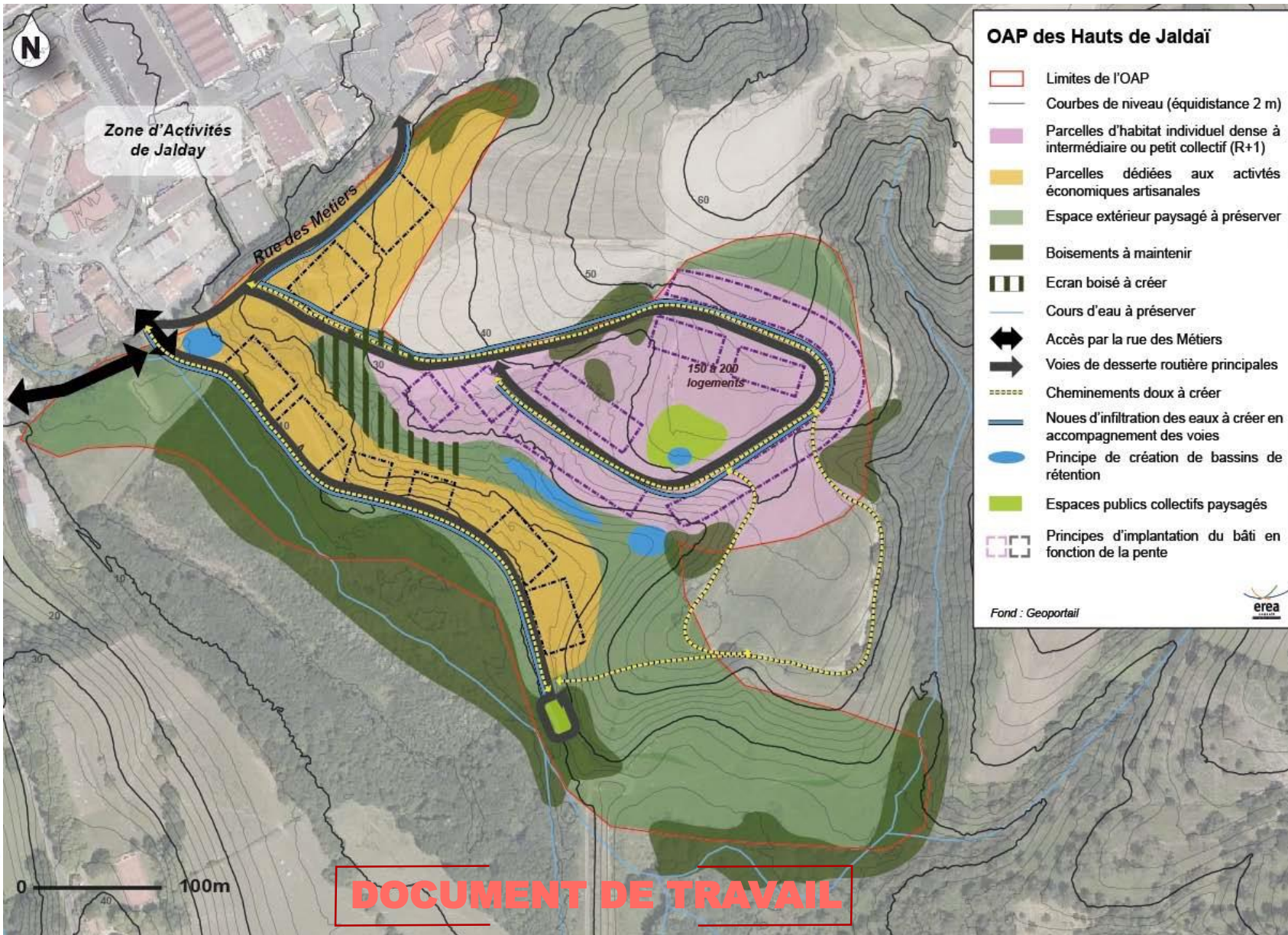




## L'OAP « Errota Zahar »

- **Gérer le devenir d'un lotissement existant non bâti au Sud de la commune :**
  - Principe de « hameau nouveau »
  - Ne conserver constructible qu'une partie du site (au contact du bâti existant)
  - Logique d'« habitat-parc »
  - Renaturer le reste du site
  - Prise en compte des contraintes réglementaires (respect de la loi Littoral) et l'actualisation des risques (zone inondable)





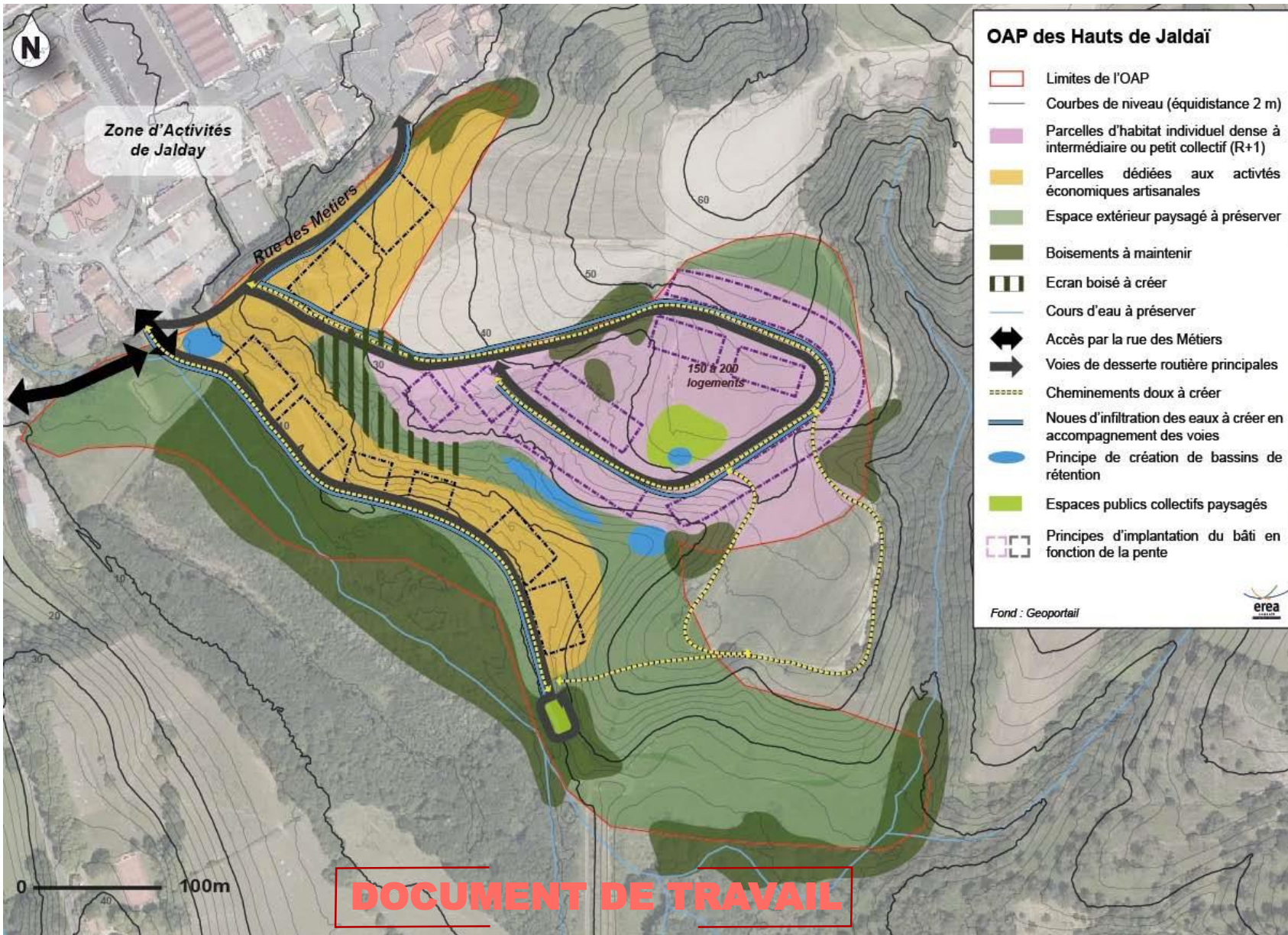
# L'OAP « Hauts de Jalday »

- **Opération mixte : extension de la ZAE de Jalday et quartier d'habitat nouveau :**

## LE QUARTIER D'HABITAT

- 150 à 200 logements en petits collectifs et habitat individuel
- Secteur de mixité sociale
- Respecter la topographie : implantation à mi-pente
- Intégration dans l'environnement naturel et paysager





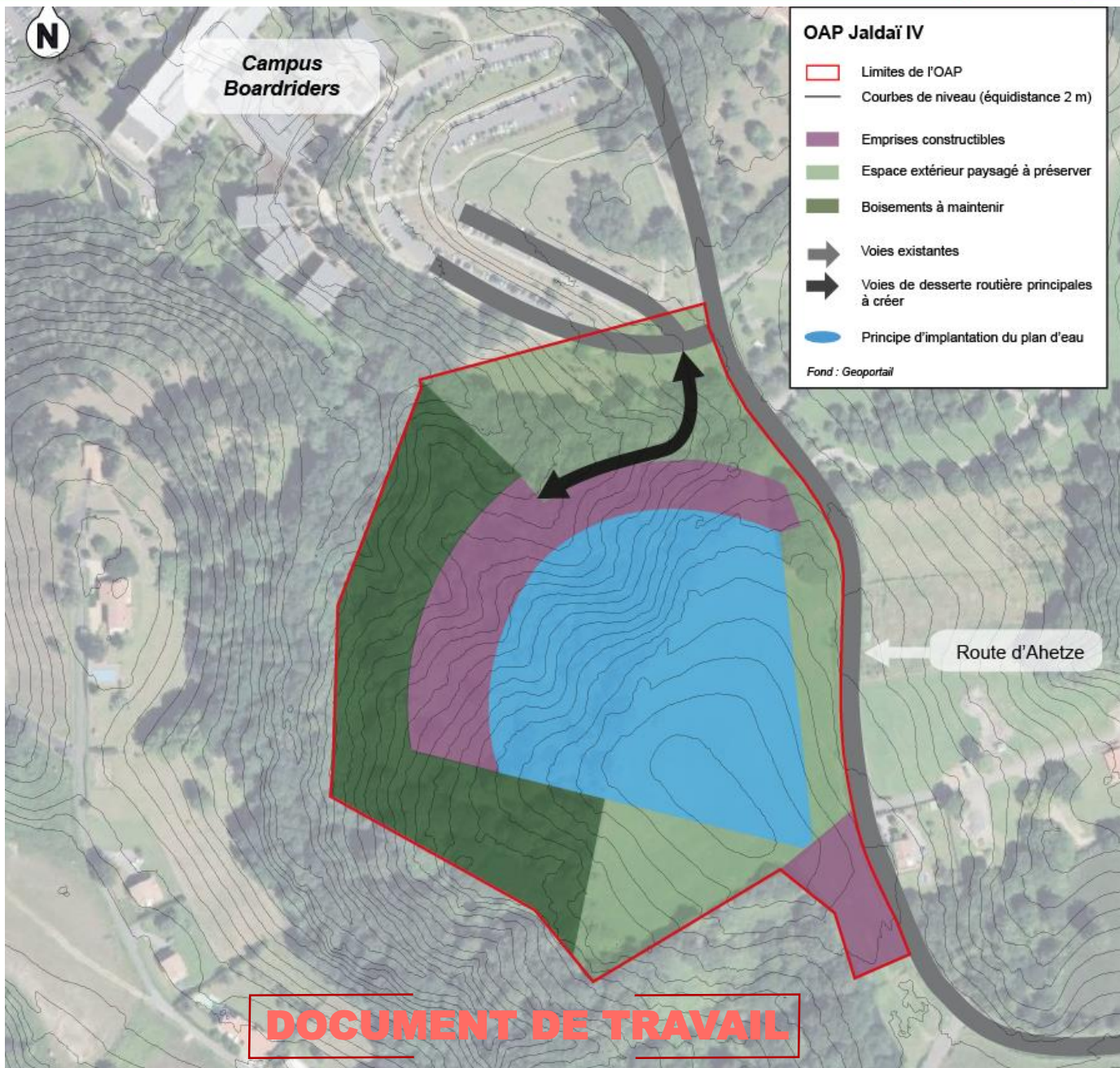
# L'OAP « Hauts de Jalday »

- **Opération mixte : extension de la ZAE de Jalday et quartier d'habitat nouveau :**

## L'EXTENSION DE LA ZAE

- Implantation en pied de coteau pour minimiser l'impact visuel
- Respecter la topographie : secteurs de forte pente inconstructibles
- Intégration dans l'environnement naturel : protection du fond de vallon du Grand Ichaca





## L'OAP « Jaldai IV »

- **Renforcer significativement le pôle d'activités à haute valeur ajoutée du « campus » Boardriders :**

- Nouveau concept jouant la synergie entre activité de production et offre touristique
- Piscine à vagues parfaitement intégré dans le relief pour tester les produits et les pratiques sportives
- Constructions destinées au commerce, espace de bar et restauration, bureaux et espaces de séminaires, hôtel 3 ou 4 étoiles de 75 à 100 chambres
- Modelage du site dans le respect de la topographie
- Protection des boisements de pente

# La gestion de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine

Principale innovation de la révision du PLU : intégration des obligations réglementaire (loi SRU) dans les tissus urbanisés avec une préservation des zones à dominante pavillonnaire

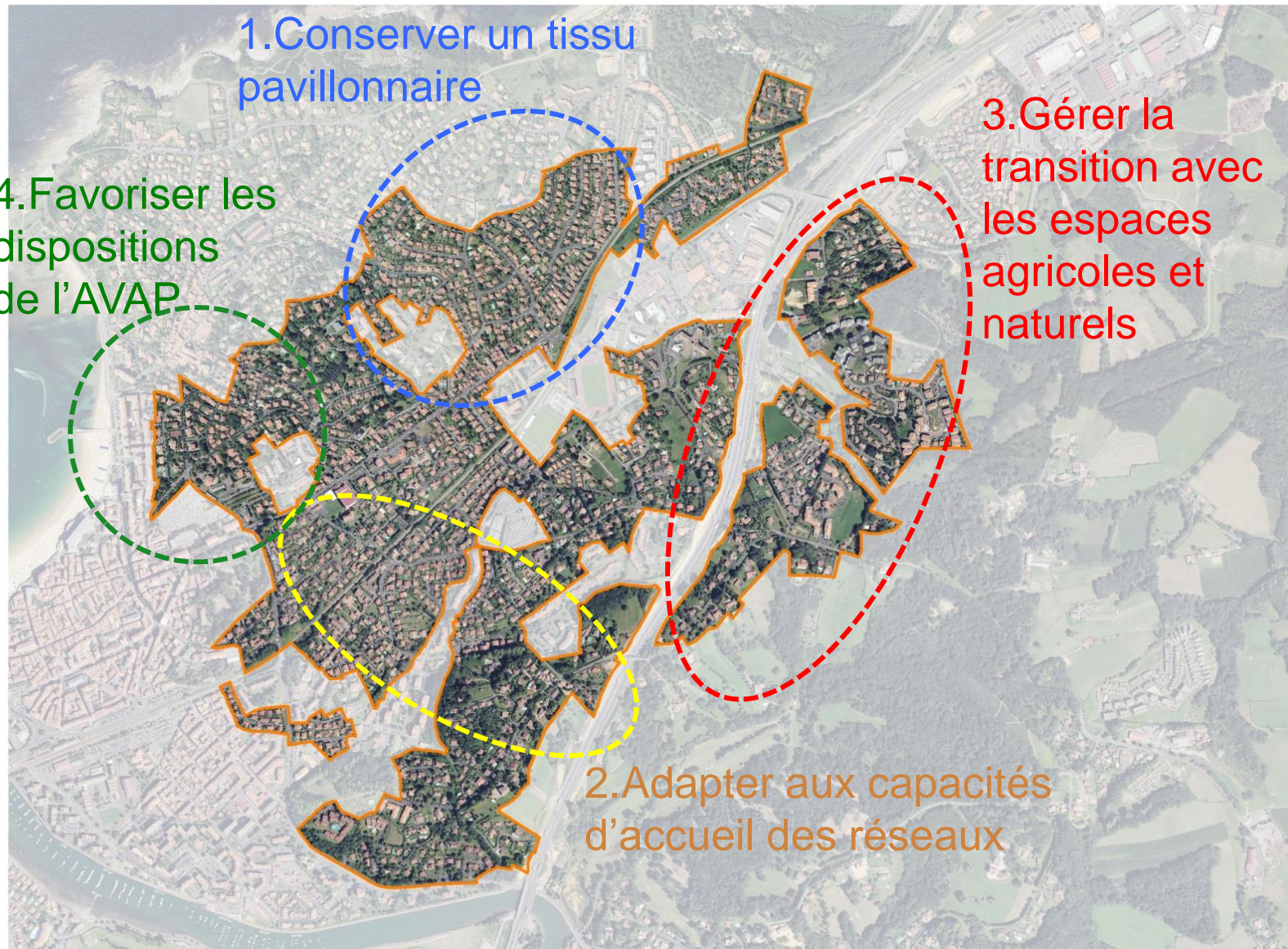
- **En centre urbain dense (zone UA), par :**
  - Nouvelles dispositions urbaines favorisant la densification en dents creuses ou en renouvellement du tissu (hauteurs, prospects arrières...)
  - Projets urbains « Foch » et renouvellement urbain « Fargeot »
- **En zones inondables déjà urbanisées :**
  - Par l'adoption d'un « quartier résilient » au risque (Fargeot)

# La gestion de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine

Principale innovation de la révision du PLU : intégration des obligations réglementaire (loi SRU) dans les tissus urbanisés avec une préservation des zones à dominante pavillonnaire

- En tissus urbains mixtes et pavillonnaires (zone UC) :
  - Maitrise du développement dans les secteurs géographiques les plus adaptés au regard d'une analyse multicritères
  - Refonte complète du zonage en fonction des objectifs d'évolution de ces zones :
    - A dominante pavillonnaire
    - Semi-collectives
    - Mixtes
    - ...





1. Conserver un tissu pavillonnaire

4. Favoriser les dispositions de l'AVAP

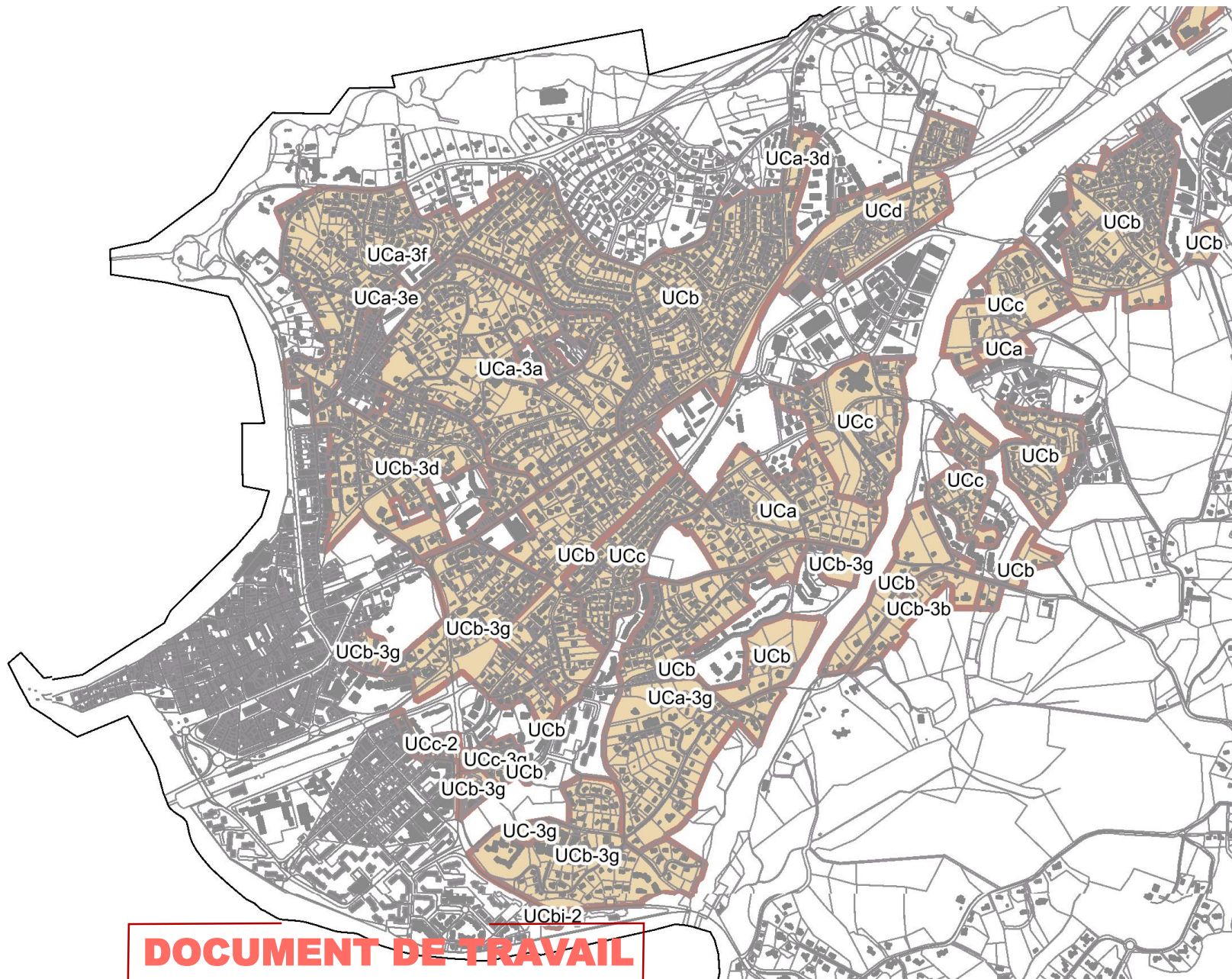
3. Gérer la transition avec les espaces agricoles et naturels

2. Adapter aux capacités d'accueil des réseaux

## Les principaux critères de différenciation



# Le zonage réglementaire



**DOCUMENT DE TRAVAIL**

# La gestion réglementaire des tissus urbains mixtes et pavillonnaires (zone UC)

Niveau de densification	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions	Espaces libres et plantations Surface végétalisée
Fort (zones UCc)	$D \geq H/2$ + possibilité implantation en limite (3m de hauteur)	2 m de distance entre chaque construction	Limitée à 60%	R+2	15% Dont: 50% en surface de pleine-terre
Intermédiaire (zone UCb)	$D \geq H - 3$ mètres	2 m de distance entre chaque construction	Limitée à 40%	R+1+combles aménageables	25% Dont: 50% en surface de pleine-terre
Douce (zone UCa)	$D \geq H - 3$ mètres	10 m de distance entre chaque construction	Limitée à 25 %	R+1	40% Dont: 60% en surface de pleine-terre

# La diversification de l'habitat et la mixité sociale

## Application des objectifs de la politique de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération : orientations du PLH (typologies et catégories de logements sociaux)

*Pour rappel : 396 logements locatifs sociaux (tous types confondus) à réaliser sur la période 2017 – 2022*

- **En tissus urbanisés (zones UA, UB, UC, UD), nouvelles dispositions réglementaires sur la mixité sociale :**
  - Abaissement du seuil d'obligation de logements locatifs sociaux (LLS) : opérations à partir de 5 logements
  - Progression du quota de LLS en fonction de la taille de l'opération
  - introduction de logements type PSLA et BRS pour favoriser le parcours résidentiel

**De 5 à 7 logements**  
(400 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

**De 8 à 15 logements**  
(ou de plus de 600 m<sup>2</sup> à 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) *dont 20% maximum de PLS*

**+**

Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

**De 16 à 40 logements**  
(ou de plus de 1 100 m<sup>2</sup> à 3 200 m<sup>2</sup> surface de plancher)

Au moins 40% de LLS *dont 20% maximum de PLS*

**+**

Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

**De plus de 40 logements**  
(ou plus de 3 200 m<sup>2</sup> surface de plancher)

Au moins 50% LLS *dont 20% maximum de PLS*

**+**

Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

## **Les dispositions réglementaires « mixité sociale » inscrites dans le règlement**



# La diversification de l'habitat et la mixité sociale

## Application des objectifs de la politique de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération : orientations du PLH (typologies et catégories de logements sociaux)

*Pour rappel : 396 logements locatifs sociaux (tous types confondus) à réaliser sur la période 2017 – 2022*

- **En zones d'ouverture à l'urbanisation (1AU) et quartier Fargeot (îlots en renouvellement urbain) :**
  - Introduction de dispositions de mixité sociale spécifiques à hauteur de **70% de logements sociaux** :
    - 50 % des logements ou de la surface de plancher en LLS
    - + 20% de logements ou de la surface de plancher aux logements en accession sociale à la propriété PSLA

# La production de logements

**Un effort très significatif de « renouvellement de la ville sur la ville » et de limitation des extensions urbaines pour le logement dans le respect de la loi Littoral**

- **La part de « renouvellement » doit permettre de répondre à environ 2/3 des besoins en logements :**
  - Par construction des « dents creuses » hors AVAP/SPR (150 logements)
  - Par découpage parcellaire (160 logements)
  - Par des opérations d'ensemble (480 logements)
- **La part des extensions urbaines répond à environ 1/3 des besoins en logements :**
  - Urbanisation des zones 1AU (380 logements)



# Le renouvellement urbain

Modalités d'urbanisation en intensification urbaine	Capacités estimées	Modalité de calcul
« Dents creuses » hors AVAP	150 logements	Application d'un taux de rétention de 30% aux capacités totales estimées
Potentialités de densification du tissu urbain par division parcellaire	160 logements	Identification des parcelles urbanisées >1000 m <sup>2</sup> et emprise bâtie < 20%, estimation d'un potentiel de division de 1,5 et application d'un taux de rétention de 50%
Requalification urbaine du quartier Fargeot	200 logements	<i>Données étude</i>
Quartier Karsinenea : opération Carginko Borda	80 logements	<i>Données étude</i>
Autres projets de requalification urbaine (dont Foch)	200 logements	<i>Données études</i>
<b>TOTAL</b>	<b>790 logements</b>	

# Les extensions urbaines

Modalités d'urbanisation en extension urbaine	Capacités estimées	Modalité de calcul
Quartier Karsinenea : urbanisation secteurs Ur Mendi et Balcoïn	180 logements	Application d'une densité moyenne de 30 log/ha
Affectation d'une partie des Hauts de Jalday à l'habitat	200 logements	Application d'une densité moyenne de 30 log/ha
<b>TOTAL</b>	<b>380 logements</b>	

**Une capacité de production totale estimée à environ 1 170 logements**

# La synthèse

Modalités d'urbanisation	Capacités estimées	Part
Intensification urbaine	790 logements	67%
Extension urbaine	380 logements	33%
<b>TOTAL</b>	<b>1 170 logements</b>	<b>100%</b>



# Le développement économique

## Favoriser la complémentarité centre urbain/ secteurs économiques et commerciaux périphériques

- En centre-ville :
  - **Préservation réglementaire des alignements commerciaux** en hypercentre, nouvel outil pour la préservation du commerce de centre-ville en complément du **périmètre du droit de préemption des fonds de commerce**
  - **Nouvelles politique du stationnement** : nouvelles dispositions pour les activités tertiaires et commerce de détail en centre urbain, projet Foch, parking relais identifiés au PLU, ...

Rue de la République (en totalité).

Rue Pierre-Louis Tourasse (en totalité).

Rue Saint-Jean (en totalité).

Impasse Saint-Jean (en totalité).

Rue Pierre de Chibau (en totalité).

Rue Joseph Garat (entre la rue Jeanne Courtade et le boulevard Victor Hugo).

Rue Léon Gambetta (en totalité).

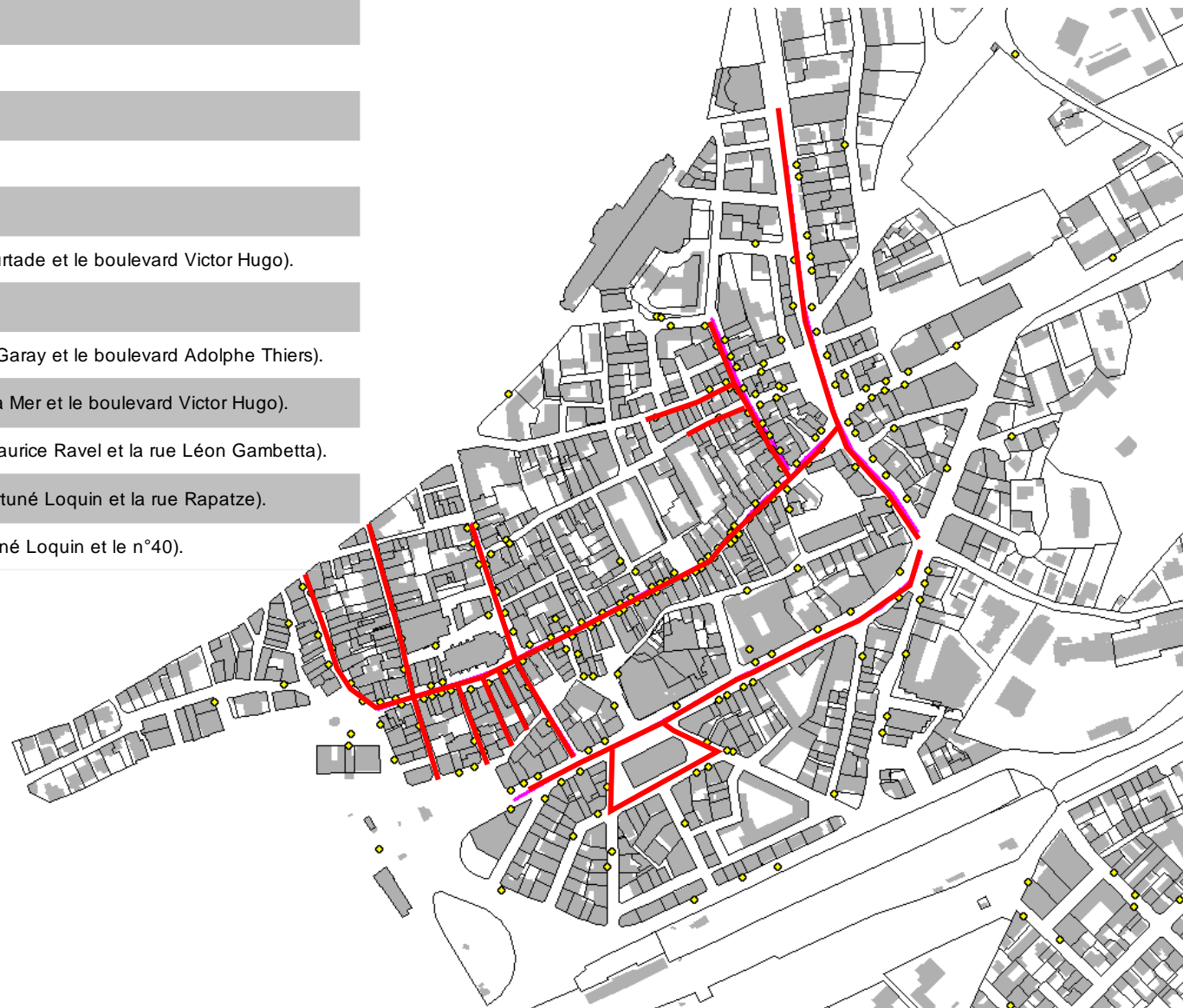
Boulevard Victor Hugo (entre la rue Marion Garay et le boulevard Adolphe Thiers).

Boulevard Adolphe Thiers (entre la rue de la Mer et le boulevard Victor Hugo).

Rue Louis-Fortuné Loquin (entre la place Maurice Ravel et la rue Léon Gambetta).

Rue Martin de Sopite (entre la rue Louis-Fortuné Loquin et la rue Rapatze).

Rue Saint-Jacques (entre la rue Louis-Fortuné Loquin et le n°40).



# Les alignements commerciaux à protéger

(article L.151-16 du Code de l'urbanisme)

# Le développement économique

## Favoriser la complémentarité centre urbain/ secteurs économiques et commerciaux périphériques

- **L'évolutions des ZAE : privilégier le caractère productif des zones Jaldai et Layats par une nouvelle sectorisation** (*traduction d'une étude communautaire dans le PLU*)
  - Le **secteur UY** destiné à l'accueil des activités de **production industrielles et artisanales**
  - - Les **secteurs UYa et UYb** destinés à l'accueil des **activités de production industrielles et artisanales** dans lesquels s'appliquent des **dispositions spécifiques** d'implantation et de hauteur (ZAE de Layats, ancien lotissement Jaldai 3)
  - Le **secteur UYc, à dominante commerciale** et destinée à accueillir une diversification de l'offre commerciale en complémentarité du centre-ville, par l'accueil et le développement d'activités commerciales de « biens lourds » (**surfaces commerciales >300 m<sup>2</sup>**)



# Les secteurs « commerciaux » de Jalday et Layats

(secteurs UYc, à dominante commerciale)



Jalday



Layats

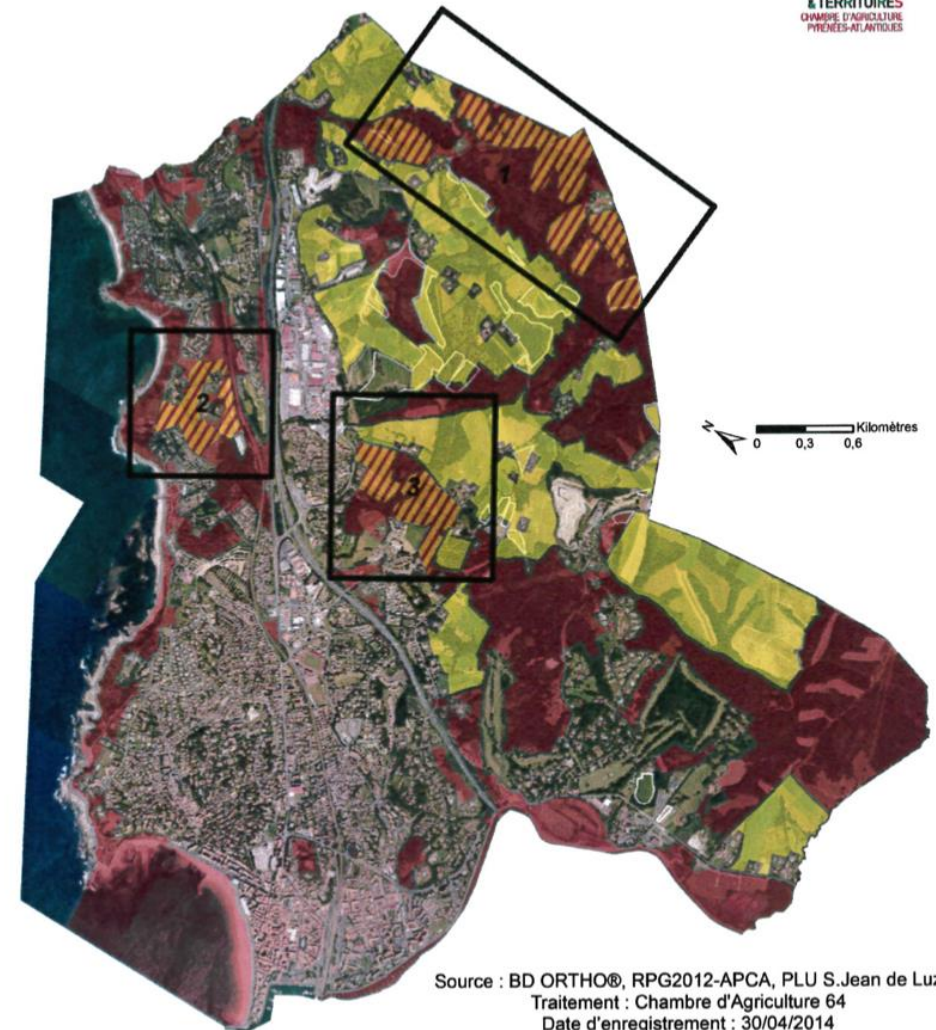


# Développement économique, valorisation et protection du territoire

## Le renouvellement du zonage agricole sur la base d'une étude de la Chambre d'Agriculture

- 3 nouveaux secteurs inclus dans la zone agricole
- Une superficie totale qui passe de 370 ha à **436 ha**, soit 22,7% de la superficie du territoire communal
- Une augmentation de **18%** de la superficie

Propositions zonages agricoles



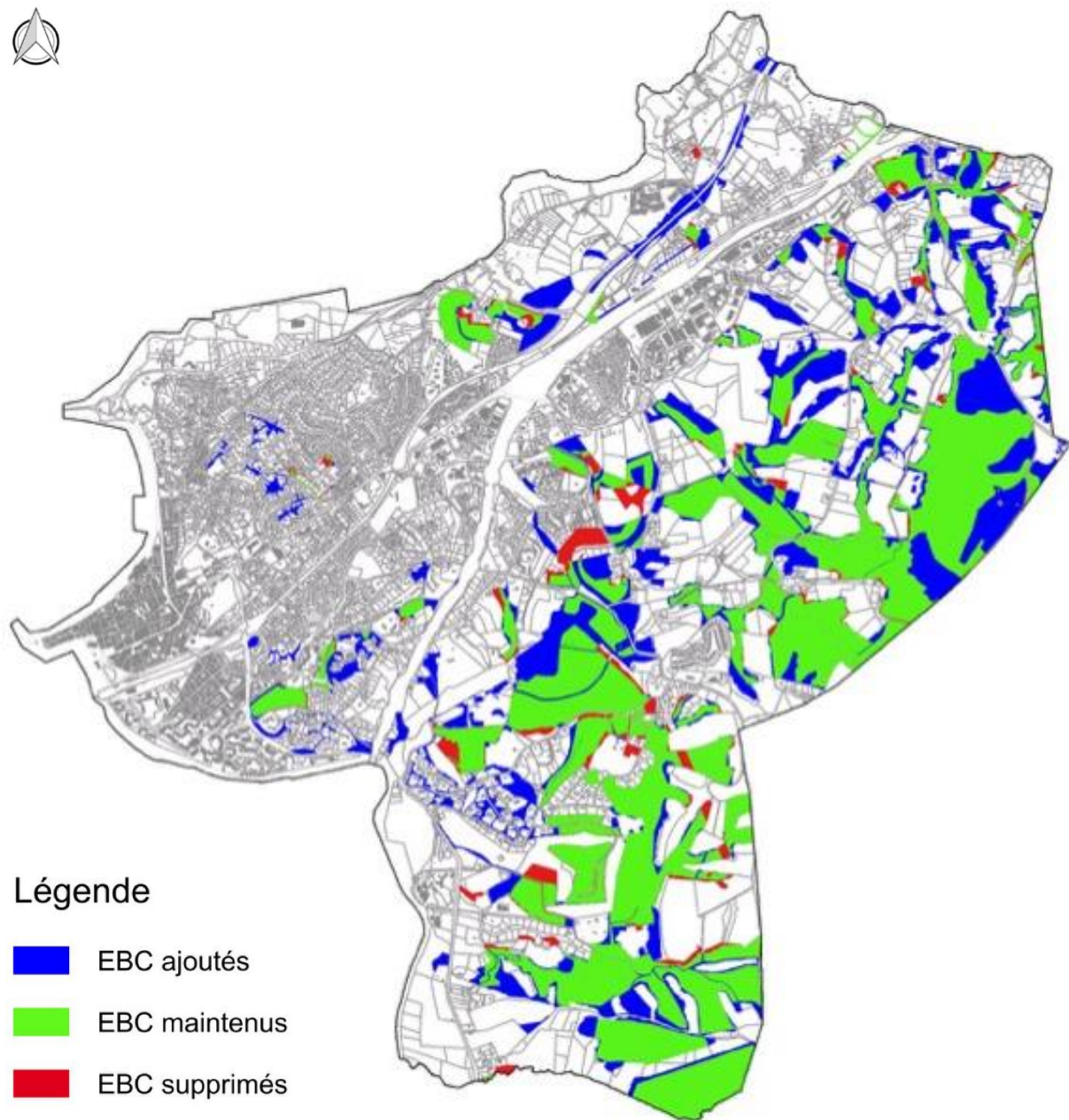
Source : BD ORTHO®, RPG2012-APCA, PLU S.Jean de Luz  
Traitement : Chambre d'Agriculture 64  
Date d'enregistrement : 30/04/2014

# La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

## Un ensemble de mesures complémentaires en synergie avec d'autres documents

- Identification et protection des milieux naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, ENS...) : **les zones naturelles du PLU couvrent 34% du territoire**
- Renforcement de la protection des espaces boisés par les **Espaces Boisés Classés** et les **Espaces Verts Protégés** (repris de l'AVAP/SPR) :
  - Un important « toilettage » des EBC
  - **Une augmentation des surfaces protégés par les EBC de 39 %**





### Légende

-  EBC ajoutés
-  EBC maintenus
-  EBC supprimés

## L'évolution des EBC

PLU de 2006 Surface EBC	PLU de 2019 Surface EBC	Evolution des surfaces
343 ha	477 ha	+134 ha

# La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

## Un ensemble de mesures complémentaires en synergie avec d'autres documents

- La réglementation des « **espaces de pleine terre** » dans les quartiers pavillonnaires, à conserver au sein de chaque parcelle (préservation de la végétation, lutte contre l'imperméabilisation...)
- Nouvelles dispositions en matière de publicité avec le **Règlement Local de Publicité (RLP)** 2<sup>ème</sup> génération: amélioration du traitement des entrées de ville et abords de la RD 810, prise en compte de l'AVAP-SPR, ...
- **Démarche Aménagement Durable des Stations** (territoire expérimental Erromardie – long terme)

# L'organisation du zonage

## Des évolutions, mais pas de bouleversements

- Un zonage qui reprend **les grandes lignes** de celui du précédent PLU
- Mais des **évolutions significatives** :
  - Issues des nouvelles orientations du PADD (Cf. ci-avant)
  - De la lecture renouvelée de la loi Littoral
  - De l'articulation avec d'autres documents réglementaires (AVAP/SPR, PPRI)

- **Un zonage qui protège le territoire naturel et agricole de la commune**

Zones urbaines	36,6%
Zones à urbaniser	1,5%
Zones naturelles et agricoles	61,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>



**10 zones urbaines** : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- **Zone UA** (secteurs UA-1, UA-3g, UAa-1, UAb-3d, UAb-3e, UAc-1, UAc-3c et UAI-2)

- **Zone UB** + secteurs UB-2, UB-3a, UB-3e, UB-3g, UBa, UBb, UBc, UBh et UBi-2

- **Zone UC** (secteurs UCa, UC-3g, UCa-3a, UCa-3d, UCa-3e, UCa-3f, UCa-3g, UCb, UCb-3b, UCb-3d, UCb-3g, UCbi-2, UCc, UCc-2, UCc-3g et Ucd)

- **Zone UD** + secteurs UD-3f, Uda, UDa-3f, UDa-rtc, UDb-3b et UDbi-3b

- **Zone UE** + secteurs UE-1, UE-3b, UE-3d, UE-3f, UE-3g, UEi-1, UEi-2, UEi-3b, UEp-1, UEtr-1 et UEtr

- **Zone UH** + secteurs UH-3b et Uha

- **Zone UK**

- **Zone UL** + secteur UL-3b

- **Zone UR**

- **Zone UY** + secteurs UYa, UYac, UYb et UYc

**2 zones à urbaniser** : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.

- **Zone 1AU**

- **Zone 1AUy**

**4 zones naturelles ou agricoles et forestières** à valoriser et à protéger

- **Zone A** + secteur A-3b

- **Zone N** + secteurs 3b, N-3g, Ne, Ne-3b, Nei, Nel, Ng, Ng-3b, Ngi-3b, Nho, Ni, Ni-3b, Nj, Nk, Np, Np-1, Npk et Ns

- **Zone NCU**

- **Zone NER** + secteurs NER-2 et NER-3c

## Le découpage en zones : 16 zones

- 10 zones urbaines
- 2 zones à urbaniser
- 4 zones naturelles, agricoles ou forestières
- Un découpage qui tient compte d'autres documents :
  - L'AVAP/SPR
  - Le PPRI

# L'organisation du zonage

L'évolutions des surfaces par rapport au précédent PLU : un développement contenu des zones urbaines, un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles

- La réorganisation des zones urbanisées hors agglomération dans le respect de la loi Littoral compense le reclassement des anciennes zones à urbaniser en zones urbaines et augmente la superficies des zones naturelles et agricoles

Zones	PLU 2006	PLU 2019	Evolution %	Evolution en surfaces
U	686 ha	703 ha	+ 3%	+ 17 ha
AU	70 ha	30 ha	- 58%	- 41 ha
A	370 ha	436 ha	+ 18%	+ 66 ha
N	792 ha	750 ha	- 5%	- 43 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1919 ha</b>	<b>1919 ha</b>		

**La superficie des zones agricoles et naturelles passe de 1 162 ha à 1 186 ha**

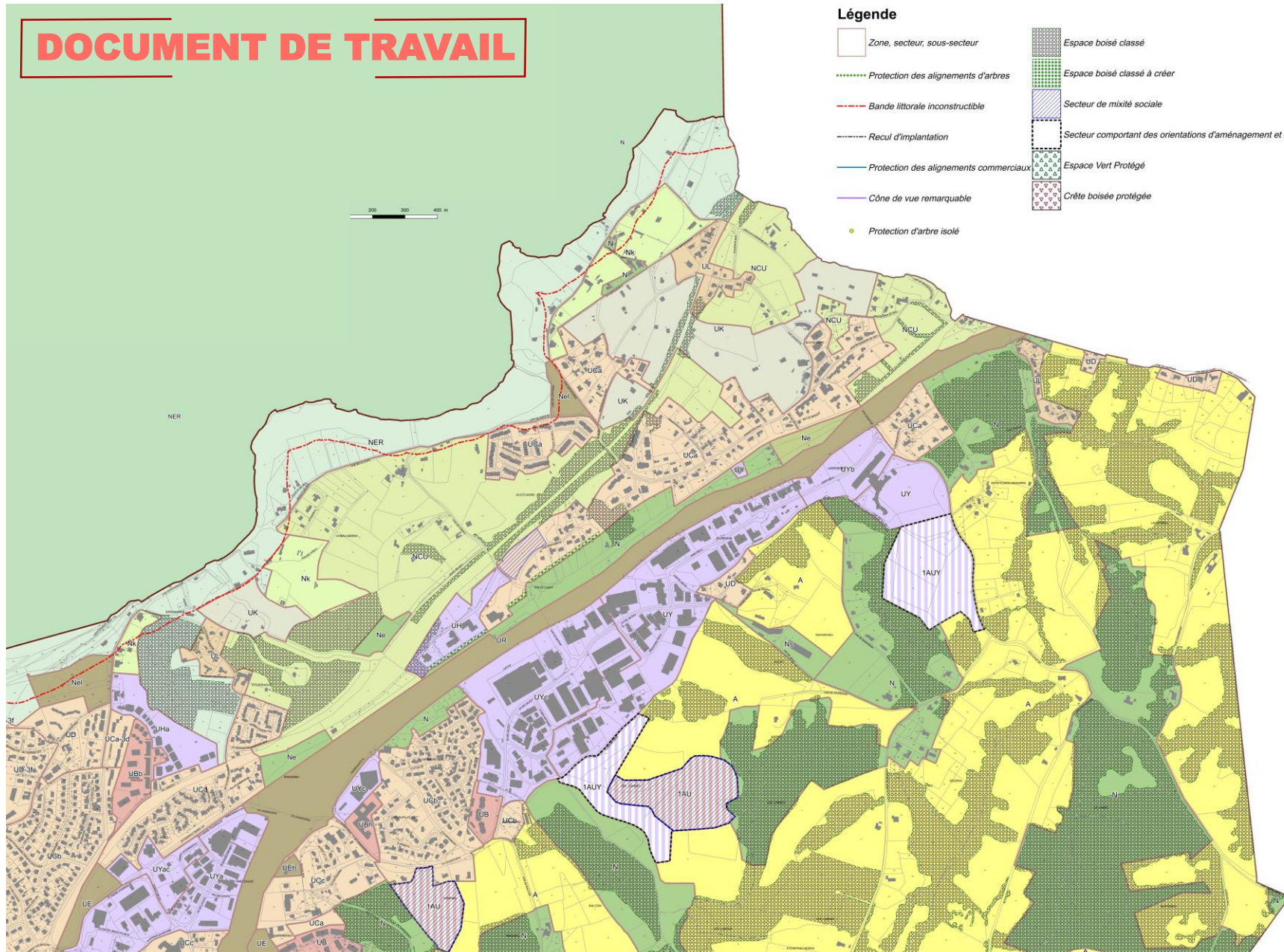
# La consommation des espaces naturels et agricoles

Un PLU qui respecte les obligations réglementaires de « modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers »

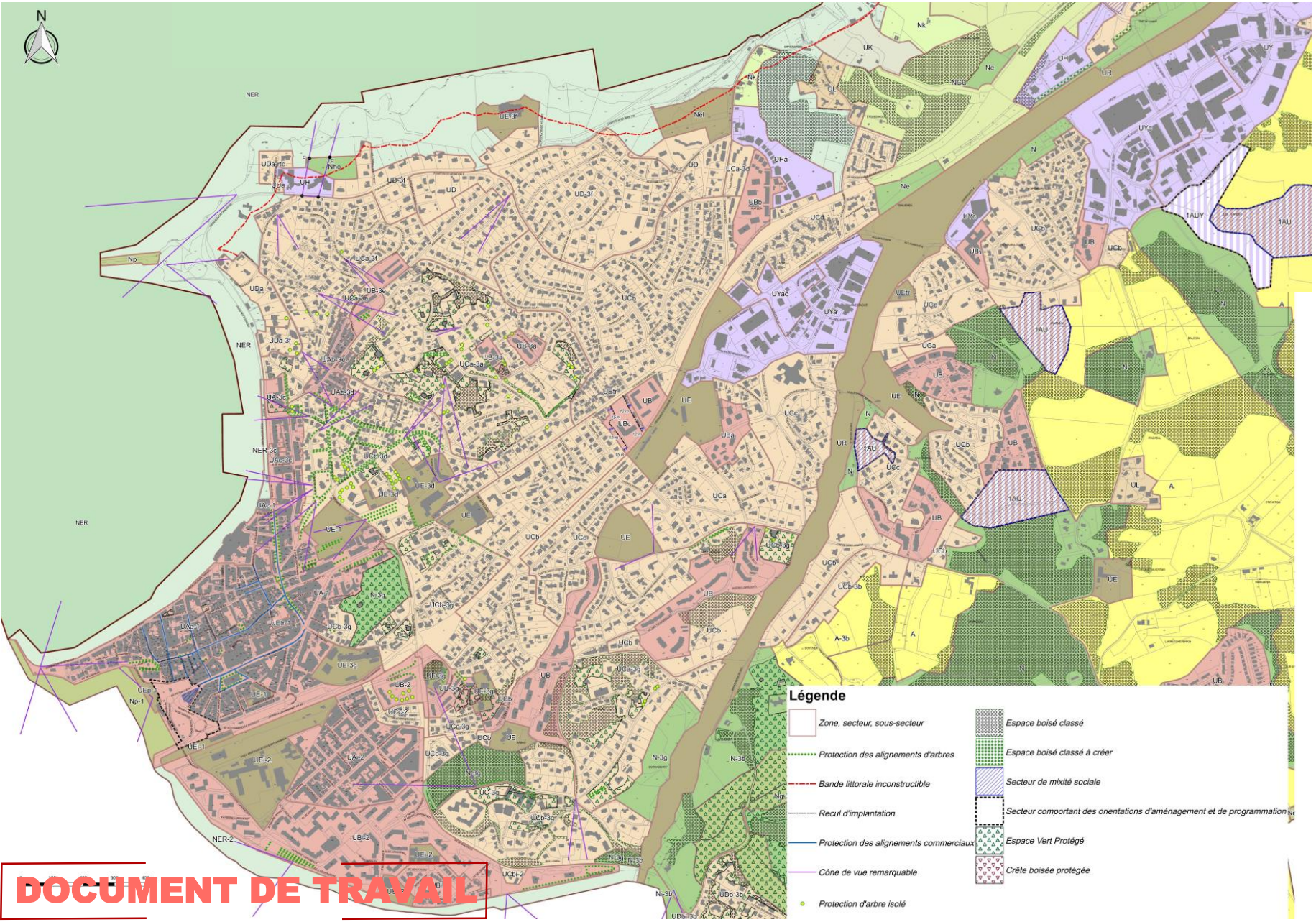
- *Rappel : sur les 10 dernières années connues (2005 – 2015) sur les 75 ha consommés par l'urbanisation, 39 ha l'ont été sur des espaces agricoles, naturels et forestiers*
- Les zones à urbaniser du projet de PLU mobilisent 29,5 ha, dont **28,4 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers** (en retirant la zone de Karginko Borda située dans le tissu urbain) pour les 10 prochaines années (horizon 2030)
- Le PLU respecte les impératifs de réduction de consommation avec **une réduction de l'ordre de 10 ha par rapport à la décennie passée**



# DOCUMENT DE TRAVAIL

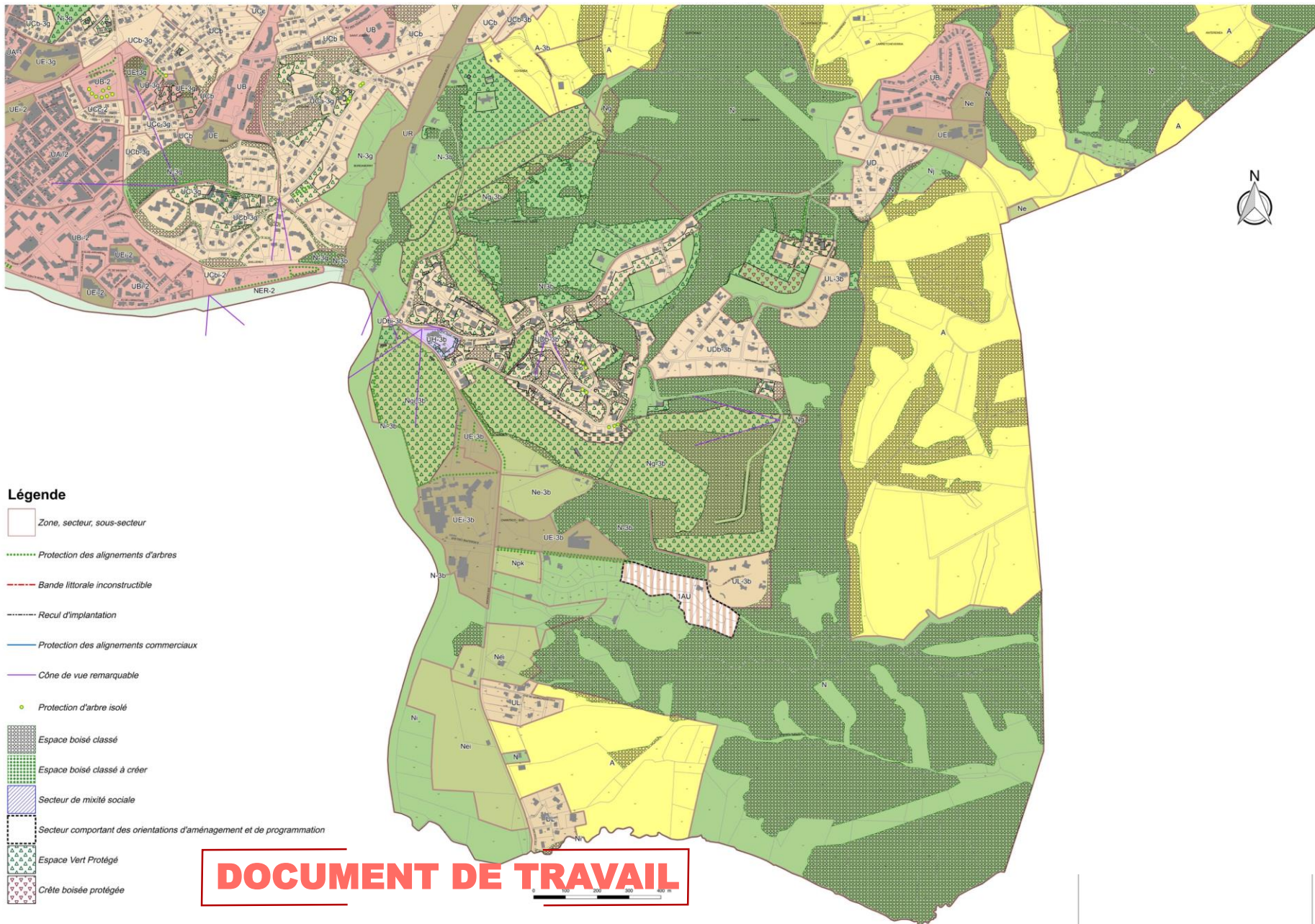






**DOCUMENT DE TRAVAIL**





**Légende**

- Zone, secteur, sous-secteur
- Protection des alignements d'arbres
- Bande littorale inconstructible
- Recul d'implantation
- Protection des alignements commerciaux
- Cône de vue remarquable
- Protection d'arbre isolé
- Espace boisé classé
- Espace boisé classé à créer
- Secteur de mixité sociale
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Espace Vert Protégé
- Crête boisée protégée

**DOCUMENT DE TRAVAIL**



# Calendrier

<b>Mise à l'arrêt du projet</b>	
Conseil Municipal de la Ville le 24 Mai 2019	Conseil Communautaire de la CAPB le 29 Juin 2019
<b>Enquête publique</b> Septembre/ Octobre 2019	
<b>Approbation</b>	
Conseil Municipal de la Ville du 13 Décembre 2019	Conseil Communautaire de la CAPB Fin Janvier 2020