

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Pièce n° 1.2

RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2
JUSTIFICATION DU DOCUMENT - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 29 juin 2019
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Président,

Jean-René ETCHEGARAY

Philippe Paris
Urbaniste

Dossier d'enquête publique notifié aux Personnes
Publiques et organismes associés

Communauté d'Agglomération du Pays Basque

Ville de Saint-Jean-de-Luz

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2 : justification du document
évaluation environnementale

juin 2019

Philippe Paris
Urbaniste



15 rue de Brezets - 33800 BORDEAUX
tél. : 06 15 27 34 21
ph.paris.urbaniste@orange.fr
EIRL - SIRET : 389 886 805 00032 – APE : 7490B

Résidence Parc de Saint-Paul – 6, rue La Fontaine
Bâtiment 1 – Porte 6
40 990 SAINT PAUL LES DAX
Tél. : 05.58.74.84.10
Fax : 05.58.74.84.03
environnement@eten-aquitaine.com
SARL - SIREN : 448.037.705 - NAF : 71.12B

Partie 3 Choix retenus pour établir le PADD	7
1. Les hypothèses de développement	9
1.1. Le cadre général	9
1.2. Le choix d'une trajectoire communale	13
1.3. La construction de scénarios prospectifs contrastés	15
1.4. Le scénario retenu : un projet qualitatif s'appuyant sur un retour à la croissance démographique	20
1.5. La politique de production de logements pour répondre aux besoins induits par le scénario retenu	24
2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	29
2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le PADD.....	29
2.2. Les orientations du PADD	30
3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	48
3.1. La mise en œuvre.....	48
3.2. Les sites retenus	50
4. La mise en œuvre de la loi Littoral	52
4.1. La démarche de prise en compte de la loi Littoral et de ses principales dispositions dans le PLU	52
4.2. La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales forestières et maritimes.....	52
4.3. Les coupures d'urbanisation.....	53
4.4. La délimitation des espaces naturels remarquables	56
4.5. Les agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral	58
4.6. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	70
4.7. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune	79
4.8. La règle d'inconstructibilité dans la bande littorale des cent mètres	82
4.9. Le libre accès du public au rivage	82
4.10. L'aménagement et l'ouverture des terrains de campings	83
4.11. Les projets d'infrastructures et d'aménagements routiers.....	84
4.12. En conclusion	85
Partie 4 Justification du projet de PLU	87
1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés	89
1.1. Introduction	89
1.2. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.....	91
1.3. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.....	110
1.4. Les zones à urbaniser : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.	118
1.5. La zone « A » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.	123

SOMMAIRE GENERAL

1.6. Les zones naturelles : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.	126
1.7. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage)	135
2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés	150
2.1. Chapitre I – destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité	151
2.2. Chapitre II : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	159
2.3. Chapitre III : équipements et réseaux	169
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage	171
3.1. Les superficies du zonage	171
3.2. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles	173
3.3. Les évolutions par rapport au précédent PLU	174
Partie 5 Evaluation environnementale du PLU.....	177
1. Principes et organisation de la procédure	179
1.1. Réglementation	179
1.2. Organisation.....	180
2. Comparaison des scénarii « Fil de l'eau » et « projet de révision du PLU »	182
3. Évaluation des incidences du projet sur l'environnement, et mesures retenues ..	188
3.1. Incidences et mesures mises en place des orientations et des axes inscrits au PADD	190
3.2. Incidences et mesures mises en place des orientations d'aménagement et de programmation.....	194
3.3. Incidences et mesures mises en place des emplacements réservés.....	265
3.4. Incidences et mesures mises en place à l'échelle communale du zonage et du règlement.....	265
4. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas	283
4.1. Les documents, plans et programmes de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible	284
4.2. Les documents, plans et programmes de rang supérieur que le PLU doit prendre en compte	310
4.3. Les autres documents, plans et programmes de référence.....	313
.5 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000	320
5.1. Présentation des sites Natura 2000	320
5.2. Évaluation des effets directs ou indirects, temporaires ou permanents du PLU sur l'état de conservation des habitats et espèces pour lesquels les sites ont été désignés.....	324
5.3. Conclusion sur l'atteinte portée ou non par le projet de PLU à l'intégralité des sites Natura 2000	331
6. Critères, indicateurs et modalités de suivi	332
7. Résumé non-technique et manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	340

SOMMAIRE GENERAL

7.1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	346
7.2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	349
9.3. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	351
7.3. Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée	352
7.4. Manière dont les indicateurs de suivi ont été choisis	353



SOMMAIRE GENERAL

Partie 3

Choix retenus pour établir le PADD



1. Les hypothèses de développement	9
2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	29
3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	48

1. Les hypothèses de développement

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise notamment que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques [...] ».

1.1. Le cadre général

Dans ce cadre, la réalisation de prospectives chiffrées à 10/15 ans compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Le choix d'un **scénario démographique**, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permettra à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables). Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

Néanmoins, comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

Bien entendu, cet exercice tient compte d'un contexte régional et local, notamment des travaux préparatoires à la révision du SCoT Sud Pays Basque qui, même si celui-ci sera remplacé à terme par un nouveau document couvrant un territoire plus vaste, restent valides et fondent l'avenir démographique de Saint-Jean-de-Luz sur des tendances lourdes à moyen terme, même en considérant les enjeux de développement durable ou de renchérissement de l'énergie.

1.1.1. Le contexte régional

Ainsi, selon les prévisions de l'INSEE, réalisées sur les territoires régionaux avant la réforme territoriale instituée par la Loi NOTRe de 2014, l'Aquitaine, dans son périmètre antérieur, devrait compter 3 880 000 habitants en 2040, soit 23 % de plus qu'en 2007 si les tendances démographiques actuelles se poursuivent. L'Aquitaine fera partie des cinq régions historiques métropolitaines connaissant le rythme de croissance de population le plus élevé sur la période 2007-2040, avec les anciennes régions Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire et Bretagne.

Cette hausse de population résulterait d'un solde migratoire positif. Les nouveaux Aquitains viendront surtout d'Île-de-France et de Midi-Pyrénées. En revanche, le solde naturel freinera la croissance de la population. Les décès dépasseront les naissances vers 2020. Le solde migratoire positif et élevé devrait se confirmer entre 2007 et 2040.

À l'intérieur du territoire de l'ancienne Aquitaine, d'ici 2030, les Pyrénées-Atlantiques totaliseraient un solde migratoire équivalent à 105 000 personnes. Cet apport ne permettrait

qu'une augmentation modérée de la population de 12%. Le poids démographique des Pyrénées-Atlantiques dans l'Aquitaine baisserait au profit de celui des Landes. Le nombre de jeunes de moins de vingt ans resterait stable, mais leur part dans la population subirait la plus forte baisse de la région (- 2,4 points par rapport à 2005). Une personne sur trois aurait plus de 60 ans, alors qu'il n'y en avait qu'une sur quatre en 2007.

Une étude récente permet d'éclairer ces phénomènes et de les localiser plus précisément sur notre périmètre de référence. Il s'agit de « Démographie littorale » (avril 2016), étude réalisée pour le GIP littoral aquitain par l'Institut d'études démographiques de l'Université de Bordeaux (COMPTRASEC) avec l'appui de l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP).

Elle propose des projections démographiques à l'échelle des EPCI aux horizons 2024 et 2034¹.

Selon cette étude, même si il fait partie des EPCI où interfèrent les logiques périurbaine et touristique littorale, le territoire du Sud Pays Basque se caractérise, d'assez longue date par la présence conjointe d'une population à dominante familiale et d'une population retraitée, l'ensemble conduisant à une population plutôt plus âgée que le reste du littoral (avec un poids des 65 ans et plus supérieur à la moyenne régionale), et par une croissance démographique marquée par un certain ralentissement malgré la poursuite de l'installation de familles et des retraités rendue plus difficile par la cherté des prix immobiliers.

Les projections tablent donc sur la continuation du ralentissement observé ces dernières années. Sur cette base, quelle que soit l'hypothèse retenue, l'ancienne Communauté d'agglomération Sud Pays Basque fait partie des EPCI où s'observeraient les croissances démographiques parmi les moins soutenues et, comme dans la quasi-totalité des EPCI du littoral aquitain, on devrait observer un ralentissement progressif de la croissance démographique. Bien que le modèle ne donne pas de précision au niveau communal, Saint-Jean-de-Luz, devrait connaître les mêmes tendances. Le facteur d'incertitude demeurant, bien sûr, ici l'impact de l'implantation de nouvelles activités économiques et touristiques sur la commune.

Toutefois, selon les scénarios², les évolutions apparaissent relativement différenciées. Ainsi, **l'ancienne Communauté d'agglomération pourrait voir passer sa population de 64 232 habitants en 2011 à 68 267 ou 75 970 habitants en 2024 puis à 71 141 ou 83 784 habitants en 2034. Ce qui représenterait un gain de 11 738 à 19 552 habitants à l'horizon 2034 et un accroissement annuel de 510 à 850 nouveaux habitants sur le territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération.**

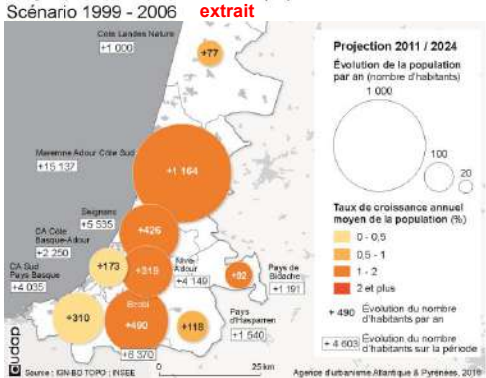
Si le rythme d'accroissement de la population serait encore relativement soutenu entre 2011 et 2024 selon ces scénarios (un peu moins de 2% par an) il tendrait ensuite à diminuer sensiblement (de 1 à 0,5%) entre 2024 et 2034, soit bien davantage que la moyenne de la région Aquitaine pour les mêmes périodes.

Dans tous les cas de figure, les calculs montrent que ces évolutions se traduiraient par un net vieillissement de la population (de l'ordre de +10% pour l'ancienne Communauté d'agglomération : les 65 ans et plus passant de 20,7% en 2011 à 29,5% en 2034).

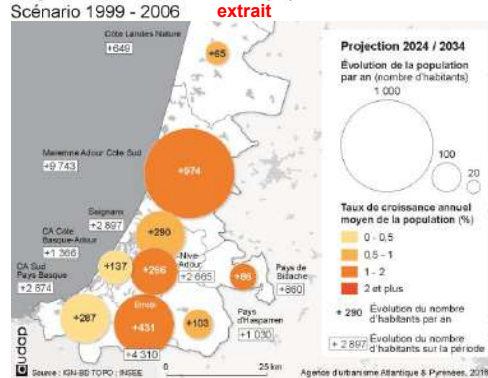
¹ Cette analyse est basée sur le découpage des EPCI antérieur au 1^{er} janvier 2017, avant la création de la Communauté d'agglomération du Pays Basque.

² Deux scénarios de projection ont été ici envisagés : l'un se basant sur le maintien des comportements de mobilité résidentielle du début des années 2000 (prévalant en moyenne avant 2006), l'autre se basant sur le maintien des comportements de mobilité résidentielle plus récents (prévalant en moyenne entre 2006 et 2011).

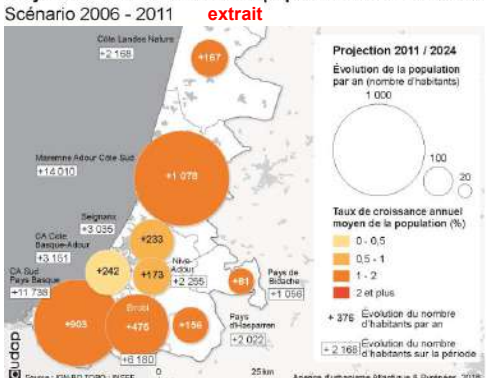
Projection de l'évolution de la population de 2011 à 2024



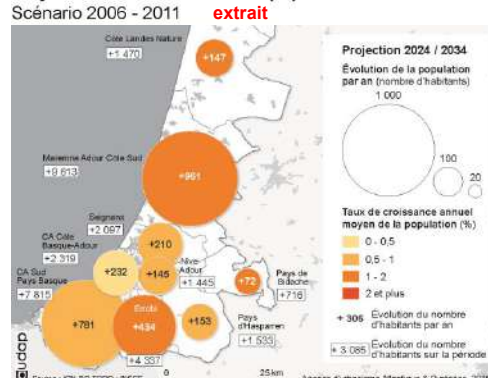
Projection de l'évolution de la population de 2024 à 2034



Projection de l'évolution de la population de 2011 à 2024



Projection de l'évolution de la population de 2024 à 2034



1.1.2. Le contexte local

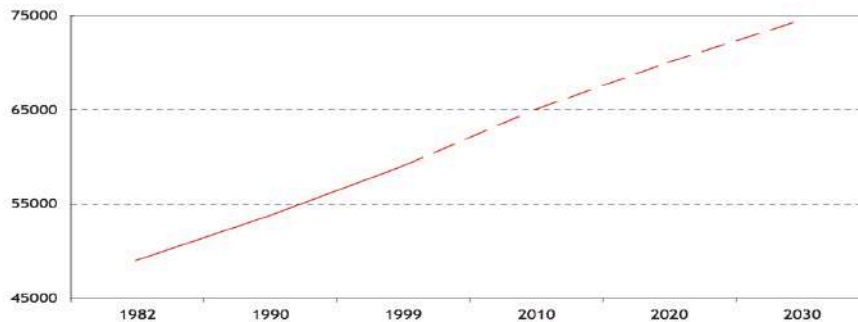
Pour construire sa prospective démographique à 15 ans à l'horizon 2030, concernant la population permanente, le PLU avait à sa disposition un certain nombre de supports proposant une approche locale centrée sur le Sud Pays Basque.

1.1.2.1. Le SCoT Sud Pays Basque

Le SCoT Sud Pays Basque approuvé le 5 novembre 2005 s'avère inopérant pour guider la prospective démographique communale.

En effet, même si les projections tendanciennes, élaborées à partir du modèle OMPHALE de l'INSEE, présentées dans le rapport de présentation proposent une estimation jusqu'à 2030, les perspectives de croissance affichées s'arrêtent à 2015 avec 9 500 nouveaux habitants envisagés entre 2005 et 2015.

Evolution de la population du SCOT Sud Pays Basque de 1982 à 2030



(source : rapport de présentation du SCoT Sud Pays Basque)

Cette projection portait la population totale à l'horizon 2015 à 68 400 habitants, alors que les recensements affichent une population 2015 de 67 293 habitants dans le Pôle Territorial Sud Pays Basque. Il en résulte une surestimation de 1000 habitants par rapport à la réalité.

Par ailleurs, ni le PADD ni le Document d'orientations générales du SCoT ne fixent de prescriptions limitatives en matière de développement urbain pour les 13 communes du SCoT et de règles en matière de répartition de cette population nouvelle dans les différentes communes.

1.1.2.2. Le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 du Sud Pays Basque

Ce projet de PLH, ajourné depuis l'intégration de la Communauté d'Agglomération du Sud Pays Basque au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, n'en n'avait pas moins proposée des hypothèses de croissance démographique, notamment exposées dans les « orientations stratégiques et programme d'actions » de décembre 2016.

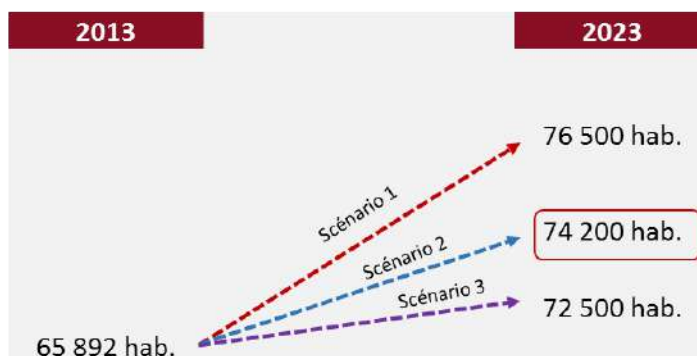
Trois scénarios de développement ont été étudiés, à moyen terme (d'ici 2023 soit sur la durée du PLH) :

- Le premier scénario a étudié le niveau de production de logements qui permettrait le maintien de la très forte croissance démographique (+1.3% par an) constatée depuis une vingtaine d'années (1990- 2012).
- Le scénario 2 a étudié les moyens d'une maîtrise de cette croissance démographique, afin qu'elle soit mieux corrélée au développement de l'emploi et des équipements et réponse à l'enjeu de préservation de la qualité du cadre de vie.
- Et le scénario 3 a visé à infléchir plus significativement la croissance démographique, en réduisant nettement le rythme de construction.

Le scénario 2, dit de développement « maîtrisé » a été retenu. Il s'inscrit dans la perspective d'une très légère diminution du rythme récent de production de logements (qui passe de 780 entre 2010 et 2015 à 750 par an sur les 6 prochaines années du PLH), tout en augmentant la part de la production à prix maîtrisés (locatif social et accession sociale à la propriété) afin d'apporter une meilleure réponse aux besoins ménages locaux.

Ce scénario, retenu par les élus du territoire, devait se traduire par un ralentissement de la croissance démographique (de 1,3% à 1,05%) qui restait à un niveau élevé, largement supérieur à celui constaté dans le reste du département (0,51 % sur 2008-2013).

Impact démographique des 3 scénarios de construction pour la CASPB



(source : études du PLH 2017-2022 Sud Pays Basque)

1.1.2.3. La révision du SCoT Sud Pays Basque

Dans leur état d'avancement au moment de la suspension de la procédure, les études de la révision du SCoT Sud Pays Basque, n'avaient pas formellement arrêté d'hypothèses de croissance démographique dans le cadre de sa « *stratégie d'accueil et géographie de l'accueil partagée* » appelée à guider l'élaboration du nouveau PADD¹.

Sans donner de chiffres sur la population future, elles esquisaient cependant des perspectives de répartition de la population, pouvant s'effectuer de la manière suivante :

- 50 à 60 % des nouveaux habitants sur la façade littorale (70% de la population en 2016 habite la façade littorale).
- 40 à 50 % des nouveaux habitants sur les secteurs rétro-littoraux et de montagne.

En maintenant sur la façade littorale des taux de croissance plus soutenus au sein de la polarité Saint-Jean-de-Luz / Ciboure.

1.2. Le choix d'une trajectoire communale

1.2.1. L'objectif de croissance démographique de la population permanente et sa traduction en nombre de logements

En s'appuyant sur les prospectives précédentes, la commune a établi ses scénarios de croissance à l'horizon des 10 à 15 prochaines années, à l'aune de ces propres évolutions au cours des dernières décennies passées pour estimer sa population permanente.

¹ Sources : Réunion du Bureau du jeudi 16 juin 2016 : « Vers une future armature territoriale » ; projet de PADD - Version 1, novembre 2016.

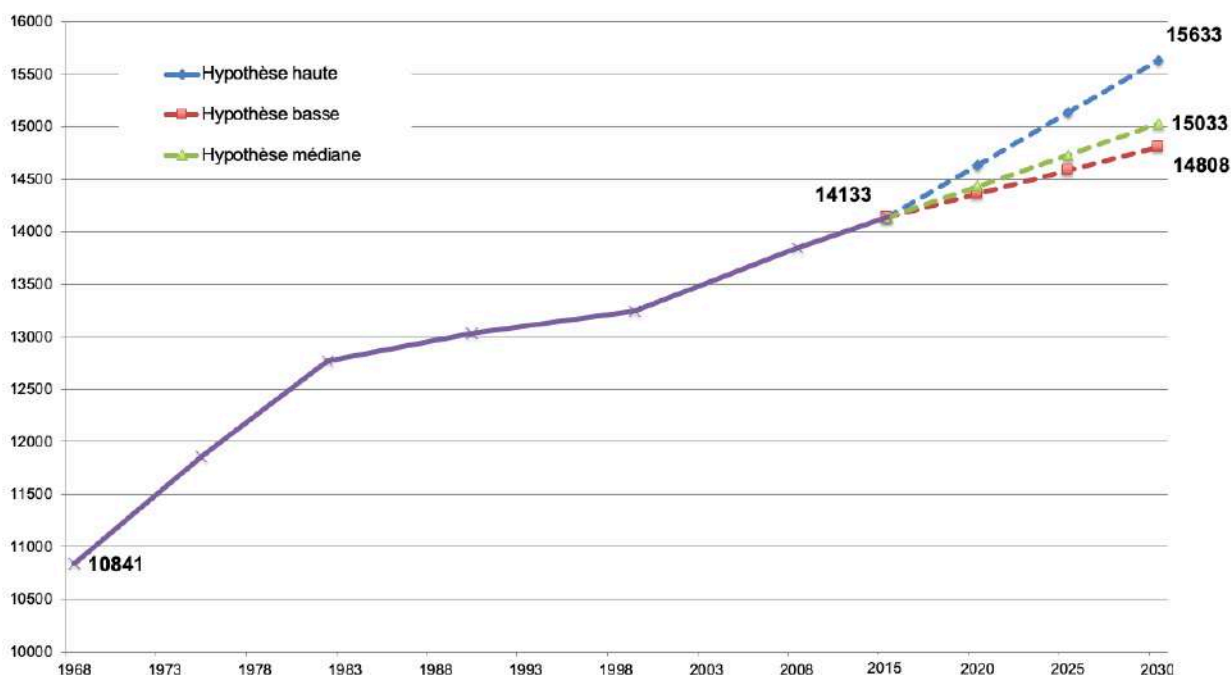
Ainsi, **trois rythmes de croissance ont été analysés**, reflétant le contexte démographique particulier de la commune et marquant les extrêmes de la fourchette des évolutions envisageables :

- **Une hypothèse basse**, s'appuyant sur l'évolution de moyenne période 1982-2010, avec un gain de 45 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,31%.
- **Une hypothèse médiane**, s'appuyant sur l'évolution de courte période 1999-2010, avec un gain de 60 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,41%.
- **Une hypothèse forte**, s'appuyant sur l'évolution de longue période 1968-2010, avec un gain de 100 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,67%.

Le graphique ci-après visualise les évolutions en résultant aux différents horizons évoqués ci-dessus.

Ainsi, selon les 3 taux de croissance retenus par le SCoT, la **population permanente** de Saint-Jean-de-Luz pourrait osciller en 2030 entre 14 808 et 15 633 habitants.

Perspectives d'évolution démographique à 15 ans (2030)



Le tableau ci-dessous récapitule les principales incidences des hypothèses d'accueil de nouvelles populations :

Calculs d'évolution et de projection démographique de 2015 à 2030

	Population en 2015	Population à 5 ans (2020)	Population à 10 ans (2025)	Population à 15 ans (2030)	Evolution de la population sur 15 ans	Gain d'habitants sur 15 ans	Rythme annuel d'accueil de population
Hypothèse basse	14 133	14 358	14 583	14 808	5%	675	45
Hypothèse médiane	14 133	14 433	14 733	15 033	6%	900	60
Hypothèse haute	14 133	14 633	15 133	15 633	11%	1500	100

Compte tenu des dynamiques locales et de la volonté dégagée au niveau du Sud Pays Basque de maîtriser une évolution trop rapide, le scénario retenu se situe entre les hypothèses haute et moyenne.

Ainsi, la municipalité s'est fixé un scénario de développement basé sur un gain de population sur 15 ans de l'ordre de 1000 nouveaux habitants permanents. Bien entendu, ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée et la réalité pourra être légèrement différente.

1.3. La construction de scénarios prospectifs contrastés

1.3.1. Une démarche

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de prospectives chiffrées a composé le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition du scénario démographique de référence ci-avant, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Tout l'enjeu de cette phase prospective consistait à répondre aux **grandes questions stratégiques** suivantes :

- **Quel choix de développement démographique Saint-Jean-de-Luz souhaite-elle faire et comment accueillir une part du « dynamisme » du littoral basque ?**

- **Comment conforter la place de la ville dans son territoire et la rendre encore plus attractive et plus accessible ? Comment appréhender l'évolution des relations avec l'agglomération bayonnaise, l'Espagne et les territoires environnants ?**
- **Quelle identité économique adopter dans un bassin de vie en mutation et de plus en plus concurrentiel ?**
- **Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles, la prise en compte des risques et le choix d'un développement urbain assumé dans le strict respect de la loi Littoral ?**

Trois **scénarios stratégiques** ont été comparés¹. Le point de départ de chaque scénario est le choix d'une **orientation stratégique spécifique pour 2030** suffisamment tranchée pour permettre une réelle comparaison des incidences de chacun d'entre eux.

Ces trois scénarios ont en commun les **invariants** suivants :

- Le strict respect des contraintes environnementales, notamment de la loi littoral.
- La volonté de ne pas amputer les surfaces agricoles dont l'exploitation est viable.
- La mise en réserve pour l'avenir de la plupart des sites d'extension périphériques.
- La prise en compte de la dimension élargie du risque inondation couvrant les aléas de la submersion marine et ceux de débordement de la Nivelle.

C'est donc sur un certain nombre de **variables stratégiques** que ce sont exprimés les « choix politiques », c'est-à-dire la possibilité de construire des scénarios plus ou moins volontaristes et ambitieux.

Six grands thèmes ont donc été explorés, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés. Ils se complètent les uns les autres dans une « approche systémique² » :

- Thème 1 : Habitat.
- Thème 2 : Qualité urbaine, embellissement.
- Thème 3 : emploi et développement économique.
- Thème 4 : Mobilité et transports.
- Thème 5 : Équipements et infrastructures.

¹ L'élaboration de ces scénarios a fait l'objet d'un travail « pas à pas » pour s'assurer du consensus le plus large entre la collectivité et les Personnes Publiques Associées.

Le travail s'est organisé en 4 réunions. Après avoir défini le cadre dans lequel se déroulait la réflexion, les réunions ont approfondi un certain nombre de thèmes apparus prioritaires lors du diagnostic et conditionnant la pertinence du futur PADD avant de proposer la comparaison de scénarios alternatifs :

- Réunion 1 : validation des enjeux et des éléments de prospective guidant la réflexion.

- Réunion 2 - *thèmes prioritaires* : choix démographiques et politique du logement / Densités et consommation d'espace (possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine).

- Réunion 3 - *thèmes prioritaires* : politique économique / enjeux littoraux : gestion des risques, devenir de l'offre touristique.

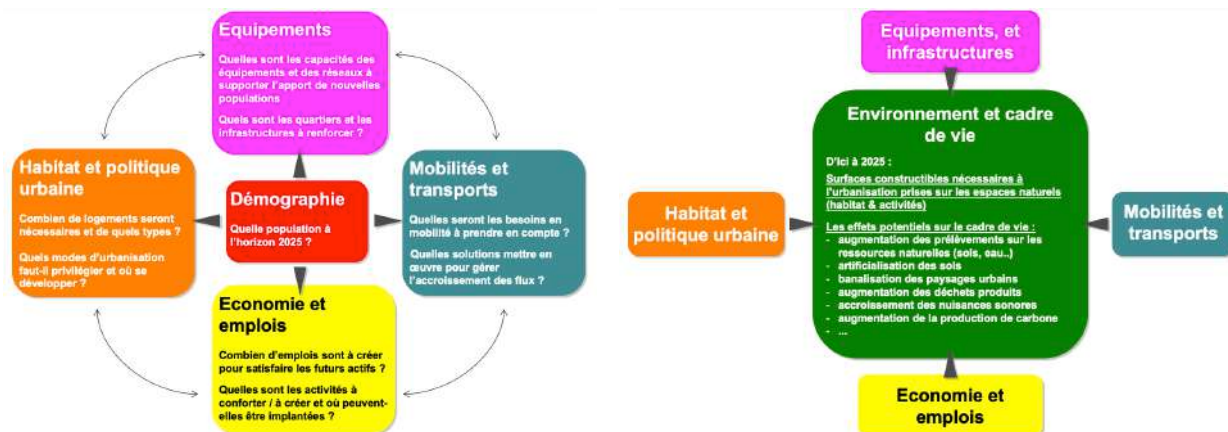
- Réunion 4 :

* Évaluation et comparaison des scénarios stratégiques.

* Choix du scénario de référence.

² L'approche systémique est une approche globale qui nous invite à observer les relations entre les éléments sans s'attarder sur les éléments eux-mêmes et à rechercher la cohérence de l'ensemble.

- Thème 6 : Valorisation du patrimoine naturel et gestion des risques.



Même si ces scénarios se sont appuyés sur la même vision de croissance démographique de 1000 habitants en 15 ans, pour utiliser pleinement leur fonction « pédagogique », il est apparu utile de moduler cet objectif selon les orientations spécifiques de chaque scénario. Dans cette optique, les perspectives démographiques sont déduites de l'orientation stratégique, plutôt que le contraire.

Les caractéristiques des scénarios présentées ci-dessous qui ne comportent volontairement que les éléments essentiels, ont permis après analyse et comparaison d'aboutir à un **scénario de synthèse** qui exprimait pleinement les volontés de la Ville dans le contexte plus large du Sud Pays Basque.

1.3.2. La définition des scénarios pour 2030

1.3.2.1. Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Ce scénario s'appuie sur les évolutions constatées sur la dernière génération (1982-2010) adossées aux éléments structurels permanents. Il ne dégage pas de priorités fortes, ni de concept nouveau. En ce sens, c'est un scénario assez « réaliste ».

Ses traits marquants sont les suivants :

- Une croissance annuelle moyenne de **0,3 %** (hypothèse basse) à l'horizon 2030.
- Interventions modérées sur le centre ancien (habitat, commerces, espaces publics, patrimoine).
- Les formes d'habitat nouveau restent identiques, privilégiant le pavillon ; les principaux sites d'extension nouveaux sont conservés en l'état en vue d'une prochaine étape.
- Pas de sélection particulière des types d'activités et de commerces nouveaux.
- Les opérations lourdes sont limitées aux « coups partis » du centre-ville, l'extension des sites d'activité (Jalday) est très limitée, pas d'extension de Grandes et Moyennes Surfaces commerciales.

1.3.2.2. Scénario 2 : Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène

Ce scénario postule une croissance forte de la population, puisée à deux sources : d'une part une poursuite de l'effort d'accueil de résidents « balnéaires », mais aussi, et surtout, un puissant effort d'accueil des populations de jeunes ménages à revenus modérés. Effort conçu non seulement comme une réponse à la loi, mais surtout comme **une volonté** de « fixer » les jeunes adultes.

Les principales bases de cette politique sont les suivantes :

- Ces choix conduisent à l'adoption d'une hypothèse de croissance annuelle forte, proche de **0,7%**.
- Orienter le **développement de l'habitat** vers des opérations de construction assez denses, proches du centre, en concentrant les efforts sur les réserves foncières les plus importantes.
- Se saisir des opportunités de la loi pour parvenir, à l'échéance 2025, à 25% d'habitat locatif social, sous la réserve de pouvoir supporter la charge financière pour la collectivité.

1.3.2.3. Scénario 3 : Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque, engager un effort appuyé pour l'embellissement et le fonctionnement urbain

Le postulat de ce scénario est l'inverse du précédent : le rayonnement et l'attractivité de Saint-Jean-de-Luz repose sur une **politique sélective** d'implantations, sur l'exploitation maximale des ressources patrimoniales de la **ville constituée**, beaucoup plus que sur une croissance quantitative. Celle-ci doit être mesurée et ciblée.

Les principales bases de cette politique sont les suivantes :

- Une croissance annuelle assez **modérée** (hypothèse médiane) équivalente au taux constaté dans la dernière décennie (0,4%).
- Un effort massif de mise en valeur globale du cœur de l'agglomération: des commerces vacants, plan de circulation et nouvelle politique du stationnement, mise en valeur du patrimoine, espace public repensé, entrées de ville.
- Le potentiel de **développement raisonné** de l'habitat dans les quartiers de villas est exploité avec énergie.
- L'accroissement de l'habitat locatif social peut rester modéré, la norme légale pouvant être atteinte par des **contrats de mixité** avec les autres communes de l'agglomération, moins contraintes.
- Sélection sévère des nouvelles implantations commerciales, et relance du commerce de centre-ville et des quartiers.
- En matière de nouvelles activités, privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace ; restructurer en ce sens les sites actuels.

1.3.2.4. Comparaison des scénarios

Outre les débats de fond sur la pertinence générale de la politique soutenant chaque scénario, ceux-ci ont fait l'objet d'une comparaison sur leurs principaux résultats.

On en trouvera une présentation synthétique dans le tableau ci-dessous.

Variables	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Population supplémentaire à 15 ans	675	1 500	900
Logements nouveaux à 15 ans	675	1 500	900
Emplois à créer	150	600	300
Capacité scolaire à développer pour l'accueil d'élèves en primaire	Dans capacité résiduelle	A vérifier	A vérifier
Consommation d'espaces agricoles et/ou naturels (habitat+ activités)	5 ha	13,5 ha	7,5 ha
Impact environnemental global	Faible	Fort	Modéré

Pour comprendre ce tableau, on retiendra que :

- La population supplémentaire à 15 ans de chaque scénario a été calculée à partir du taux de croissance annuelle précisée plus haut.
- Le nombre de logements nouveaux à 15 ans a été calculé sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2 personnes¹ permettant de définir le nombre logements permanents nécessaires pour accueillir la population nouvelle escomptée, auquel est ajoutée la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort »)², ainsi que les besoins propres aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques que la ville souhaite stabiliser au regard des évolutions passées autour de 35% du parc total créé dans la période de référence.
- Le nombre d'emplois à créer a été calculé sur la base de la poursuite du taux de concentration de l'emploi³ dans la population active résidente de 2015.
- La consommation d'espaces agricoles et/ou naturels par l'habitat et les activités a été calculée sur la base d'une densité moyenne de l'habitat et la part entre ce qui peut résulter d'une densification raisonnée du tissu urbain et un excédent qui demande à être gagné sur ces espaces agricoles et/ou naturels. On reviendra plus longuement sur ce point complexe dans la suite du document.

¹Chiffre un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée.

² Estimée, au vu de la décennie passée, entre 10 et 15%.

³ L'indicateur de concentration d'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.

Sur la base de cette comparaison, la collectivité a opté pour une variante du scénario n°3 sur la base, notamment, d'une population supplémentaire à 15 ans de 1 000 nouveaux habitants permanents.

1.4. Le scénario retenu : un projet qualitatif s'appuyant sur un retour à la croissance démographique

Comme on l'a largement démontré ci-avant, les perspectives au niveau du territoire du Sud Pays Basque et, plus largement, pour l'ensemble du littoral basque montrent que la croissance de la population est un phénomène très ancré.

Mais, depuis plusieurs années, Saint-Jean-de-Luz apparaît en marge de ce phénomène général. Le scénario retenu par la Ville et la Communauté d'Agglomération témoigne de **la volonté de participer de nouveau pleinement aux perspectives de croissance du Sud Pays Basque.**

Ainsi, dans ce contexte et dans un souci de renouvellement de la population, **la Ville de Saint-Jean-de-Luz s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de 1 000 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2025/2030** pour atteindre une population communale de l'ordre de **15 000 à 15 100 à l'horizon 2025/2030.**

Ces chiffres ne sont, bien sûr, que des repères dans la progression démographique envisagée. Mais, ils permettent d'apprécier les besoins en équipements scolaires notamment, mais également liés à la petite enfance, aux sports, à la culture, etc. Afin de garantir la qualité de vie des habitants actuels et futurs, **la Ville de Saint-Jean-de-Luz souhaite donc que ce retour à la croissance démographique soit maîtrisé et adapté à la capacité de financement des équipements de la collectivité.**

Cet objectif de croissance démographique s'accompagne aussi d'une volonté de la collectivité de privilégier **un urbanisme qualitatif**, s'appuyant sur une réflexion d'ensemble, une préservation des paysages et des espaces naturels et un travail sur les espaces publics, déjà largement porté par l'AVAP/SPR afin de rendre la densification plus acceptable.

Dans ce contexte très spécifique et très dynamique du Sud Pays Basque, la Ville présente un scénario tenant compte, à la fois :

- Du potentiel de densification de son territoire.
- De la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population.
- De la volonté de la Ville de créer des espaces de respiration et d'organiser le développement urbain de manière cohérente dans le respect de la loi Littoral et de la sensibilité de son territoire.

1.4.1. L'estimation des besoins en termes de logements

Il s'agit, à ce stade, de traduire ces objectifs démographiques en perspectives d'accueil en termes de logements et de consommation d'espace qui devront permettre, *in fine*, de vérifier la pertinence des choix d'urbanisation opérés par le document d'urbanisme, que ce soit en matière de « reconquête urbaine » ou d'ouverture à l'urbanisation.

Il convient de préciser que le caractère très touristique de la commune induit une limite à cette prospective dans la mesure où une partie de la construction neuve sera captée par les résidences secondaires et les hébergements touristiques.

Or, l'analyse du marché de la construction locale constatée ces dernières années montre que près de la moitié de la production récente a été destinée au logement secondaire ou touristique. Ce phénomène doit être pris en considération dans les besoins fonciers totaux, notamment au regard du manque de contrôle des collectivités sur celui-ci.

La limitation des capacités foncières n'est pas souhaitable car elle aurait pour effet une tension du marché de l'accession et une augmentation des prix du foncier, se répercutant d'abord sur les populations permanentes, sans véritablement enrayer le phénomène.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents besoins estimés à l'échéance 2030 et expliqués dans les paragraphes suivants.

Population à terme à 15 ans (2030)	Besoin de logements à 15 ans Accueil nouvelle population (2030)	Besoin de logements à 15 ans Desserrement des ménages (2030)	Besoin de logements à 15 ans Accueil touristique (2030)	Nombre de logements à construire à terme (2030)	Parc de logements à terme (2030)	Rythme de construction annuel
15 100 hab	500	150	350	<u>1 000</u>	14 655	67

1.2.3.1. Hypothèses pour les logements permanents

Les calculs ci-après, même s'il s'agit, bien sûr, à nouveau d'hypothèses, visent à **donner des ordres de grandeur de référence fiables pour évaluer la pertinence des choix retenus *in fine* par le PLU, non seulement en termes de production de logements, mais également en termes de consommation d'espace destiné à l'habitat permanent.**

Ils sont basés sur :

- Une **taille moyenne des ménages de 2 personnes** (un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée).

Pour répondre aux seuls besoins de loger une population nouvelle de 1 000 personnes, il s'agit donc de construire environ 500 logements permanents nouveaux à l'horizon 2025/2030.

- **L'hypothèse d'un « point mort »¹ moins important que celui constaté dans les années passées.** On doit, en effet, considérer que le rythme élevé de constructions neuves au cours des 20 dernières années a largement contribué à renouveler et assainir le parc existant et que les besoins dans ce domaine vont sensiblement baisser. De même, on postule que le desserrement de la population va être freiné avec l'arrivée de familles et de jeunes foyers. **L'hypothèse retenue applique un taux de 15%** qui se décompose ainsi :
 - 5 % de logements pour le desserrement de la population, compte tenu de l'arrivée de familles et de jeunes foyers qui vont limiter l'effet de décohabitation.
 - 5% de logements pour le renouvellement du parc.
 - 5 % de logements pour la fluidité du marché immobilier. Ce chiffre s'appuie sur le principe que la vacance devrait se stabiliser, voire se réduire à terme, et que le besoin de constructions pour la résidence secondaire se tasse.

Le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante est, sur cette base, estimé à environ de 100 à 150 logements.

Selon ces hypothèses, la prospective retenue par la municipalité se traduit par la construction d'environ 650 nouveaux logements permanents à l'horizon 2030, ce qui apparaît pertinent pour conserver un caractère suffisamment réaliste aux prévisions du PLU, soit un rythme de construction d'environ 43 logements en moyenne annuelle.

1.2.3.2. Hypothèses pour les hébergements touristiques marchands et non marchands

Aux prévisions concernant l'habitat permanent, il convient donc de rajouter les besoins propres aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques qui, au regard des évolutions passées, apparaissent importants.

Si, à la différence de l'habitat permanent, on ne dispose pas de références extérieures pour projeter le développement propre des hébergements touristiques sur le littoral aquitain, on peut toutefois s'appuyer sur le constat des 50 dernières années pour Saint-Jean-de-Luz même. Le tableau ci-dessous rappelle ainsi l'évolution de la part des résidences secondaires dans le total du parc immobilier sur la commune :

¹ Rappelons que la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements**.
- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **« desserrement de la population »**, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial, etc.). Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment. C'est la notion de **« point mort »** qui mesure *a posteriori* la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes) et, donc, au **nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante**.

1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
30,0%	38,5%	42,8%	42,9%	41,9%	45,3%	45,2%

On constate que cette part a toujours été importante, elle a connu son apogée dans les années 2010 pour enregistrer un certain fléchissement ces dernières années. Cette évolution reflète bien le changement progressif de statut de la commune au sein du Sud Pays Basque dont la fonction résidentielle permanente se raffermir.

En tout état de cause, compte tenu des perspectives évoquées plus haut, cette part devrait continuer à baisser.

Aussi, l'hypothèse retenue table sur un reflux de la part des résidences touristiques dans la production de logements au cours des années à venir et envisage une baisse de 10 points à l'horizon 2030 et cette part se situant autour de 35% des créations.

Ce qui représente environ 350 logements dédiés spécifiquement à l'accueil touristique.

1.4.2. Les conséquences en termes d'équipements

Le diagnostic territorial n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques en termes d'équipements administratifs, sportifs ou culturels *a priori* capables d'accompagner l'arrivée d'une population nouvelle sans investissements majeurs. Par contre, il apparaît utile de vérifier plus précisément l'impact sur l'appareil éducatif communal.

Celui-ci a été quantifié en tenant compte du scénario retenu par la commune, en s'appuyant sur les hypothèses suivantes :

- Un nombre d'enfants scolarisés en maternelle de 0,07 par ménage¹ (identique à celui constaté en 2015).
- Un nombre d'enfants scolarisés en primaire de 0,12 par ménage (identique à celui constaté en 2015).

Besoins en équipements scolaires (maternelles) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en maternelle	494
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2015 et 2030	+35
Nombre de classes à créer en maternelle entre 2015 et 2030	+ 1,5 classe (hypothèse : 28 enfants par classe)

¹ Soit, pour rappel, 500 ménages sur la base de 2 personnes par ménage en moyenne.

Besoins en équipements scolaires (primaires) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en primaire	843
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2015 et 2030	+60
Nombre de classes à créer en primaire entre 2015 et 2030	+ 2 classes (hypothèse : 28 enfants par classe)

En tout état de cause, l'impact de l'arrivée de cette nouvelle population résidente n'aura qu'un impact très réduit sur l'infrastructure scolaire communal et n'impose aucun investissement en termes de nouveaux établissements.

1.4.3. L'objectif de croissance économique

Il est bien difficile de manière générale, de proposer des prévisions économiques compte tenu du contexte économique actuel et des incertitudes mondiales. Les hypothèses qui auraient pu être établies il y a encore deux ou trois ans seraient aujourd'hui complètement erronées. Le devenir économique d'un territoire n'est donc pas seulement du fait de la politique communale.

Accueillant un tissu d'activités et d'emplois diversifié et des zones d'activité importantes, Saint-Jean-de-Luz a vocation à demeurer un pôle économique majeur à l'échelle du Sud Pays Basque.

Le choix a donc été fait d'optimiser cette offre existante en matière d'accueil d'activités économiques, en s'employant à développer la zone d'activités de Jalday.

Par ailleurs la Ville souhaite conforter son attractivité touristique, garantir le dynamisme des activités qui y sont liées, et surtout permettre la modernisation des structures d'accueil et d'hébergements.

Aussi, dans les hypothèses retenues pour développer le scénario de synthèse, la Ville souhaite maintenir de manière conservatoire le taux d'activité et le taux de concentration d'emplois constaté en 2015. Ce qui conduit à envisager la création de 300 emplois à créer dans les 10 à 15 prochaines années.

1.5. La politique de production de logements pour répondre aux besoins induits par le scénario retenu

Pour permettre la réalisation du programme de logements induit par le scénario retenu, 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 de l'urbanisation agglomérée de Saint-Jean-de-Luz est donc un des volets de cette politique.

Il s'agit d'« **optimiser le tissu urbain** » là où cela apparaît possible 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 est mis en œuvre par le biais du PLU.

Ce n'est qu'après cette évaluation précise des capacités d'accueil mobilisables dans l'enveloppe bâtie actuelle que l'on peut déterminer les besoins à couvrir par l'extension urbaine proprement dite.

1.5.1. Le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Cette étude, exposée dans le diagnostic territorial, sert à préciser le potentiel de constructions nouvelles sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville.

Rappelons à ce sujet que l'étude a identifié un certain nombre de contraintes qui pèsent sur ce gisement : au final, seuls ont été retenus les terrains situés dans le tissu pavillonnaire de l'agglomération luzienne hors AVAP/SPR, soit essentiellement les zones UC et UD concernées du PLU antérieur.

Un premier contingent de 495 unités foncières (215 « dents creuses » et 260 terrains issus de divisions parcellaires) a ainsi été identifié comme pouvant potentiellement accueillir de nouveaux logements, essentiellement sous forme d'habitations individuelles.

Toutefois, la Ville n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains dont l'évolution est à l'initiative de leurs propriétaires. Aussi est-il nécessaire de prendre en compte les mécanismes classiques de « **rétenion foncière** »¹ pour estimer le nombre d'unité réellement mises sur le marché dans les années à venir.

On a considéré, au vu du marché foncier récent, que la rétenion foncière ne pouvait pas s'appliquer de la même manière à des terrains vierges qu'à des propriétés bâties potentiellement divisibles :

- Elle n'est pas très élevée pour les dents creuses et on l'a évalué à 30%.
- Pour les découpages parcellaires, la complexité est plus avérée et la rétenion est mécaniquement plus importante. Dans ce cas, pour toutes les parcelles concernées (superficie supérieure à 1 000 m² et emprise bâtie inférieure à 20%) on a appliqué un taux de division de 1,5 et, surtout, une rétenion de 50%.

¹ Ce phénomène concerne des terrains non bâtis et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché pour plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination et, enfin, la « spéculation » financière (le bien foncier est considéré comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs).

Sur cette base, on peut **estimer le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis à l'horizon 2030 à 150 logements pour les « dents creuses » et 160 logements pour les divisions parcellaires**. Bien entendu, il s'agit d'une estimation. La Ville n'a en effet pas la maîtrise foncière de ces opérations. Celles-ci dépendent entièrement du bon vouloir de leurs propriétaires.

A côté de cela, doivent être pris en considération des opérations plus importantes à l'étude ou envisagées :

- Certaines sont maîtrisées par la collectivité (requalification urbaine du quartier Fargeot, opération « Ilot Foch », opération « Lilitigia » sur le site dit « Trialdi ») ou suffisamment avancées (opération sur le site dit « Karcingo Borda » à Karsinenea) pour pouvoir disposer d'ordres de grandeur fiables. D'autant qu'elles sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- D'autres restent à l'étude sans réelle certitude d'aboutir. Toutefois, on a estimé un « stock » de logements pouvant en découler dans la période de référence.

Au total, **ces opérations devraient permettre la production de 480 logements** avec une densité supérieure au gisement précédent.

Le tableau ci-dessous récapitule ces modalités d'urbanisation permettant d'atteindre à l'horizon 2030 de l'ordre de 800 logements.

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 ² 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 Karcingo Borda	80 logements	<i>Données étude</i>
Autres projets de requalification urbaine (dont Foch)	200 logements	<i>Données études</i>
TOTAL	790 logements	

1.5.2. Les besoins en extension urbaine

L'intensification urbaine prévue ci-dessus ne permet pas de répondre aux objectifs du scénario de référence. **Il était donc nécessaire de prévoir des sites d'extension de l'urbanisation destinés à accueillir le solde de logements visé.**

On verra plus loin en détail (justification des OAP, justification du zonage : zones 1AU) comment s'est opéré le choix de ces sites et selon quelle logique.

On retiendra ici que :

- Ceux-ci ont bien été localisés en continuité de l'urbanisation agglomérée de Saint-Jean-de-Luz.
- Ils constituent deux pôles de développement : celui déjà en cours du quartier de Karsinenea : avec les opérations de « Ur Mendi » et « Balcoïn », celui en devenir avec le futur quartier des « Hauts de Jalday ».
- Ces deux ensembles ont été prévu avec une taille suffisante pour permettre l'installation à terme d'une armature propre d'équipements, services et, éventuellement, commerces.

Le tableau ci-dessous récapitule ces modalités d'urbanisation permettant d'atteindre à l'horizon 2030 de l'ordre de 380 logements.

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
TOTAL	380 logements	

1.5.3. En synthèse : un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

Au final, on constate un effort très significatif pour permettre le « renouvellement de la ville sur la ville » et limiter les extensions urbaines au profit du logement dans le respect de la loi Littoral :

- La part de « **reconquête** » doit permettre de répondre à environ **deux tiers** des besoins affichés en logements.
- La part vouée aux **extensions urbaines** permettra de couvrir au maximum **un tiers** des besoins affichés en logements.

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

On constate que le nombre de logements réalisables se situe un peu au-dessus de l'hypothèse initiale pour l'horizon 2030, laissant une certaine marge de manœuvre. Il reste en plein accord avec les perspectives de croissance définies pour les prochaines années dans la commune.

Ces réserves paraissent donc correctement dimensionnées au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment. Elles restent donc dans des limites normales et **manifestent bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale et les outils mis en place.**



2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le PADD

1.2.1. Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la loi « *Solidarité et Renouveau Urbains* » (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son PADD, l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal.

Ce projet s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic (forces et faiblesses du territoire, présentées dans la première partie de ce Rapport de Présentation). En effet, les choix d'orientation du PADD résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues. Ce document répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme et rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du PADD. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et d'appropriation de la démarche) aux non professionnels en termes de rédaction et d'approche graphique.

1.2.2. Les grands thèmes

Les choix retenus ci-après constituent la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels :

- Les contraintes réglementaires (les attendus des lois en matière de gestion de la forme urbaine et de perspectives de développement – tout particulièrement ici la loi Littoral –, le contexte supracommunal, les servitudes d'utilité publique...).
- Les contraintes physiques, importantes sur la commune (richesse des milieux naturels, risques...).
- Les caractéristiques sociales et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non...).

- Les données sur l'habitat et la construction (rythme des constructions neuves au cours des dix dernières années écoulées).
- La nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution dans le court terme (gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité...).
- Les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations.
- La protection des qualités paysagères.
- Les objectifs de développement visés par la commune, rappelés ci-avant, en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées.

Ces critères ont permis d'identifier les grands enjeux en matière d'environnement et de développement socio-économique que rappelle le PADD dans la première partie du document : « les fondements du projet municipal ».

Par ailleurs, cette réflexion communale s'est déroulée parallèlement aux études de la révision, aujourd'hui ajournée, du SCoT Sud Pays Basque. **Elle s'est donc largement nourrie de ce contexte local pour ancrer ses choix.**

Face à ce constat, le PADD de Saint-Jean-de-Luz se structure autour de cinq grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **Axe 1 : L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat.**
- **Axe 2 : La qualité urbaine et l'embellissement de la ville.**
- **Axe 3 : L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération.**
- **Axe 4 : Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures.**
- **Axe 5 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques.**

2.2. Les orientations du PADD

On reprendra ci-après ces cinq grands thèmes et l'on expliquera pourquoi la collectivité a retenu les programmes d'actions qui déclinent chacun d'entre eux.

2.2.1. L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

2.2.1.1. Les principes

Dans le préambule de cette première orientation, le PADD affirme « traduire l'ambition d'un territoire soucieux de **créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente**. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers. Il s'agit notamment de garantir un logement adapté aux besoins de tous, dans des quartiers bien structurés. »

Outre l'obligation réglementaire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation sur 10 ans, ces principes se déclinent par :

- Le choix d'un **scénario d'accueil de population nouvelle** et de développement du parc de logements **réaliste et maîtrisé**.
- Un projet visant un **nouvel équilibre entre intensification urbaine (pour les deux tiers) et extension urbaine (pour un tiers)** avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et l'extension limitée d'une « **enveloppe urbaine** » **clairement établie** dans le respect de la loi Littoral.
- La mise en œuvre d'**outils de planification et de maîtrise foncière** permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- La mise en œuvre d'outils d'aménagement permettant de remplir les objectifs d'une **politique de mixité sociale et de diversité de l'habitat** (en vue d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).
- Le souhait de tendre à un partage entre résidences principales et résidences secondaires de 60% / 40%.

Que ce soit le choix du scénario démographique, le nouvel équilibre dans la production de logements (y compris le partage résidences principales / résidences secondaires), ces différents aspects ont déjà été largement développés et commentés dans le chapitre précédent pour qu'on n'ait pas besoin d'y revenir.

On n'abordera pas non plus ici les questions d'enveloppe urbaine et d'extension en continuité de celle-ci qui seront examinées et justifiées dans la partie ci-après consacrées à la compatibilité du PLU avec la loi Littoral.

Par contre, il est utile de développer le volet « politique sociale du logement », enjeu important pour une ville où les prix rendent difficile l'accession au logement à une nouvelle population d'actifs, tout particulièrement les jeunes luziens. Le développement du parc locatif social continue ainsi à être un impératif.

2.2.1.2. La politique de logements sociaux portée par le PLU

Rappelons qu'au 1^{er} janvier 2018, le parc de logements locatifs sociaux de Saint-Jean-de-Luz atteignait 1 513 logements, soit un taux de 18,62% au sein de son parc résidentiel. La

commune ne respecte donc pas ses obligations au regard de la loi SRU qui lui impose 25% de logements sociaux. Sa volonté est de combler aussi rapidement que possible ce déficit.

Dans cette optique, le projet de PLH de la nouvelle Communauté d'Agglomération Pays Basque prévoit sur Saint-Jean-de-Luz la construction de 396 logements sociaux (tous types confondus) pour la période 2017 – 2022.

Au regard des objectifs de production de logements sociaux par la Ville et des obligations de production renforcées par les lois SRU et ALUR, la collectivité entend utiliser tous les outils réglementaires à sa disposition : aussi bien la « servitude de mixité sociale », les « secteurs de mixité sociale » que les « emplacements réservés pour réalisation d'opérations publiques à destination du logement ».

a) La « servitude de mixité sociale »

Par rapport au précédent PLU, la servitude de mixité sociale s'appliquant dans les zones UA, UB, UC et UD du nouveau PLU, a été refondée et renforcée avec :

- **Un abaissement du seuil** de déclenchement de l'obligation de production de logements sociaux pour les opérations privées collectives.
- **Une progressivité de la règle, avec une augmentation** de la part allouée au logement locatif social en fonction de la taille des programmes de logement.
- **L'introduction** d'une obligation de logements en accession sociale type PSLA ou BRS pour les petites opérations privées collectives.

Un abaissement du seuil de « déclenchement » de la servitude de mixité sociale apparaît pertinent au regard du pourcentage croissant des opérations privées de taille réduite (entre 5 et 15 logements), au sein d'un tissu urbain constitué présentant essentiellement des unités foncières de dimensions réduites et souvent contraintes (enjeux patrimoniaux et paysagers, contraintes techniques liées aux réseaux, topographie ...).

D'autre part, l'introduction de logements exclusivement en accession sociale dans les « petites opérations » (de 5 à 7 logements) apparaît mieux adaptée au « montage économique » et aux besoins des opérateurs publics (coûts de gestion générés par un parc locatif social diffus), conclusion d'un travail d'enquête mené par la Ville auprès des principaux opérateurs de logements sociaux du territoire.

b) Les « secteurs de mixité sociale »

Ils s'appliquent aux zones à urbaniser (1AU) de « Balcoïn », « Ur Mendi », « Hauts de Jalday » et « Karcingo Borda », mais aussi, dans le périmètre de projet de renouvellement urbain du quartier Fargeot, pour les Ilots identifiés.

Dans ces secteurs sont imposé à minima 50 % de LLS et 20% d'accession sociale.

Il convient ici de **souligner le caractère volontariste du projet de renouvellement urbain du quartier Fargeot conduit avec l'Établissement Public Foncier (EPFL) « Pays Basque »** qui manifeste la volonté politique de mener **une opération de renouvellement urbain globale** répondant aux objectifs de la politique de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération, intégrant des interventions publiques sur des ilots susceptibles de porter ce projet et l'aménagement des espaces publics stratégiques.

c) les « emplacements réservés pour réalisation d'opérations publiques à destination du logement »

Enfin, deux sites font l'objet d'un « emplacement réservé pour réalisation d'opérations publiques à destination du logement » pour la réalisation de programmes de logements exclusivement sociaux, en location ou accession à la propriété type PSLA ou BRS. Il s'agit

- Des emprises de l'ancienne station de service « Total » avenue André Ithurralde, déjà couverte par un tel emplacement réservé.

Ce terrain est situé en zone urbaine agglomérée, à proximité de commerces et d'équipements publics, au droit d'un axe de circulation central sur la commune (RD 810). Il a fait l'objet de travaux de dépollution très récents liés à son ancienne occupation, ce qui explique l'absence de projets de logements dans les années précédentes. Compte-tenu de sa configuration et de sa superficie, il est destiné à accueillir une petite opération de 8 à 15 logements.

- D'un terrain, chemin de Dolhareta, en entrée de ville, dans la continuité du lotissement « Berain », destiné à accueillir une opération de logements sociaux.

Il doit permettre de proposer, dans un secteur récemment urbanisé à proximité d'infrastructures routières, une offre de logements sociaux (en locatif ou accession) sous forme de maisons individuelles, d'habitat individuel dense ou groupé, formes urbaines sous-représentées pour ce type de produits sur la commune.

d) La traduction en chiffres

La traduction en chiffre de ces dispositifs est automatique pour un certain nombre d'opérations par stricte application des nouvelles dispositions du règlement, mais repose aussi sur des hypothèses pour d'autres modes de production.

Elle est automatique pour les « secteurs de mixité sociale » et les « emplacements réservés pour réalisation d'opérations publiques à destination du logement ».

Pour les dents creuses et divisions parcellaires, compte tenu de l'organisation des parcelles concernées et de leur taille moyenne on estime, dans une approche réaliste, que les deux tiers des logements réalisés dans ce cas le seront dans des opérations inférieures à 5 logements sans obligations réglementaires et le tiers restant dans des opérations de petite taille (entre 8 et 15 logements).

On soulignera que l'on a retiré du « cas général » des « dents creuses » les deux emplacements réservés pour opérations de logements identifiées (avenue André Ithurralde et chemin de Dolhareta) auxquels s'appliquent des dispositions particulières.

Pour les autres projets de requalification urbaine, on table ici sur une production dans le cadre d'opérations plus importantes, de plus de 15 logements. On pose ainsi pour hypothèse que la moitié pourra être produite par des programmes de 16 à 40 logements et l'autre par des opérations de plus de 40 logements.

Modalités d'urbanisation en intensification urbaine	Capacités estimées	Part du logement social
« Dents creuses » hors AVAP	120 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 LLS ▪ 8 accession sociale
Potentialités de densification du tissu urbain par division parcellaire	160 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16 LLS ▪ 11 accession sociale
Requalification urbaine du quartier Fargeot	200 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 LLS ▪ 40 accession sociale
Quartier Karsinenea : opération Karcingo Borda	80 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 LLS ▪ 16 accession sociale
Autres projets de requalification urbaine (dont Foch)	200 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 LLS ▪ 40 accession sociale
Quartier Karsinenea : urbanisation secteurs Ur Mendi et Balcoïn	180 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 LLS ▪ 36 accession sociale
Affectation d'une partie des Hauts de Jalday à l'habitat	200 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 LLS ▪ 40 accession sociale
Emplacements réservés avenue André Ithurralde et chemin de Dolhareta	30 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20 LLS ▪ 10 accession sociale
TOTAL	1 170 logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 468 LLS ▪ 201 accession sociale

Au total, ce sont de l'ordre de 670 logements sociaux tous types confondus qui devraient voir le jour dans cette hypothèse, soit 57% de la production totale de logements escomptée dans les 10 prochaines années.

Les logements locatifs sociaux sont de l'ordre 470, soit 40% du parc à produire.

Ces données traduisent clairement la volonté municipale de poursuivre vigoureusement sa politique de logements sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat porté par l'Agglomération Pays Basque. Ces dispositions permettront d'atteindre les objectifs de la loi SRU (complétée par les lois ALUR et ELAN) fixant à 25% le taux de logements sociaux.

2.2.2. La qualité urbaine et l'embellissement de la ville

2.2.2.1. Les principes

Cette deuxième orientation réaffirme une volonté fortement ancrée de la Ville de valoriser son patrimoine, notamment manifestée par l'AVP/SPR qui couvre une large part du territoire communal.

Il s'agit, à la fois, de :

- **Affirmer l'identité de Saint-Jean-de-Luz**, et renforcer une image urbaine en adéquation avec sa notoriété en s'appuyant notamment sur l'AVAP/SPR.
- Poursuivre une politique active de **mise en valeur de l'espace public** et du **patrimoine paysager**.

Dans le PADD, le préambule de cette orientation affirme « *le projet de territoire de Saint-Jean-de-Luz s'inscrit résolument dans la volonté d'offrir à l'ensemble de sa population permanente ou estivante un environnement urbain de qualité. Cela passe d'abord par la préservation et la mise en valeur des éléments existants qui participent à l'identité de la ville, qu'il s'agisse de constructions, d'espaces publics, de végétation... en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant une partie des quartiers. Il s'agit notamment de valoriser la nature en ville, nouveau support d'urbanité et de mobilité, créatrice de lien entre les différentes entités constitutives de la commune et avec les communes voisines.* »

2.2.2.2. La mise en œuvre

Allant au-delà de l'obligation réglementaire stricte, la collectivité a tenu à établir les liens les plus étroits entre le PLU et l'AVAP/SPR. Ainsi, comme on pourra le voir dans partie consacrée à la justification du zonage, les 9 zones de l'AVAP/SPR ont été intégrées au zonage du PLU sous forme de secteurs (ou sous-secteurs) reprenant la dénomination des zones de l'AVAP/SPR pour consacrer la complémentarité entre les deux documents.

La Ville affirme ainsi la mise en œuvre d'une politique unique visant la mise en valeur du patrimoine paysager ainsi qu'un ensemble urbain et architectural remarquable. La volonté des élus est d'affirmer l'identité de Saint-Jean-de-Luz et de développer une image culturelle et urbaine en adéquation avec la notoriété de son nom et de sa vocation touristique.

a) Une mise en valeur des lieux emblématiques de la ville

Mais, au-delà de ces aspects réglementaires, la Ville entend poursuivre une politique de **mise en valeur de lieux emblématiques de la ville historique** destinée à valoriser la qualité de son cadre de vie, accroître son attractivité touristique et conforter l'activité commerciale du centre-ville.

Pour les années à venir, l'opération dite de l' « Ilot Foch » visant à requalifier ce secteur stratégique du centre-ville sera l'opération phare s'inscrivant en continuité des aménagements déjà réalisés dans le centre-ville au cours des dernières années (le parvis des halles, l'îlot « Les Érables »). Elle vise un espace emblématique au cœur de la ville constituée, ouvrant largement sur le port et « porte d'entrée de la ville » pour la clientèle ferroviaire. Son aménagement prend en compte tout l'espace situé en façade Ouest du centre historique s'ouvrant sur le port qui s'étend de la place Louis XIV jusqu'à la RD 810 et la gare SNCF.

C'est toute l'image du centre ancien qui en sera valorisée, d'autant que viendra ultérieurement le réaménagement de la place Louis XIV, dans la continuité du périmètre.

Enfin, ces aménagements d'espaces publics seront également l'occasion de repenser l'organisation des déplacements en centre-ville en rééquilibrant le partage entre piétons et automobilistes pour un meilleur accueil touristique.

Sans rejeter ces derniers, le projet vise une diminution de la pression automobile par la réorganisation du plan de circulation et la diminution du stationnement en surface afin de restituer aux piétons des espaces libres, lieux de rencontre et de « vivre ensemble » et afin de favoriser les mobilités douces (cycles, piéton). La création du futur parking souterrain, place Foch, compensera cependant cette diminution, par la création d'une nouvelle offre de stationnement.

D'autres projets, en cours ou récents, vont également contribuer à cette valorisation urbaine. Il faut, bien sûr, citer la réhabilitation d'une partie du bâtiment « La Pergola », œuvre « art déco » de l'architecte Robert MALLET-STEVENS et bâtiment emblématique du front de mer de Saint-Jean-de-Luz. On peut également évoquer l'aménagement de la promenade Alfred Pose le long de la Nivelle. On rappellera enfin la requalification récente d'une partie de la Promenade Jacques Thibaud, sur le front de mer donnant sur la baie, au profit du piéton.

b) La valorisation du cadre naturel et paysager

Cette politique s'applique plus particulièrement au littoral Nord à propos duquel **l'étude « Aménagement Durable des Stations » menée en partenariat avec la GIP Littoral Aquitain et la Commune de Guéthary a été l'occasion de proposer une politique globale d'appropriation du rivage naturel au Nord** par le biais d'un référentiel d'aménagements littoraux durables gérant, en outre, les risques liés au recul du trait de côte.

Cela passe par une continuité des aménagements (continuité des itinéraires piétons et vélo et de la signalétique, aménagement de points de vue réguliers, outils d'interprétation (ex : Jardin Botanique, itinéraires pédagogiques, etc.), dont certains travaux sont en cours de réalisation ou pourraient être menés à court ou moyen termes.

2.2.3. L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération

2.2.3.1. Les principes

L'économie luzienne occupe une place importante et plutôt diversifiée au sein du Sud Pays Basque. Ce troisième volet est, bien sûr, la deuxième cheville ouvrière du PADD avec la politique d'accueil de population qui lui est intimement liée.

C'est ce qu'affirme le PADD dans le préambule de cette orientation : *« dans une perspective de développement durable, la nouvelle croissance démographique portée par le PADD doit nécessairement s'accompagner d'une politique active de **renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique** sur Saint-Jean-de-Luz même. »*

Même si cela ne peut pas être réellement maîtrisé par la Ville et la Communauté d'Agglomération, il importe de donner la possibilité à la population de travailler « près de chez elle » pour une meilleure qualité de vie et diminuer les déplacements domicile-travail presque exclusivement automobiles et fortement producteurs de gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de ce volet s'articule autour des principes suivants :

- Maintenir le taux d'activité et le taux de concentration d'emploi : **300 emplois à créer dans les 10 à 15 prochaines années.**

- Favoriser le développement de l'« **économie présentielle** » (commerces, métiers de services à la personne...) pour accompagner la croissance et la transformation démographiques.
- Conforter le **secteur touristique** comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- S'employer à **diversifier l'activité économique** en aidant au développement de filières d'excellence (nautisme...) et à l'émergence de nouvelles activités : privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace tout en dégagant de nouvelles emprises à cet effet.
- Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, favoriser le développement d'une **agriculture périurbaine** sur des espaces préservés.

L'objectif de création d'emplois ayant été explicité dans la description du scénario de référence pour la croissance économique, on développera ici les autres thèmes.

2.2.3.2. La stratégie de dynamisation commerciale

Cet axe résulte d'une préoccupation forte de la municipalité s'appuyant sur le constat d'un certain nombre de difficultés frappant le commerce de centre-ville.

Il entend affirmer la poursuite des actions collectives engagées pour **favoriser une complémentarité équilibrée entre l'offre commerciale du centre-ville et les équipements commerciaux de périphérie**.

Cette préoccupation s'avère particulièrement fondée alors que l'on constate avec de plus en plus d'acuité la fragilisation d'un modèle d'urbanisme commerciale périphérique et que se mettent en place des politiques nationales de revitalisation des centres-villes¹.

La démarche s'appuie sur des études spécifiques ayant permis de dresser un constat précis et des pistes d'actions (étude sur la dynamisation commerciale du centre-ville de Saint-Jean-de-Luz - bureau d'études Bérénice - Juillet 2012) et sur une réflexion à l'échelle du Sud Pays Basque dans le cadre de l'élaboration du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) pour la révision du SCoT ajournée. Même si celui-ci n'a aucune existence formelle, ses principales orientations ont été retenues par la commune.

Pour le centre-ville, la collectivité affiche sa volonté de soutien à son dynamisme à travers des objectifs tels que la création d'une charte qualité, la mise en valeur d'espaces publics, la gestion de l'offre en stationnement (notamment dans le cadre de l'opération « Foch ») ou la reconquête de friches. La collectivité souhaite en outre favoriser le développement d'un circuit commercial complet toujours dans un souci de renforcement de l'attractivité de son centre-ville.

Cela passe également par des dispositions réglementaires, mises en place dans le P.L.U. lui-même visant particulièrement à maintenir le linéaire commercial des principales rues commerçantes du centre-ville, ou par d'autres outils comme la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerce (adopté par la municipalité en septembre 2014).

¹ Plan « Action cœur de ville » visant à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres de ces villes, lancé en mars 2018.

A l'échelle des quartiers, la Ville entend également maintenir, voire développer, certaines « centralités de quartier » qui proposent une offre locale participant à la qualité de vie. Deux pôles sont particulièrement concernés :

- Celui de la rue Paul Gelos, quartier du Lac.
- Celui de la rue Axular, quartier Fargeot.

A plus longue échéance, le développement des quartiers nouveaux de Karsinenea et des « Hauts de Jalday » pourrait également favoriser l'éclosion d'une offre locale. Les OAP sur ces deux secteurs leur en donne les moyens.

Enfin, en application du DAAC de la révision ajournée du SCoT, les zones commerciales périphériques de Jalday et Layatz sont mieux identifiées pour être restructurées progressivement en « quartiers d'activités économiques ». Outre les opérations de requalification urbaine et paysagère des espaces communs, **le PLU joue également un rôle important par le biais d'un nouveau découpage en secteurs** imposant une répartition plus stricte des activités économiques et décidant d'une extension limitée des établissements commerciaux en privilégiant les commerces de biens lourds (occasionnels lourds, exceptionnels) aux surfaces de vente supérieure à 300 m². Les petites cellules commerciales non liées à une activité de production industrielle ou artisanale et le commerce de détails sont ainsi interdits dans le nouveau règlement des zones d'activités économiques.

2.2.3.3. Conforter le secteur touristique

L'économie touristique est un pilier essentiel de la richesse locale et de la notoriété de Saint-Jean-de-Luz. De nombreuses actions connexes engagées par la collectivité, comme l'embellissement de la ville, la prise en compte de l'hébergement touristique « en dur » dans la production de logements, les aides au commerce, etc. contribuent à son soutien.

Toutefois, une problématique particulière sensible, déjà ancienne, a été abordée de front pendant la révision du PLU : le devenir du littoral Nord, principal site d'hébergements (campings) et d'activités touristiques (plages) de la commune, en même temps soumis à une certaine obsolescence et au risque majeur du « recul du trait de côte ».

Afin de se donner les meilleurs outils de réflexion et de décision, la Ville a conduit entre 2016 et 2019 une **démarche « Aménagement Durable des stations » initiée par le GIP littoral aquitain qui a pour but de repenser globalement son aménagement et son fonctionnement touristique à l'horizon de 20/30 ans, en portant une approche globale des enjeux environnementaux, socio-économiques, urbanistiques, paysagers, pour parvenir à un développement touristique moderne et raisonné.**

Une stratégie d'aménagement globale a ainsi été élaborée qui doit permettre d'actionner la construction – étape par étape – du projet d'aménagement durable du territoire littoral de Saint-Jean-de-Luz à Guéthary.

Elle s'appuie sur le constat que compte tenu de la richesse et de la fragilité environnementales du littoral de Saint-Jean-de-Luz à Guéthary ainsi que des réglementations en vigueur, les capacités de développement (voire même de transformation) de l'urbanisation ou des installations touristiques y sont extrêmement restreintes.

Trois axes de développement sont alors préconisés pour ce territoire :

- Compte tenu de sa richesse et de son identité affirmée, **l'armature paysagère et naturelle doit aujourd'hui être le socle du projet de territoire**. Cela pourra passer par la renaturation des plages et des falaises, la mise en valeur de la continuité des cours d'eau (Grand Ichaca), l'ouverture des espaces à de nouvelles pratiques écotouristiques et la restauration de liens avec l'arrière littoral par le rétablissement de trames et continuités vertes.

- **Repenser la « mobilité » sur le littoral** : le territoire souffre d'une carence en termes d'offre de mobilité et de dessertes locales. Les dysfonctionnements relevés, sont liés d'une part à la saturation automobile du secteur en période estivale, mais également aux lacunes et aux manques en termes de transports publics ou de mobilité douce. Cet enjeu de mobilité est essentiel car il est la clé d'un territoire fonctionnel et durable. Il est aussi la clé d'une expérience touristique renouvelée et d'une valeur ajoutée pour le territoire.

Les actions envisagées pour y remédier passent par la création de « points de convergence de mobilités » en rétro-littoral proche accompagnant le repli du stationnement de bord de mer, l'aménagement d'infrastructures alternatives (vélo, marche) appuyées sur l'armature existante ou le développement d'une offre estivale de transport en commun de type navette et bus.

- **Promouvoir un développement touristique encadré et accompagné par une offre qualitative et soutenable et des pôles d'animations intenses** : le projet s'appuie sur le constat imparable que la disparition d'emplacements de camping, inéluctable à long terme (de l'ordre de 15% de l'offre actuelle à une échéance de 25 ans), menace directement l'économie locale. Face à cela, la stratégie d'aménagement adoptée vise à :
 - Conforter les campings non impactés par les risques et à en circonscrire la localisation pour répondre à la logique paysagère et environnementale du territoire.
 - Créer des pôles d'animation intenses et attractifs pour chaque secteur d'hébergement touristique (Erromardie, Acotz) proposant un ensemble de services du quotidien : restaurants, bars, épiceries, offre de loisirs et d'animation.

2.2.3.4. Diversifier l'activité économique

Concernant l'accueil de nouvelles entreprises, la réflexion s'inscrit nécessairement dans un cadre plus vaste que le seul territoire communal, celui du Sud Pays Basque, à la fois parce qu'il s'agit de la bonne échelle, celle du bassin d'emplois et parce que l'Agglomération Pays Basque est compétente dans ce domaine.

La volonté de maintenir et développer une économie diversifiée sur le territoire communal s'inscrit parfaitement dans cette vision plus large. Elle est le meilleur garant de la « résilience » de l'offre d'emploi locale.

Par ailleurs, il convient de conforter les quelques « locomotives locales » qui, outre les emplois fournis, contribuent également à l'attractivité. On pense notamment au groupe Boardriders.

Or, le constat a été fait du peu d'espaces disponibles pour des opérations d'envergure au sein des zones d'activités existantes. Il convenait donc d'aller au-delà des actions de densification, restructuration, de redéfinition des vocations et extension limitée des deux zones existantes de Layatz et Jalday déjà évoquées.

Deux sites d'extension ont été retenus en continuité de la zone de Jalday :

- Le premier s'est imposé de lui-même, il s'agit de **l'extension campus « Boardriders »**, visant à **renforcer significativement ce pôle d'activités à haute valeur ajoutée pour faire de Saint-Jean-de-Luz le cœur névralgique de la filière glisse en Europe**. L'objectif est de créer un lieu unique, autour d'une piscine à vagues et d'activités centrées sur la glisse, comprenant commerces, bar et restauration, hébergements, parfaitement intégré à son environnement et s'adressant à la fois à une clientèle touristique et de loisirs, à des sportifs professionnels et à des entreprises. La zone concernée dispose d'une superficie de 7,5 ha.
- Le second reprend un site déjà identifié par le précédent PLU (zone 2AUY), celui des **« Hauts de Jalday »**, mais qui n'avait pas fait jusqu'à ce jour l'objet d'aménagement. La révision du PLU a été l'occasion de réorienter la réflexion et de proposer une approche sensiblement différente. Le projet envisagé repose sur une « mixité fonctionnelle » mariant un quartier d'habitation et l'extension de la zone de Jalday. Les emprises retenues se situent dans le vallon du Grand Isaka afin que les volumes des constructions soient masqués par le relief. La superficie dédiée aux activités, de 4,5 ha, est nettement moins importante que ce qui avait été prévu dans le précédent PLU.

Compte tenu de la localisation des deux, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** viennent préciser les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de respect du milieu naturel.

2.2.3.5. Pérenniser l'agriculture et la pêche

La collectivité réaffirme sa volonté de préserver et valoriser les ressources naturelles locales, tant terrestres que maritimes, à la fois dans un souci de développement durable, mais aussi par respect pour ces économies traditionnelles qui ont contribué à la richesse et à l'identité locales.

Concrètement, en s'appuyant sur le **« diagnostic agricole de Saint-Jean-de-Luz » réalisé par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques** en septembre 2014, le PLU s'emploie à **assurer la pérennité des terroirs agricoles**, quel que soit le devenir à court terme des exploitations, en s'appuyant sur l'identification des espaces agricoles homogènes à préserver de toute urbanisation et sur une gestion rigoureuse de l'habitat au sein de ces terroirs. Cette démarche a permis d'élargir le périmètre des zones agricoles dans le nouveau zonage.

En parallèle, la Ville et les acteurs du monde agricole développent des actions visant à :

- Permettre le développement d'une agriculture de proximité et l'accueil de « nouveaux » exploitants.
- Accompagner les pratiques éco-responsables, en cohérence avec les sensibilités environnementales du site.

Concernant le **port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure**, en relation notamment avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Ville mettra en œuvre les moyens pour :

- Maintenir et favoriser l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation (accès, foncier disponibles, coexistence avec d'autres occupations de l'espace, etc.).

- Faciliter l'ouverture du port aux activités touristiques en bénéficiant de l'implantation privilégiée en centre-ville pour une synergie avec les autres composantes de l'économie touristique locale.

2.2.4. Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

2.2.4.1. Les grandes lignes d'une politique visant à limiter l'impact du développement urbain et touristique sur les déplacements

La part prépondérante de l'automobile dans les déplacements quotidiens, mais aussi estivaux, contribue fortement aux émissions de gaz à effet de serre. La Ville doit veiller à ce que la croissance démographique ne se traduise pas par une dégradation de la qualité de l'air et des émissions croissantes de gaz à effet de serre.

La Ville et la Communauté d'Agglomération entendent donc améliorer les systèmes de déplacements existants sur son territoire en privilégiant autant que faire se peut une « **mobilité durable** » avec une place plus grande accordée aux transports collectifs et aux « modes actifs » (deux roues, marche à pieds).

Si l'on poursuivra la hiérarchisation du réseau de voirie, en améliorant le plan de circulation afin de fluidifier les déplacements là où cela sera nécessaire, il n'est pas envisagé d'opérations de voiries significatives. Les actions s'articuleront essentiellement autour :

- De la diminution de la présence de l'automobile en cœur de ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace, en lien avec la thématique de la qualité urbaine et de l'embellissement de la ville.
- Du renforcement de l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- De la poursuite la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.

Toutes ces actions seront en partie guidées par le statut de station balnéaire de la ville, la saison estivale s'imposant le plus souvent pour définir la bonne « dimension » des projets envisagés.

a) Une meilleure gestion de la voiture sur l'espace public

La diminution de la présence de l'automobile en cœur de ville passera largement, outre la définition d'un nouveau plan de circulation, par une nouvelle politique du stationnement public à la hauteur des défis à relever.

- Il apparaît nécessaire, à la fois de renforcer l'offre publique de stationnement au cœur de l'agglomération pour répondre aux besoins des résidents ou de la clientèle du centre-ville, mais également de mettre en place des dispositifs pour y réduire la pression de la fréquentation touristique. Pour ce faire, la municipalité a d'ores et déjà engagé plusieurs actions importantes :

- L'optimisation de l'offre de stationnement en centre-ville et le développement limité de ses capacités, essentiellement dans le cadre de l'opération d'aménagement, place Foch, avec la création d'un parking souterrain.
- Le développement d'un dispositif de parcs-relais aux principales entrées de ville ou sur le littoral Nord, associé pour certains à un système de navettes : à Layats et Chantaco (Sud) prioritairement, sur des emprises foncières communales, sur lesquelles les études sont engagées par le Syndicat des Mobilités. Des réserves foncières pour d'éventuels projets de parcs-relais sont également identifiées dans le P.L.U. par un zonage approprié (Erromardie, lieu-dit-Emilena et Acotz Nord).
- Compte tenu de l'acuité des problèmes de stationnement ressentis sur une grande partie de la ville, mais également pour des raisons de maîtrise des évolutions du bâti, **les dispositions en matière de stationnement dans le règlement d'urbanisme** de chaque zone ont été sensiblement renforcées dans le sens d'une plus grande maîtrise. Ainsi, la redéfinition du nombre de places de stationnement selon le type de construction et du calcul de ces places lors d'opérations d'aménagement, d'extension ou de reconstruction du bâti existant, témoigne de la volonté de mettre en place une politique plus offensive en matière de gestion du stationnement. En centre-ville, elle tient également compte des obligations réglementaires liées à la proximité de la gare SNCF¹.

b) La valorisation de la desserte par les transports collectifs

Cette politique relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération, autorité organisatrice des transports urbains.

Le **réseau Hégobus** a déjà fait, ces dernières années, l'objet d'une restructuration et d'un renforcement.

Cet effort sera poursuivi et l'étude d'optimisation menée par l'Agglomération continuera à être mise en œuvre, en visant à la fois qualité et intensité du service et en renforçant l'intermodalité. Il s'agira d'assurer à terme une **prise en charge plus active des déplacements quotidiens en saison estivale et hors saison** sur le territoire de la ville.

Le **renforcement du pôle multimodal de la gare** est aussi un objectif important qui pourra prendre place dans le réaménagement des espaces publics entre la gare et le centre-ville. L'objectif est de mieux accueillir les visiteurs et de mieux articuler les différents modes de transports, de faire de ce site une nouvelle « porte d'entrée de la ville » à part entière.

Enfin, l'étude « Aménagement durable des stations » a montré qu'une amélioration sensible de la **prise en charge des déplacements estivaux sur le littoral Nord par des transports collectifs adaptés** était un enjeu capital pour le renouvellement de cette économie touristique. Des actions seront étudiées en ce sens.

c) La poursuite du développement des modes alternatifs de déplacements

L'utilisation du vélo se développe pour la pratique de loisirs comme pour les déplacements urbains sur de courtes distances.

¹ Abaissement des normes de stationnement exigibles pour les logements locatifs sociaux (article L.151-35 du code de l'urbanisme) et pour les autres logements (article L.151-36) dans les secteurs à moins de 500 m d'un point de desserte d'une ligne de transport collectif structurant (site propre et gare).

La ville de Saint-Jean-de-Luz accompagne ce phénomène et poursuivra ses actions pour favoriser et sécuriser les « déplacements doux » dans la cité.

Ici aussi, l'étude « Aménagement durable des stations » a confirmé l'importance de développer un maillage efficace d'infrastructures alternatives (vélo, marche). Il sera poursuivi dans ce cadre, mais plus largement sur tout le territoire communal, notamment dans l'enveloppe urbaine.

Après l'aménagement de la piste cyclable Le port-Chantaco, d'autres opérations seront lancées s'appuyant notamment sur l'itinéraire cyclable européen, la « **Véloodyssée** ». La ville a lancé les travaux d'aménagement de son passage dans la commune. Ce nouvel itinéraire cyclable suivra la côte, du quartier Acotz jusqu'au port. En fonction des quartiers et de la fréquentation automobile des voies qu'elle longe, elle sera réalisée en site propre (chemin d'Erromardie), ou bien matérialisée par une bande cyclable (avenue Gaëtan de Bernoville, routes des plages) ou encore intégrée à la voirie.

Dans le même temps, complément logique de ces aménagements structurels, la ville multiplie les sites dédiés au stationnement des deux-roues dans la cité.

2.2.4.2. Conforter le parc d'équipements

On a vu dans la partie précédente consacrée à la construction des hypothèses de développement que le rythme de croissance de la population doit permettre d'assurer la pérennité des équipements communaux. La municipalité souhaite cependant conduire une politique raisonnée de renforcement du parc d'équipements pour le moyen/ long terme et de disposer des moyens de répondre à des demandes nouvelles.

Au vu de l'organisation du parc et des réflexions en cours, tant au niveau communal de communautaire, c'est essentiellement au niveau du dimensionnement des établissements scolaires du secondaire que se porte l'attention de la municipalité. La Ville s'en assurera auprès de la Région.

Les services collectifs apparaissent bien dimensionnés pour suivre les évolutions démographiques envisagées, tant pour l'eau potable, les eaux usées que la collecte et de traitement des déchets.

Quoi qu'il en soit, dans le cadre de l'agglomération, des actions pourront être entreprises pour diversifier la ressource en eau potable afin de moins impacter la nappe de l'Éocène.

De même, en lien avec les services de l'État, la Communauté d'Agglomération se préoccupe de **l'enfouissement des déchets inertes** qui, aujourd'hui, ne trouve pas de réponse pertinente sur le territoire communal et, plus largement dans le Sud Pays Basque. Les préconisations du futur **schéma directeur de gestion et stockage des déchets inertes** par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque devront être prises en compte. En fonction des orientations de ce schéma, une **mise en compatibilité du PLU** pourra être rendue nécessaire pour inscrire un site d'accueil après que les études en aient démontré la faisabilité et l'absence d'impacts environnementaux.

Enfin, le **déploiement du réseau numérique très haut débit**, plus particulièrement de la fibre optique, se poursuivra, tant pour les particuliers que les entreprises dont c'est devenu un outil incontournable pour leur développement.

2.2.5. La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

2.2.5.1. Les principes

Comme l'a montré l'état initial de l'environnement, le territoire de Saint-Jean-de-Luz dispose d'un patrimoine environnemental de qualité qui participe à l'identité et à la qualité du cadre de vie communal, que ce soient les écosystèmes maritimes, littoraux ou forestiers. Cette richesse est notamment mise en évidence par une série de mesures d'inventaire et de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, SDAGE et SAGE, loi littoral, etc.).

Toutefois, l'équilibre en place demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection et de valorisation qui ne figent pas cet existant, mais le place plutôt dans un processus d'évolution contrôlée. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet en renforçant son **rapport privilégié avec l'environnement**.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en avant un certain nombre de menaces pouvant remettre en cause la pérennité de ce patrimoine. La maîtrise du développement de l'urbanisation, d'une part, et l'accompagnement des installations économiques, touristiques et industrielles d'autre part, constituent deux axes forts desquels dépend la préservation des milieux naturels sensibles.

Il s'agit donc pour la commune de poursuivre la gestion et la valorisation des ressources naturelles riches, mais sensibles déjà engagée depuis plusieurs décennies. L'objectif est de « capitaliser » les atouts communaux en matière environnementale, de patrimoine et de cadre de vie, en valorisant l'environnement naturel, agricole, forestier et paysager et en maîtrisant l'urbanisation.

Dans le préambule de cette dernière orientation, le PADD fixe donc les objectifs suivants :

- Préserver un environnement riche, rare et fragile et développer une fréquentation mesurée de ces espaces.
- Prendre en compte les zones de risques (nouvelle sensibilité aux risques de submersion marine) dans le contexte de la stratégie de gestion des risques littoraux de l'agglomération et de la redéfinition du Plan de Prévention des Risques (PPR), les nuisances et les servitudes recensées.
- Vers un urbanisme durable, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations qui seront définies par le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de l'Agglomération.
- Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle.

Nota : la justification des engagements en matière de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est développée spécifiquement au paragraphe 2.2. « Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles » de la partie 4 « Justification du projet de PLU » ci-après.

2.2.5.2. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles

Il s'agit de **déterminer précisément et rigoureusement la protection durable des espaces naturels les plus sensibles**. Pour cela, le PLU s'emploie à classer en zones naturelles les territoires définis comme ayant un intérêt écologique et paysager fort au regard de critères de qualité, rareté ou fragilité et les différents milieux.

Le diagnostic de l'état initial de l'environnement a apporté tous les éléments d'objectivation de cette sensibilité qui reposent notamment sur leur classement en sites Natura 2000 ou en ZNIEFF.

Même si le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) n'a plus de force réglementaire depuis son annulation, le travail s'est tout de même appuyé sur ses orientations pour, in fine, délimiter précisément les territoires constituant la **trame verte et bleue**, l'ensemble des espaces définissant un **réseau écologique cohérent d'intérêt majeur** :

- **Les formations naturelles du littoral** : milieu marin, rochers et falaises maritimes, la pinède d'Etchebiague, pelouses aérohalines et landes littorales.
- **Les milieux humides continentaux** : la Nivelle, les formations des barthes et le plan d'eau de Basa Beltz, ainsi que leurs boisements ripariaux et les aulnaies.
- **Les cours d'eau** : Antereneko, Mendiko, Chantaco, Etcheberriko, Baldareta, Ichaca.
- **Les ensembles boisés continentaux** : les boisements de Basa Beltz et leur prolongement au Sud vers Etcheberriko Erreka et au Nord vers le Château de Fagosse, les boisements des vallons du ruisseau de Chantaco, d'Indiezenea, d'Anterreneia et MendikoErreka). Ces boisements seront également protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.

Comme on le verra plus loin, dans la justification du zonage, tout un dispositif réglementaire est mis en œuvre par le PLU pour assurer le meilleur niveau de protection de ces milieux en fonction de leur sensibilité : de la gradation du zonage (zones N, NCU à NER) à l'usage des Espaces Boisés Classés (EBC).

2.2.5.3. Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal

Comme l'a montré l'état initial de l'environnement, le territoire communal est fortement impacté par les risques naturels, que ce soient **les risques « recul du trait de côte » ou inondations et submersions**.

Rappelons que ces risques ont fait, ou font, l'objet d'études récentes ou en cours qui en ont précisés l'importance et redéfini les mesures de protection des personnes et des biens qui s'y rattachent. C'est donc sur ces bases renouvelées que s'appuie la politique portée par le PLU.

a) Le futur Plan de prévention du risque inondation et submersion marine

La prise en compte du futur **Plan de prévention du risque inondation et submersion marine prescrit par l'État** a notamment joué un rôle important dans la réflexion sur l'aménagement du quartier Fargeot, identifié comme le seul tissu urbain de la commune

présentant un véritable potentiel de mutation permettant d'accueillir des opérations de type « renouvellement urbain ».

Le renforcement sensible du niveau d'aléa induit par les études de ce plan a poussé la Ville et les services de l'État à aborder cet aménagement sous un nouvel angle et concevoir un quartier dans lequel on anticipe le risque inondation, afin de réduire la vulnérabilité et faciliter au maximum le retour à la normale. Il s'est agi de **passer d'une logique du « vivre contre » à une logique du « vivre avec » le risque submersion en centre-ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri**, pour transformer ce territoire vulnérable au risque de submersion, en « quartiers résilients », favorisant en période de crue le maintien sur site de ses habitants dans des conditions acceptables.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient notamment préciser la gestion de ce risque dans le projet porté par la collectivité.

b) Le risque « érosion côtière »

Ce risque a, bien sûr, été pleinement pris en compte par l'étude « Aménagement durable des stations » pour l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord, mais aussi à Sainte-Barbe, pour organiser le repli s'il y a lieu et proscrire toute construction nouvelle dans les zones exposées et non protégées.

Les solutions retenues se sont appuyées sur les orientations édictées par la **Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux** de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon d'intervention cohérent...).

En application de celle-ci, un **sous-secteur UDa-rtc** a été institué dans le zonage du PLU sur une partie de la Pointe de Sainte-Barbe pour autoriser de façon très encadrée la mise en œuvre de **dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte et le risque « effondrement de falaise »** destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

2.2.5.4. Vers un urbanisme durable

On a vu que, tout en cherchant à densifier de façon maîtrisée l'espace urbain, la Ville s'emploie à promouvoir la qualité urbaine et l'embellissement de la ville.

Aussi, en reprenant les dispositions de l'AVAP/SPR, là où elle s'applique, mais aussi au-delà, elle a cherché à **préserver des espaces de respiration et la trame verte urbaine**, en protégeant certains cœurs d'ilots d'une urbanisation incontrôlée en les rendant inconstructibles, notamment en protégeant les espaces verts existants (parcs et jardins visés par l'AVAP/SPR, coefficient de pleine terre dans le règlement...).

Les évolutions réglementaires décrites en détail dans la justification du zonage visant notamment à limiter la « *densification subie* » des secteurs pavillonnaires jouent également en ce sens

Les dispositions prises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de plantations et de protection des boisements existants dans les futurs quartiers visent également à **favoriser la biodiversité** en milieu urbain et maintenir l'équilibre entre végétal et bâti.

Enfin, par reprise du travail mené dans le cadre de l'AVAP/SPR, des essences locales sont préconisées et indiqués dans le règlement des zones concernées. D'autres actions sont engagées en lien avec le Jardin Botanique municipal en ce sens (charte-guide pour l'aménagement des haies végétales notamment).

La Ville souhaite également favoriser un **habitat économe en énergie**. Soucieuse de mettre en œuvre les principes du développement durable dans les programmes de construction à venir, elle affirme à travers son PLU un certain nombre d'objectifs concrets pour limiter les consommations d'énergie, notamment en travaillant sur des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergies, sur l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement et en mettant en avant les énergies renouvelables.



3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent une dimension plus technique et plus prescriptive que le PADD et à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal.

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage, ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire son opération. Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs selon une triple gradation proposée par les textes accompagnant les pièces graphiques décrivant les principes d'implantation des différentes composantes des aménagements préconisés :

- Des dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage.
- Des dispositions soumises à compatibilité, dont l'esprit doit être respecté.
- Des dispositions indicatives, à simple titre de conseil.

3.1. La mise en œuvre

3.1.1. Les principes d'aménagement

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine entre les quartiers et leur intégration paysagère, d'autant que pour la plupart d'entre eux, il s'agissait **d'emprises non bâties, parfois importantes, au sein même du tissu urbain.**

Ainsi, Saint-Jean-de-Luz affiche au travers du présent document sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ces futurs ensembles bâtis en imposant des principes d'organisations et d'intégration paysagère aux aménageurs (publics ou privés).

En termes de structure et d'organisation urbaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'aménagements suivants :

- **Des principes d'intégration paysagère** et notamment de continuités végétales dans les parcelles privées, de maintien des vues, de respect de l'intimité et du cadre de vie.
- **Des principes de préservation de l'environnement**, par le maintien des continuités écologiques identifiées, la limitation des surfaces imperméabilisées et la gestion des eaux.
- **Des principes de préservation du paysage et de la trame végétale**, par la valorisation des espaces naturels et paysages identitaires et le cadre de vie et les espaces publics, ainsi que par la préservation des arbres remarquables identifiés. La mixité des espèces végétales est à favoriser notamment par l'utilisation d'essences locales, et la recherche de la réintroduction de la nature en ville, par l'aménagement des espaces publics en « espaces verts ».

- **Des principes d'amélioration des espaces publics et déplacements** en privilégiant l'insertion de la voirie nouvelle dans le réseau viaire existant afin d'améliorer les liaisons intra et inter-quartiers. Il s'agira également d'éviter un traitement trop routier de l'espace public et d'aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » et des modes de déplacements mixtes. Des pistes de dessertes inter-quartiers dédiés aux modes doux sont à créer au sein des opérations, et les espaces de stationnement automobiles sont à mutualiser, dans une recherche de limitation des linéaires de voies routières.
- **Des principes de qualité architecturale des constructions**, dans le choix des matériaux utilisés en harmonie avec les nuances colorimétriques du paysage, et la recherche d'une cohérence globale avec le bâti existant. Les hauteurs sont limitées en fonction du contexte.

3.1.2. Densité et mixité

Pour les OAP destinées principalement à l'habitat, des principes de contenu et de morphologie ont été plus spécifiquement arrêtés.

3.1.2.1. Mixité sociale

Concernant la mixité sociale, il est important de rappeler que chacune de ces OAP destinée principalement à l'habitat est assortie d'un « **secteur de mixité sociale** » qui définit précisément les obligations en matière de programmation de logements sociaux¹. Ces programmes sont indispensables pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et proposer des produits immobiliers et fonciers pouvant satisfaire ainsi une pluralité d'acquéreurs ou locataires pour améliorer le parcours résidentiel sur la commune.

Toutefois, en raison de la mixité fonctionnelle de l'opération de l'« Ilot Foch » à dominante économique et commerciale (activités commerciales, hébergement hôtelier, lieu d'animation), une Orientation d'Aménagement de Programmation spécifique est édictée dans le règlement en matière de mixité sociale relatif au volet « habitat » restreint de l'opération.

3.1.2.2. Densité

Par ailleurs, dans un souci de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, ces OAP optent pour une **densité moyenne de 30 logements à l'hectare**.

Elles développent également la « **mixité des formes d'habitat** » en désignant les emprises dédiées aux maisons individuelles, mais également celles des petits collectifs, afin de diversifier l'offre et de répondre à des besoins de mixité dans les typologies de logements proposées.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour le site « **Errota Zahar** » conçu sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » sur la base d'une réflexion menée en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Pyrénées Atlantiques (CAUE 64). La densité proposée sur le site est moins élevée, conformément aux conditions régissant l'urbanisation sous forme de « hameau nouveau » au sens de la Loi littoral. Le SCoT en vigueur, ancien, n'intégrait pas les dispositions « loi Littoral » dans leur

¹ Pour plus de détails, voir le paragraphe 1.6.6. « Les secteurs et servitudes de mixité sociale » de la partie 4 « Justification du projet de PLU » ci-après.

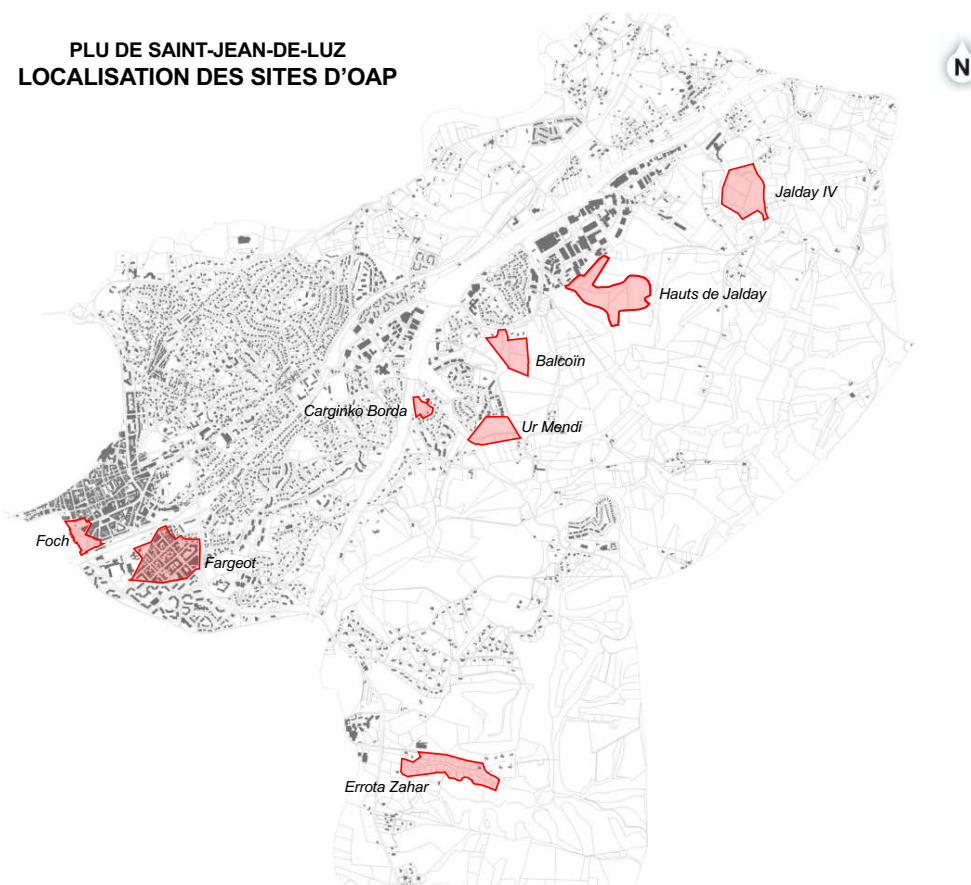
base jurisprudentielle récente. Aussi, dans ce cas de figure, le SCoT Sud Pays Basque ne fait pas « écran » aux dispositions de la loi Littoral qui s'impose en la matière.

3.2. Les sites retenus

Huit sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **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).

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



Outre les principes d'aménagement retenus pour guider les opérateurs, chaque fiche d'OAP développe le contexte et les enjeux de l'aménagement et justifie les grands objectifs du projet. On se reportera à ce document pour en prendre connaissance.



4. La mise en œuvre de la loi Littoral

4.1. La démarche de prise en compte de la loi Littoral et de ses principales dispositions dans le PLU

L'occupation et l'utilisation de l'espace dans les communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, dont fait partie Saint-Jean-de-Luz, répondent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme, complétées par la loi « Littoral », publiée le 3 janvier 1986 et par les divers textes d'application qui ont suivi.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi être compatibles avec les dispositions des articles L.121-1 à L.121-51, d'une part, et R.121-1 à R.121-43, d'autre part, du Code de l'Urbanisme issus de la loi Littoral, qui s'appliquent à toute personne publique ou privée pour toutes les occupations et utilisations du sol.

Dans ce cadre, le PLU de Saint-Jean-de-Luz, dans le respect de la hiérarchie des documents de planification, doit tenir compte de la traduction qu'en fait le **SCoT Sud Pays Basque** approuvé le 5 novembre 2005. **Toutefois, celle-ci s'avère très succincte et ne peut pas réellement apporter le cadre nécessaire pour guider les choix de la collectivité en ce domaine.**

Par contre, même si la procédure est aujourd'hui arrêtée et que ses productions ne sont pas réglementairement « opposables », la réflexion de la Ville, reprise par la Communauté d'Agglomération, s'est appuyée dans ce domaine sur **les travaux de la révision du SCoT, et tout particulièrement sur les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de novembre 2016**, donnant des indications précises.

Dans ce cadre, un travail de co-construction entre les différentes communes littorales du territoire Sud Pays Basque a été mené sous l'égide de l'ex Agglomération Sud Pays Basque, afin de retenir des critères communs de définition et une cohérence d'ensemble de délimitation des différentes dispositions de la loi Littoral.

Même si les choix locaux s'en éloignent quelque peu parfois suite à des approches à une échelle plus fine, elles ont été globalement suivies et permettent, en outre, de s'appuyer sur un contexte plus vaste, intercommunal.

On passera ci-après en revue les dispositions des principaux articles relevant de la loi « Littoral » pour décrire comment les choix d'aménagement du PLU de Saint-Jean-de-Luz les respectent.

4.2. La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales forestières et maritimes

L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme stipule notamment que :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 (voir plus loin) ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales forestières et maritimes [...] »

Le même article indique, en outre, que :

« Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

Le maintien de la dimension naturelle du territoire au travers de l'étendue des zones N et A, au sein de la zone naturelle et agricole, et la délimitation des espaces remarquable, ont très largement contribué à la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

Les espaces nécessaires aux activités agricoles dont la pérennité d'exploitation est apparue nécessaire à la suite du diagnostic conduit par la Chambre d'Agriculture ont été pris en compte. **La SAU communale identifiée par les zones A représente près de 436 ha, soit une part de 23 % du territoire communal et manifeste très clairement la présence encore très significative d'un potentiel agronomique et d'une activité agricole à préserver sur le territoire luzien**, tout particulièrement dans la moitié Nord-Est. Le zonage agricole a même été renforcé à la suite des conclusions du diagnostic de la Chambre d'Agriculture.

De même, **les espaces naturels, classés en zones N, NCU et NER, occupent plus de 39 % du territoire communal (750 ha)** et font l'objet de mesures de protection, en dehors, bien entendu, des espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation.

4.3. Les coupures d'urbanisation

4.3.1. Les principes

L'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation**. »

L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Ces coupures doivent présenter des caractéristiques naturelles et/ou agricoles non bâties et répondre à des critères d'homogénéité physique, d'autonomie de fonctionnement, d'étendue suffisante pour assurer leur gestion et leur pérennité.

A l'exception des constructions nécessaires et liées à la vocation agricole de la coupure, des équipements collectifs et des aménagements légers de loisirs et d'activités de plein air, aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée.

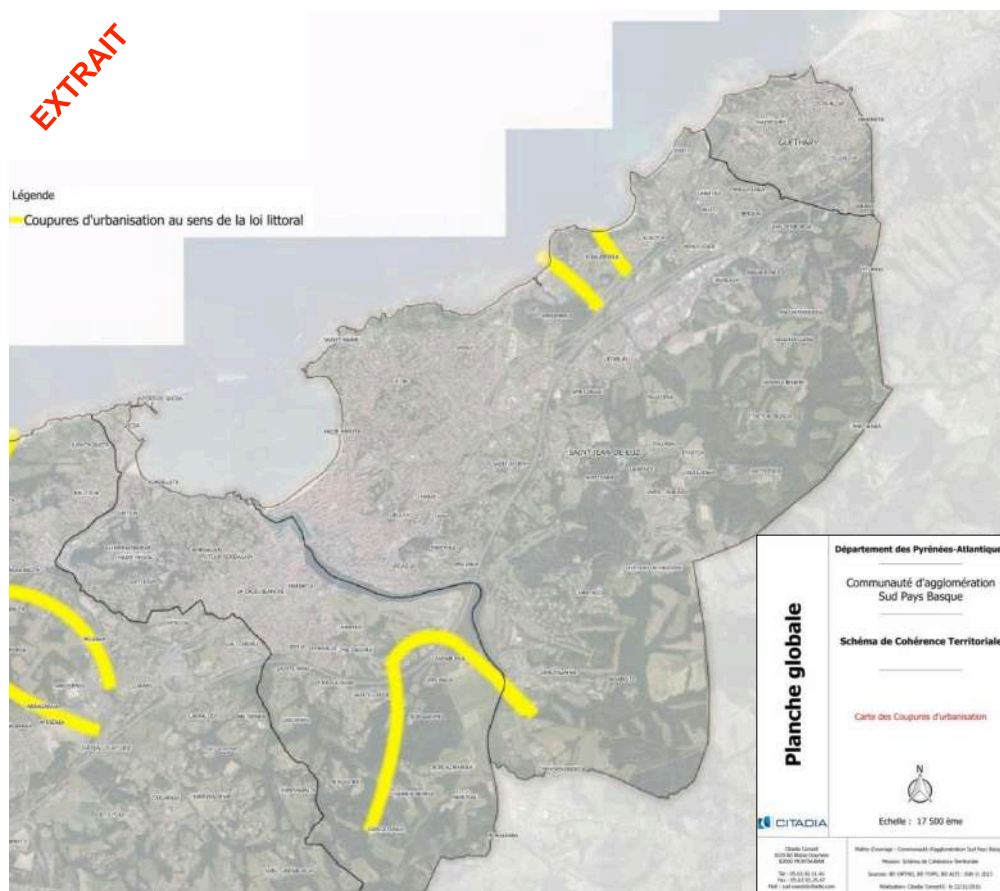
4.3.2. La désignation des coupures d'urbanisation

Sur le territoire de Saint-Jean-de-Luz, au vu de l'organisation de l'urbanisation existante et des dynamiques relevées au cours des décennies passées, les enjeux de coupure d'urbanisation se concentrent sur la frange littorale Nord, au Nord-Est de la commune entre le rivage et l'autoroute A 63. Celle-ci offre les dernières « fenêtres » ouvertes sur la mer du littoral luzien. Elles doivent donc rester non construites et contribuer à conserver les caractéristiques paysagères et naturelles encore préservées de cette partie du littoral basque.

L'analyse des zones bâties et urbanisées révèle en effet un important mitage du territoire rétro-littoral. A une centaine de mètres en arrière du rivage, on observe une dissémination d'éléments bâtis entre les deux noyaux urbains de Saint-Jean-de-Luz et Guéthary, tendance renforcée par la présence de nombreuses Habitations Légères de Loisirs, qui constituent l'armature de l'économie touristique littorale.

La pression urbaine est palpable sur le site, en raison de sa position littorale, mais également en raison de la configuration des infrastructures qui marquent naturellement une limite vers le Sud, ce qui encourage une tendance au remplissage urbain de la « poche » entre rivage et autoroute. De fait, la perception des coupures d'urbanisation, prescrites par la loi Littoral, y est de moins en moins évidente.

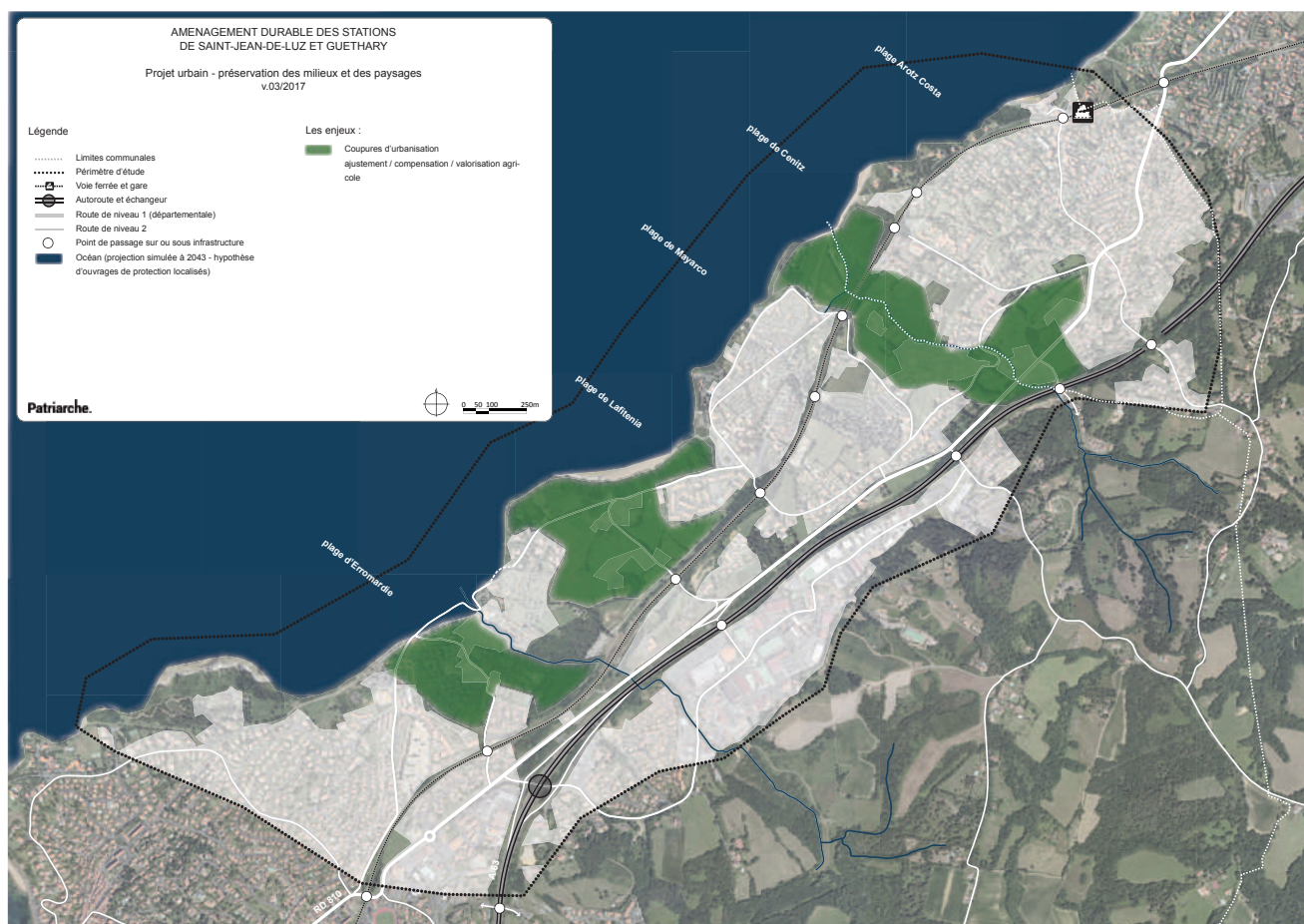
Les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de la révision ajournée du SCoT ont émis le même constat et proposent la préservation de cette coupure.



Les études « Aménagement Durable des Stations » les identifie également clairement et évoquent l'enjeu de maintien voire, à terme, de renforcement de ces coupures d'urbanisation à moyen et long terme.

Celles-ci identifient trois « séquences » naturelles subsistant encore, du Nord au Sud, qu'il convient de maintenir :

- **En limite communale avec Guéthary**, une ouverture assez étroite formant « tampon » avec la commune voisine, à conserver afin de renforcer la cohérence intercommunale entre Saint-Jean-de-Luz et Guéthary.
- Une fenêtre plus large **entre Kokotia et Erromardie**. C'est la dernière véritable ouverture (largeur de 1 km) sur la mer sur le littoral luzien. Il importe donc de la conserver rigoureusement en l'état.
- Le **site naturel d'Archilua-Erromardie**, aujourd'hui protégé en tant qu'Espace Naturel Sensible par le Département.



Le PLU les reprend comme telles et le zonage rend opposable cette identification :

- Par la **zone NCU** (pour Coupure d'Urbanisation) pour les deux premières, spécifiquement dédiée à protéger les coupures d'urbanisation.

- Pour le site d'Archilua-Erromardie, en raison du grand intérêt naturel et paysager de ce boisement, qui lui vaut d'être également classé parmi les « espaces boisés significatifs » de la commune, une protection plus stricte a été retenue : la zone NER, protégeant les espaces remarquables au titre de la loi Littoral (voir plus loin).

4.4. La délimitation des espaces naturels remarquables

4.4.1. Les principes

L'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme stipule que :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

L'article L. 121-24 vient préciser que :

« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. »

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. [...] »

La délimitation des espaces naturels remarquables se fonde (le plus souvent conjointement) sur :

- Leur **intérêt écologique et environnemental avéré** souvent identifié par des inventaires (ZNIEFF) ou des classements (Natura 2000, arrêtés de biotope, etc.)
- Leurs réelles qualités paysagères et/ou patrimoniales (qui peut se recouper avec les « sites classés ou inscrits »).

Comme le précise l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit et graphique doit identifier clairement ces espaces remarquables par un **zonage spécifique : la zone NER**.

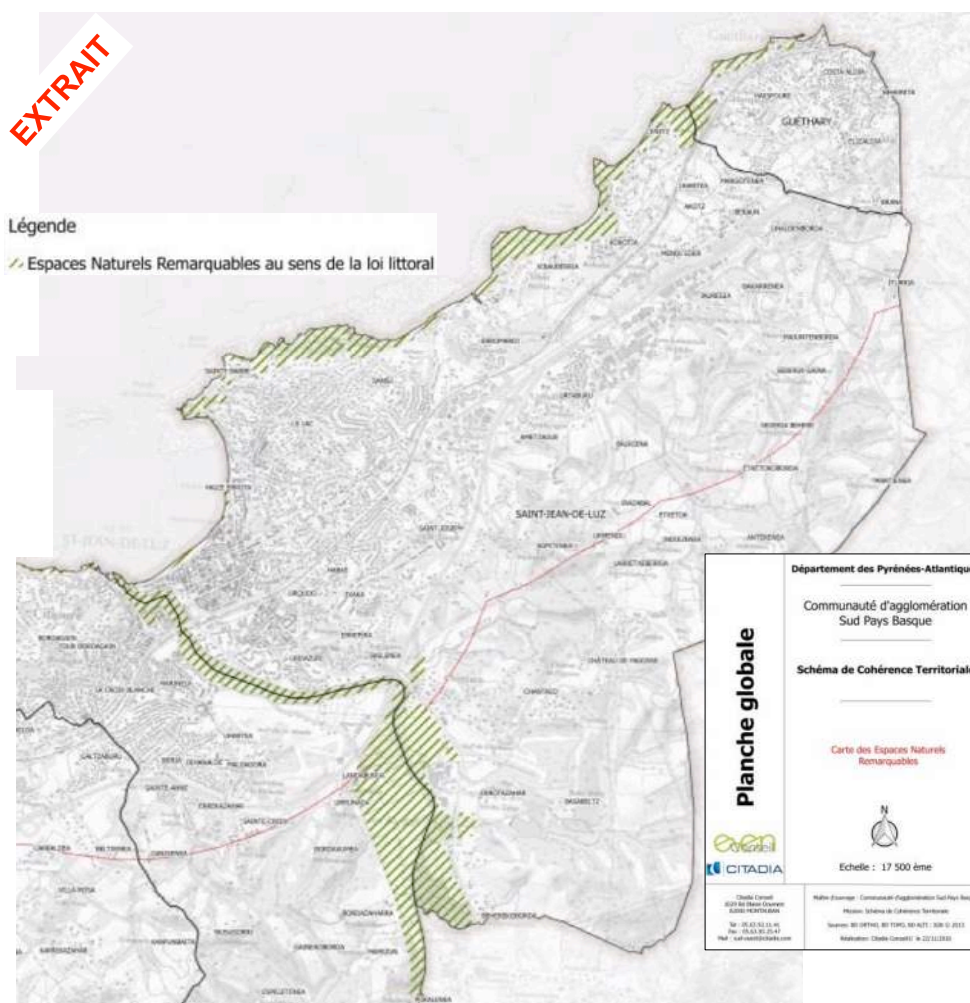
Le règlement de ce zonage écrit est **nécessairement très restrictif** et doit reprendre les dispositions des articles L. 125-24 à L. 125-26 et R. 121-5 du Code de l'urbanisme.

Il autorise essentiellement sous conditions :

- Des aménagements légers et démontables, nécessaires à la gestion de ces espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site...
- L'article R. 121-5 en donne une liste exhaustive.

4.4.2. La désignation des espaces naturels remarquables

Les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de la révision ajournée du SCoT ont cartographié une proposition d'« espaces naturels remarquables ».



Cette carte identifie deux ensembles distincts sur la commune :

- Le littoral Nord, couvert le site Natura 2000 n° FR7200776 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz ».
- La basse vallée de la Nivelle au Sud de l'autoroute, concerné par le site Natura 2000 n° FR7200785 « La Nivelle (estuaire, barthes et cours d'eau) ».

Le PLU s'écarte assez sensiblement de cette proposition. On se reportera pour plus de détails au paragraphe justifiant la délimitation de la zone NER dans la partie 4 suivante « Justification du projet de PLU », mais on retiendra ici que :

- **Seul le littoral Nord a été retenu comme espace naturel remarquable.** Mais il a été très largement augmenté en prenant en compte la baie et le domaine maritime des « eaux territoriales » couvert par le site n° FR7200813 « Côte basque rocheuse et extension au large ». Le littoral terrestre étant en outre affecté par la présence cumulée des aléas en matière de recul du trait de côte, de submersion marine ou de choc mécanique des vagues.
- **Pour la vallée de la Nivelle,** même si la carte « intérêt écologique » de l'état initial de l'environnement y identifie des secteurs de très fort intérêt écologique, on soulignera que la plus grande partie du périmètre proposée par la carte du projet de SCoT est occupée par une urbanisation plus ou moins dense (parcours de golf, le lycée et ses équipements, des installations sportives, etc.).

Comme le souligne l'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 « relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme », la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 (CE, 29 juin 1998, n° 160256). C'est pour cette raison que ce périmètre n'a pas été retenu par le PLU. Quoi qu'il en soit, les secteurs sensibles n'en bénéficient pas moins d'une protection à la hauteur de leur intérêt grâce au secteur Ni (zone inondable) de la zone N.

4.5. Les agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral

4.5.1. Les principes

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme stipule que :

« 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 identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Rappelons que la notion d'agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme n'est pas définie par la loi Littoral, mais la jurisprudence et la doctrine de l'État désignent les « agglomérations et villages existants » comme « des zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions »¹ et, plus précisément, pour une agglomération, comme « un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain »². On peut également ajouter à cette définition, une diversité de fonctions (des habitations, des équipements collectifs et des services publics, culturels et des activités économiques : commerces, bureaux, etc.), même si la jurisprudence montre que cette dernière notion n'est pas retenue par le juge pour qualifier une agglomération.

Par ailleurs, il utile de rappeler également, en regard des spécificités du territoire luzien, que lorsqu'elles présentent les caractéristiques de densité et de nombre de constructions requises, les zones d'activités sont reconnues comme constitutives d'agglomération par le juge³.

L'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 précise également que « le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année » et ajoute que « le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie ».

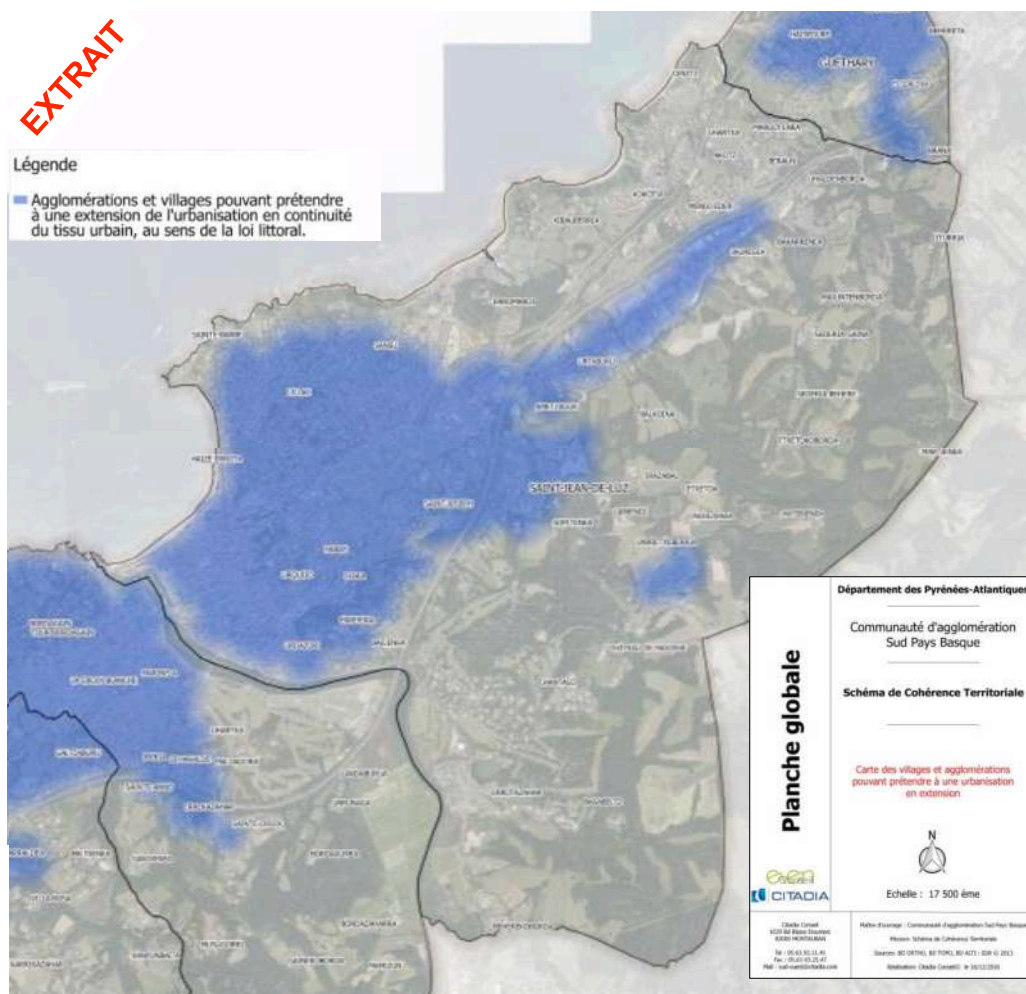
4.5.2. La désignation des agglomérations, villages existants ou secteurs déjà urbanisés

Les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de la révision ajournée du SCoT ont proposé une cartographie opposable pour guider schématiquement l'identification des agglomérations et des villages pouvant prétendre à une extension de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux. Cette délimitation reposait sur un certain nombre de critères (continuité du tissu urbain, densité, forme urbaine, mixité du tissu urbain, prise en compte de limites physiques...).

¹ Arrêt du Conseil d'État « Commune de Porto-Vecchio » du 9 novembre 2015 (n°372531).

² Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme.

³ CAA de Nantes, 4 mai 2010, C. de Belz, n°09NT01343 : le 23 décembre 2010, CAA de Nantes, 25 mars 2011, C. de La Trinité-Sur-Mer, n°10NT00154.



4.5.2.1. Les bases

La définition par le présent PLU des « agglomérations et villages existants » du territoire luzien s'appuie sur ce travail tout en prenant ses distances avec lui sur certains points :

- Il identifie une seule agglomération à partir de l'enveloppe proposée, englobant dans un seul périmètre l'urbanisation développée entre la baie et l'autoroute A63, d'une part, et celle s'inscrivant à l'Est de l'autoroute (en particulier, le quartier récent de Karsinenea).
- Par contre, il n'accorde pas le statut d'agglomération ou de village au quartier d'Alturan que lui octroyait le projet de SCoT car il ne répond pas aux critères évoqués plus haut.
- A l'inverse, notamment sur la base des études « Aménagement Durable des Stations », l'ensemble bâti « Lafitenia – Kokotia » au Nord de la commune est désigné comme « village » car celui-ci répond aux différents critères retenus.
- Aucune autre urbanisation ne peut prétendre au statut de village, ni le quartier historique de Chantaco, dont la densité est trop faible, ni les ensembles bâtis, pourtant caractérisés pour certains d'entre eux par un nombre et une densité significatifs de constructions, qui ont colonisé le littoral Nord au cours des précédentes décennies,

car dans tous ces cas ils ne possèdent aucun des attributs pouvant en faire un village (notamment l'absence d'éléments de vie collective ou de services).

- Ceci étant, certains de ces quartiers peuvent prétendre au statut de « *secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages* », même si aucun SCoT n'est venu sanctionner cette qualification.

4.5.2.2. La délimitation de l'agglomération luzienne

Une fois posé le principe de cette « agglomération luzienne », en définir précisément les limites est un travail plus malaisé car celles-ci sont parfois « floues ».

Des choix ont donc été effectués. Ils s'appuient sur les éléments de diagnostic de la première partie du Rapport de Présentation, tant paysagers (dont le chapitre 2.4.2. « Les paysages urbanisés ») que morphologiques (chapitre 3.1.2. « Les grands traits de l'organisation urbaine »¹).

Ils sont présentés selon un sens Nord, Ouest, Sud et Est.

a) La limite Nord-Ouest, entre la Pointe de Sainte-Barbe et Erromardie

Si cette partie de la côte est largement urbanisée, on ne peut pourtant pas affirmer, au vu de la densité et de l'organisation du bâti, que l'agglomération s'étend jusqu'à un rivage affecté par ailleurs par les risques liés au recul du trait de côte.

Entre la Pointe et la Croix d'Archilua, celle-ci se dessine au Sud de la rue Gaétan de Bernoville :

- Entre la Pointe et l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, la densité du bâti (de l'ordre de 20 logements/ha) et un réseau viaire développé conduisent à désigner la rue de Bernoville, elle-même comme limite.
- Entre l'avenue Antoine de Saint-Exupéry et la rue d'Archilua, le bâti nettement moins dense et peu organisé (entre 5 et 10 logements/ha) conduisent à éloigner cette limite vers le Sud.

A l'Est de la rue d'Archilua, la rue Gaétan de Bernoville redevient la limite. Celle-ci s'éloigne ensuite du littoral pour se fixer à l'arrière du bâti implanté au Nord de l'avenue Pierre Loti, puis de l'avenue Edmond Rostand jusqu'au chemin d'Erromardie.

De même, en raison de l'importance des opérations d'immeubles collectifs existantes qui leur donne un faciès très clairement urbain, les quartiers d'Iratzèa (opération « Elgar ») et d'Erromardie ont été incorporés dans l'enveloppe, jusqu'aux limites de l'Espace Naturel Sensible « Erromardie – Etchebiague » (la pinède).

Il en est de même pour le quartier très dense de part et d'autre de l'avenue Argi Eder, au Nord de la zone d'activité de Layats, entre la RD 810 et la voie ferrée et débordant au Nord de celle-ci.

¹ Voir notamment les cartes « fonctionnement urbain », « enjeux urbains », « morphologie urbaine » et « densité de l'habitat ».

b) La limite Ouest sur la baie

Arrêter cette limite est plus aisé. Compte tenu de la très forte densité du noyau historique et du front de mer moderne, celle-ci se cale sur le rivage depuis l'entrée du port jusqu'à la fin du boulevard Thiers.

Par contre, plus au Nord, jusqu'à la pointe de Sainte-Barbe, la limite de l'agglomération est fixée sur la rue de Sainte-Barbe car le bâti est beaucoup moins dense entre la rue et le rivage (entre 5 et 10 logements/ha), tandis que la topographie et les risques liés au recul du trait de côte imposent de ne pas y poursuivre l'urbanisation.

c) La limite Sud

Cette limite est également explicite car s'appuyant sur des « ruptures » franches.

L'urbanisation très dense du centre ancien et des quartiers modernes de Fargeot et Urdazuri vient buter, d'une part, sur la limite naturelle de la Nivelle et s'arrêter, d'autre part, à l'infrastructure autoroutière. Au-delà de celle-ci, le bâti du quartier de Chantaco n'apparaît que 200 mètres plus loin avec une densité nettement plus basse (autour de 10 logements/ha). Ce hiatus créé donc incontestablement une rupture de continuité qui empêche de rattacher le quartier à l'enveloppe urbaine agglomérée.

d) La limite Est

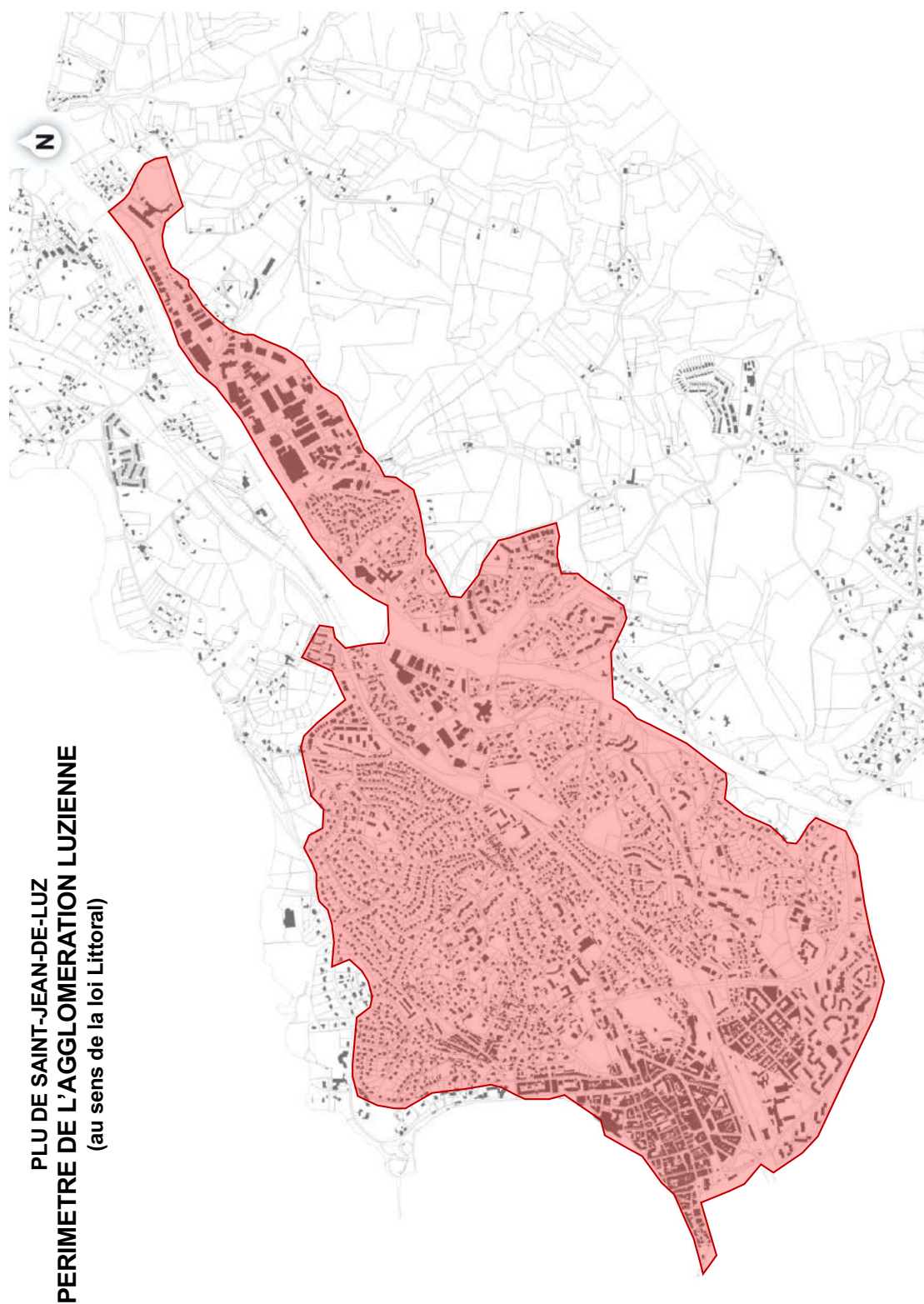
Cette limite est nettement plus composite et beaucoup moins franche. Elle peut se décomposer en plusieurs sections :

- **Au Sud-Est, entre la Nivelle et la Vieille Route de Saint-Pée**, l'urbanisation relativement peu dense ne s'étend pas jusqu'à l'autoroute et celle-ci ne peut pas être retenue comme limite. On a retenu ici l'avenue de Bordaberry comme limite.
- **Au Nord la Vieille Route de Saint-Pée, l'urbanisation commence à déborder à l'Est de l'autoroute**, d'abord de manière linéaire et peu dense le long de la route jusqu'au chemin d'Arroka, puis beaucoup plus massivement avec le nouveau quartier de Karsinenea.

Se pose ici la question du rôle de l'autoroute dans définition de l'enveloppe urbaine. Si elle a pu être qualifiée dans le diagnostic de « coupure urbaine », elle ne peut pas être retenue comme « limite » pour cette enveloppe compte tenu de la jurisprudence au vu du très important développement urbain que l'on retrouve à l'Est, tant pour l'habitat avec les quartiers de Karsinenea, Ametzague et Urtaburu, comptant aujourd'hui plusieurs centaines de logements, que pour l'activité économique avec les différentes tranches de la zone d'activité de Jalday.

Compte tenu de ce qui précède, le quartier de Karsinenea au Nord de la Vieille Route de Saint-Pée (reprenant notamment le périmètre de l'ancienne ZAC, la résidence Haizé Kantari, les ensembles collectifs du chemin d'Ametzague et de l'allée Léon Dongaitz) est incorporé dans l'enveloppe urbaine agglomérée.

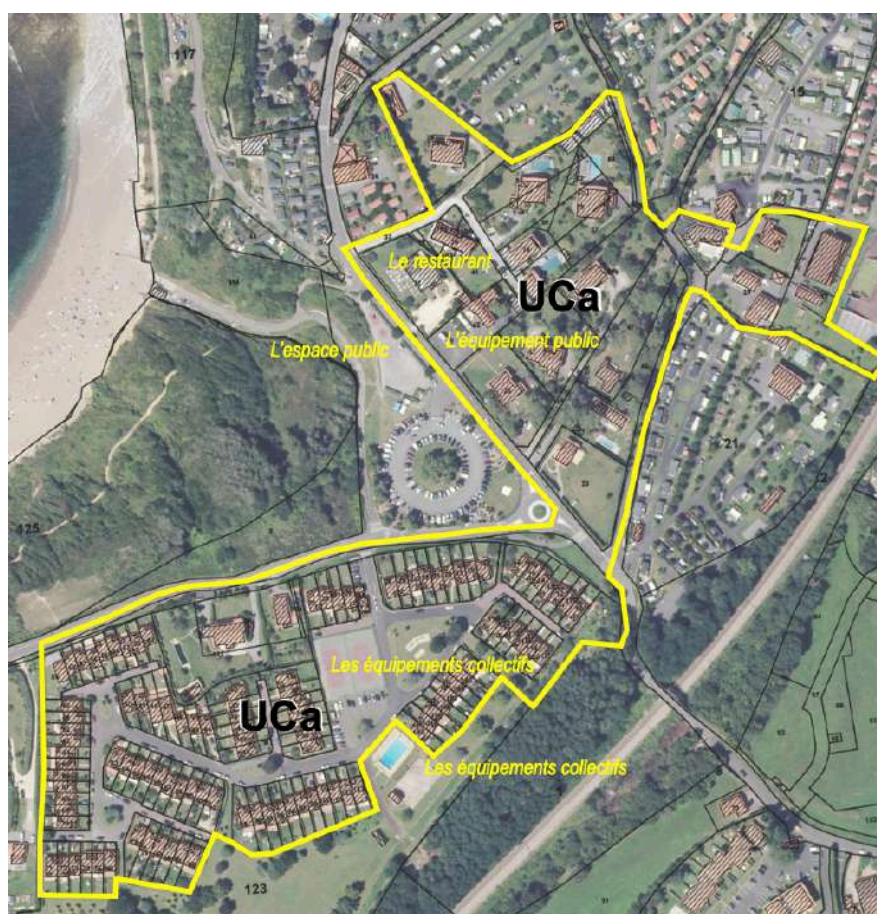
Le quartier d'Ametzague, autour de la rue d'Artizzara et celui, plus dense d'Urtaburu, au Nord de l'avenue Lahanchipia, dans la continuité de Karsinenea, en font également partie.



- **La zone d'activité de Jalday, constitue la dernière entité urbaine incluse dans l'agglomération luzienne.** Très spécifique par sa forme et sa vocation, cette « langue » qui se développe vers le Nord-Est, n'en est pas moins urbaine par sa continuité avec le quartier d'Urtaburu, sa superficie (de l'ordre de 45 ha) et la morphologie de son bâti fait de grands volumes.

En raison de l'homogénéité de ce tissu, c'est toute la zone depuis la rivière Grand Ichaka au Sud jusqu'à la route d'Ahetze à l'Est (incluant tout le « campus » Boardriders) et entre l'autoroute au Nord et les coteaux au Sud, qui est intégrée dans la zone agglomérée.

4.5.2.3. L'ensemble bâti « Lafitenia – Kokotia » désigné comme « village »



Le zonage réglementaire délimitant le « village » de « Lafitenia – Kokotia » et la localisation des éléments de vie collective

- Le « Domaine de Kokotia », résidence fermée constituée d'une centaine d'habitations d'un niveau organisées en bande constituée de 110 lots construits, présentant une densité élevée (25 logements/ha). Il dispose de ses propres « **éléments de vie collective** » sous forme d'équipements communs (piscine, tennis, etc.).
- Le quartier de Lafitenia, regroupant une vingtaine de constructions avec une densité moindre, est celui qui regroupe le plus d'éléments constitutifs d'un « village ». Lui

aussi possède ses éléments de vie collective sous la forme d'un espace public aménagé au Sud de la route des Plages, à côté du parking, avec notamment une aire de jeux pour enfants, des toilettes publiques et d'un équipement communal (le « Gaztetxe » ou « maison des jeunes », locaux associatifs municipaux à vocation culturelle sur le site de l'ancienne école). L'espace public accueille également des activités économiques et commerciales saisonnières. On relève en effet l'existence d'un restaurant et d'un bar à proximité immédiate, mais également d'un établissement d'hébergement à vocation touristique (l'établissement « Lafitenia Resort »).

Il s'agit d'un « village » ancien, comme en témoignent la chapelle d'Acotz et le lavoir situés à proximité immédiate du secteur, de même que l'ancienne école municipale et ancienne colonie de vacances, aujourd'hui désaffectée.



Vue aérienne du « village » de « Lafitenia – Kokotia »

Compte tenu de sa configuration, le « Domaine de Kokotia » ne peut pas connaître d'évolution de son urbanisation.

Si le zonage sur le secteur « Lafitenia » s'applique aux parcelles déjà bâties et ne permet que des constructions dans de rares « dents creuses » ou par divisions parcellaires pour des formes urbaines s'inscrivant dans la morphologie urbaine existante, **il n'en doit pas moins permettre de proposer des « solutions de replis » pour certaines constructions et activités économiques identifiées en zones de vulnérabilité liées au risque de recul du trait de côte** (le « repli organisé » identifié dans la démarche d' « Aménagement Durable des Stations »).

4.5.2.4. La question des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages »

a) Les principes et critères de désignation

Rappelons que partie du libellé de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme issu de la loi ELAN définit ainsi ces secteurs :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Elle propose donc une liste de critères non exhaustive et alternative pour définir ces espaces, qu'il revient à la collectivité de préciser et justifier en regard du contexte local.

D'autre part, même si l'article L. 121-8 stipule que les SCoT doivent définir préalablement ces secteurs, **l'article 42 de la loi ELAN prévoit des mesures transitoires qui imposent de définir dès maintenant dans le PLU la nature et la localisation précise de ces « secteurs déjà urbanisés »**. En effet, dès à présent et jusqu'au 31 décembre 2021, des permis de construire peuvent être délivrés dans ces espaces, non encore identifiés par le SCoT ou non délimités par le PLU, en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée après le 24 novembre 2018, sous réserve de l'accord du Préfet et de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Pour faire le travail de délimitation de ces « secteurs déjà urbanisés », **les critères minimum suivants ont été retenus** pour la plupart des ensembles :

- La taille minimale d'un secteur ne pourra pas être inférieure à 20 constructions principales (hors annexes).
- La distance entre deux constructions principales sera de l'ordre de 30 mètres.
- La densité moyenne sera de l'ordre de 8/10 logements ou plus à l'hectare.
- Parmi les réseaux desservant le secteur figure obligatoirement l'assainissement collectif.

Toutefois, **pour le quartier historique de Chantaco, les critères ont été adaptés** pour tenir compte de la morphologie et le caractère patrimonial du bâti et de l'importance particulière de la végétation dans son organisation, ayant généré un tissu urbain aéré, dans l'esprit d'une « cité jardin » :

- La distance entre deux constructions principales est portée à 50 mètres.
- La densité moyenne est de l'ordre de 4 logements à l'hectare.

b) La désignation des « secteurs déjà urbanisés »

Le secteur Acotz-Nord – Berain

Le premier ensemble caractérisé de la sorte est le « continuum urbain » de près de 1,5 km de long entre Acotz-Nord et Berain, de loin le plus important. Déployé au Nord de la commune entre la voie ferrée et la RD 810, il est desservi par l'ensemble des réseaux (y compris

l'assainissement collectif) et partiellement par les transports collectifs (ligne Hegobus n°1). La voirie existante est correctement dimensionnée (même si elle est très fréquentée en saison estivale). Sa densité est variable, mais on y relève des noyaux relativement denses :

- Un premier noyau relativement dense de 80 et 100 logements (entre 15 et 20 logements/ha) à Acotz-Nord, composé de constructions individuelles, de petits collectifs comme le « Domaine d'Antxeta », chemin de Miquelena, ou de maisons en bande comme le « Village d'Acotz », chemin de Marimiquelena.
- Un deuxième noyau, sensiblement plus dense se localise à Mendi-Eder, constitué de plusieurs résidences en petits immeubles : résidences « Itsas Alde », « Etxe d'Anaïte » et « Mendi-Eder », chemin d'Aguerria, regroupant près de 120 logements (autour de 40 logements/ha).
- Entre ces deux noyaux, sur environ 400 mètres de part et d'autre du chemin d'Aguerria, on relève environ 45 constructions individuelles.
- Au-delà de Mendi-Eder, un dernier groupe d'une vingtaine de constructions individuelles est identifiable à Berain le long du chemin Dolhareta.

Au total, cet espace urbanisé regroupe entre 260 et 290 logements.

Le zonage retenu pour prendre en compte ce secteur propose une enveloppe resserrée qui limite les extensions et prend en charge quelques dents creuses. On notera qu'au Sud-Ouest de Mendi-Eder, un boisement de parc est protégé par une Espace Boisé Classé.

Le quartier de Chantaco

Le quartier historique de Chantaco, créé en 1926, évoqué plus haut présente des caractéristiques particulières dont il fallait tenir compte. L'emprise retenue fait un peu plus de 25 hectares et regroupe 90 constructions organisées en îlots imbriqués avec le parcours de golf.

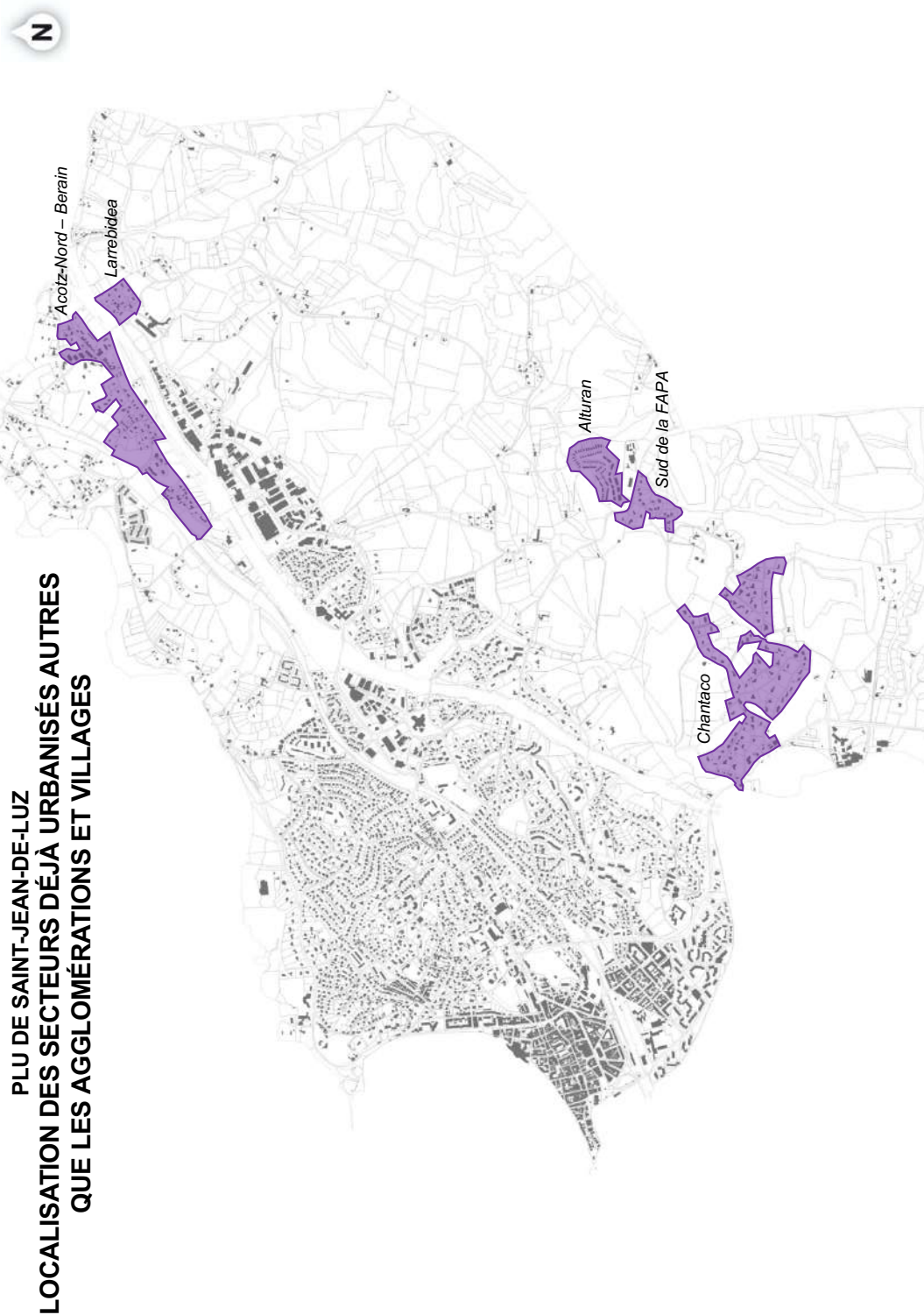
L'importance des parcs arborés autour des villas, réellement constitutive du paysage urbain du quartier, explique une faible densité qu'il convient de maintenir. Les dispositions de l'AVAP/SPR (reprises par le PLU) s'y emploient largement en protégeant la plupart des parcs et jardins. Si bien qu'avec un zonage constructible cernant au plus près les parties déjà bâties, les possibilités de constructions nouvelles se limitent à de rares « dents creuses ».

L'ensemble bâti au Sud de la FAPA, de part et d'autre du chemin de Chantaco et le quartier d'Alturan

Le premier ensemble d'une vingtaine d'habitations individuelles s'insère dans un ensemble bâti plus vaste intégrant les installations de la FAPA et nouveau quartier d'Alturan.

Le zonage enserme les parcelles déjà bâties. On notera, en outre, que sa constructibilité est contrainte par le passage de lignes électriques hautes tension.

Même si sa morphologie urbaine particulière lui donne une place à part, le quartier nouveau d'Alturan relève bien évidemment lui aussi de cette catégorie des « secteurs déjà urbanisés ». Sa densité plus élevée et la présence d'immeubles collectifs lui valent cependant un zonage différent de celui des autres ensembles identifiés.



Le quartier de Larrebidea

Ce dernier secteur se situe dans le prolongement de la zone d'activité de Jalday, au Nord-Est de la route d'Ahteze. Il n'a toutefois pas été retenu dans le périmètre de la zone agglomérée en raison de son relatif isolement.

Ceci étant, il forme un ensemble relativement resserré d'une quinzaine de constructions qui justifie sa prise en considération.

4.5.3. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages

Dans le respect de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, et après avoir constaté l'impossibilité de pouvoir accueillir la totalité des programmes de logements et d'accueil d'activités projetés par le PADD dans le tissu urbain constitué, la collectivité a désigné un certain nombre de sites relevant de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages pour répondre à ses objectifs.

Ils sont au nombre de quatre et respectent le principe d'une continuité directe avec le tissu urbain existant. On trouvera plus loin, dans la partie consacrée à la justification du zonage, un descriptif plus détaillé de ces sites, mais on retiendra ici que :

- Les deux premiers sites, dédiés à l'habitat, appartiennent au quartier en devenir initié par l'ancienne ZAC de Karsinenea qui doit poursuivre sa mutation en un véritable quartier et pour cela atteindre une « taille critique » lui permettant de développer une infrastructure de services et commerces :
 - Le **site de « Ur Mendi »** est conçu en articulation étroite avec la résidence « Terres Marines » avec laquelle il est en contact direct le long du chemin d'Ametzague.
 - Le **site de « Balcoïn »**, situé au Nord du quartier, est en continuité de celui d'Urtaburu. Il se raccorde à l'avenue Lahanchipia au Nord et permet d'assurer une meilleure connexion entre Urtaburu et l'ancienne ZAC.
- Le troisième site, celui **des « Hauts de Jalday »**, est en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday, en se raccordant, à l'Ouest, à la rue des Métiers, l'une des voies de la ZAE. Son développement spatial est principalement dicté par la topographie et la volonté de minimiser les impacts visuels de ce nouveau quartier mixte mariant une extension de la zone d'activité et la création d'un ensemble d'habitat.
- Le **site de « Jalday 4 »**, au Nord-Est, est la dernière extension de la zone d'activité de Jalday. Elle est en continuité directe avec le site de Boardriders et doit permettre l'agrandissement du « campus » de cette entreprise. Il y a donc élargissement de fonctions déjà existantes sans ruptures tout en tenant compte des contraintes de topographie.

On évoquera enfin le cas particulier du site de « **Errota Zahar** », implanté au Sud de la commune. Celui-ci n'est pas en continuité, mais il a été retenu sur le principe d'un « hameau nouveau » car il s'agissait d'apporter une solution pérenne au devenir d'un lotissement existant totalement viabilisé qui pour diverses raisons n'avait pas pu être bâti jusqu'à présent.

Ce « hameau nouveau » est rattaché à l'ancien lotissement Basabeltz et répond aux critères de définition du « hameau nouveau » au sens de la Loi Littoral.

En raison de contraintes réglementaires (respect de la loi Littoral), de l'actualisation des risques (zone partiellement inondable) et d'une meilleure prise en compte de l'environnement (zones humides), il ne peut pas être poursuivi. Il s'agit donc d'inventer une nouvelle forme de hameau en regard des spécificités environnementales et paysagères du site : une implantation et une densité bâtie dictées tant par l'environnement paysager que bâti sur une emprise nettement moins importante.

4.6. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

4.6.1. Les principes

L'article L. 121-13 stipule que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord [...]. »

Selon l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. **Il convient donc de délimiter précisément ces espaces proches du rivage.**

Le Conseil d'État précise que doivent être considérés comme espaces proches du rivage, « les terrains contigus au rivage et visibles depuis celui-ci dans toute son étendue, sans qu'aucun accident de terrain y fasse obstacle » (Conseil d'État, 27 juillet 2005, n° 264336, Comité de sauvegarde du port Vauban Vieille-Ville et Antibes-Est). Un arrêté un peu plus ancien du même Conseil d'État indique, en outre, que « des terrains séparés du rivage par une distance de 800 mètres et sans aucune covisibilité entre les terrains et la mer, ne peuvent être considérés comme un espace proche du rivage au sens de l'article L. 146-4 » (Conseil d'État, Madame Barrière, 3 mai 2004, req. 251534).

4.6.2. La désignation des espaces proches du rivage à Saint-Jean-de-Luz

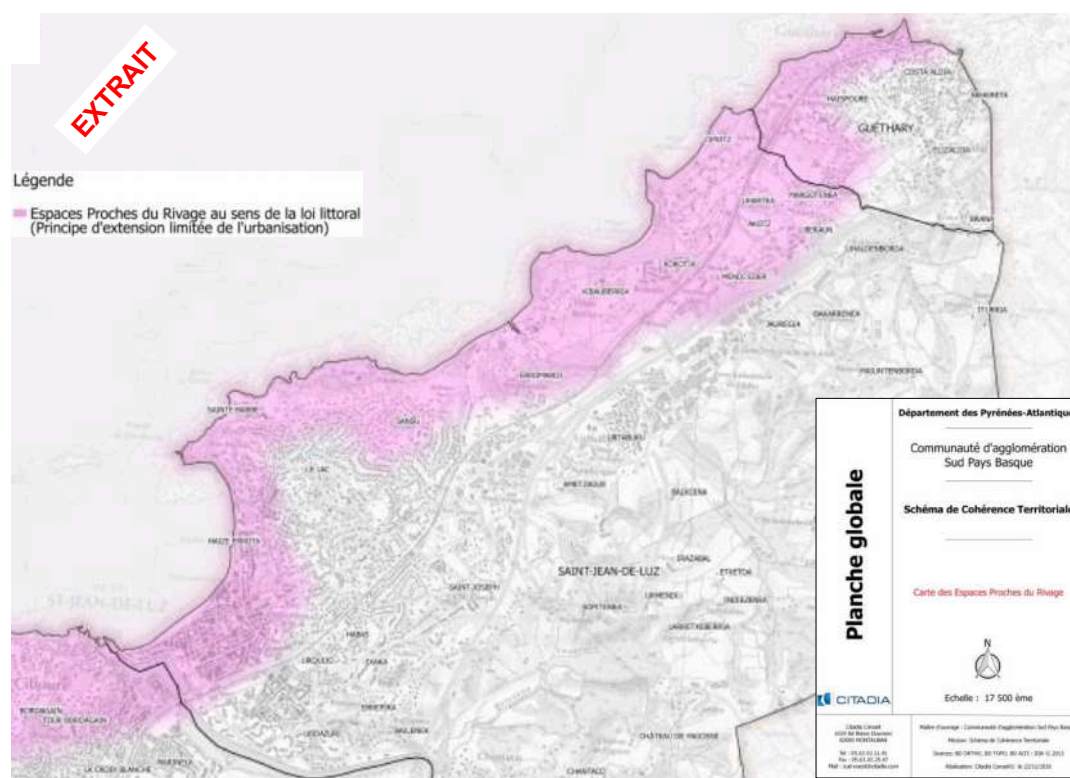
La démarche suivie pour la désignation de ces espaces proches du rivage repose sur une approche multicritères reprenant **les critères retenus dans l'instruction du Gouvernement**

du 7 décembre 2015 et rappelés encore tout récemment par la Cour administrative d'appel de Douai (arrêt n°16DA00232 du 23 novembre 2017) :

- La distance par rapport au rivage.
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux.
- L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et l'océan ou la baie. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Elle se veut également cohérente avec la politique des sites classés et inscrits sur la commune.

Ici aussi, les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de la révision ajournée du SCoT ont proposé une cartographie opposable pour guider schématiquement l'identification des Espaces Proches du Rivage dans les documents d'urbanisme locaux. Celle-ci utilise des critères proches de ceux décrits ci-dessus, en ajoutant une appréciation plus « qualitative » de « prise en compte des ambiances littorales » (dialogue ou lien historique entre le bâti et les paysages maritimes, architecture balnéaire, etc.)

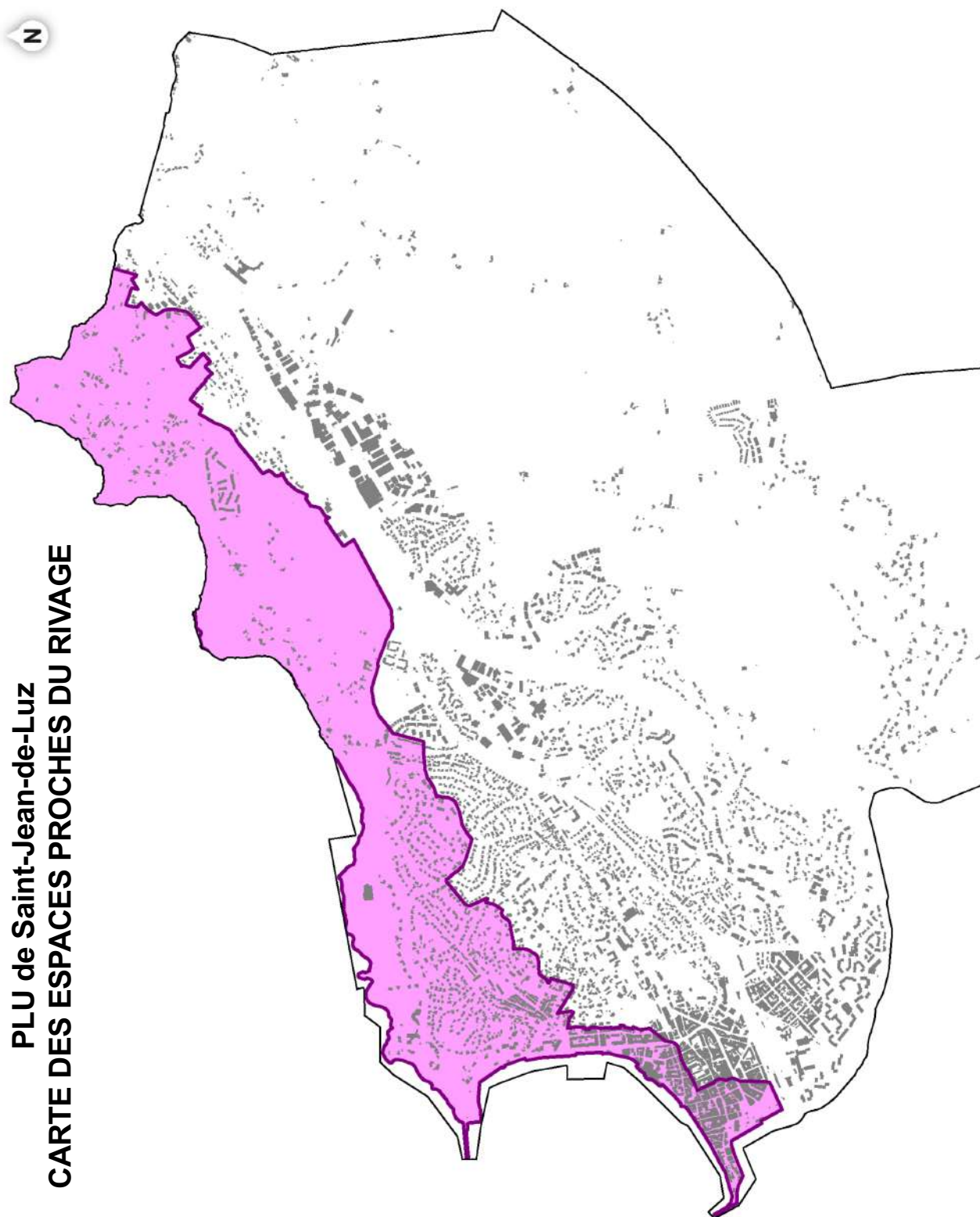


Tout en s'inspirant de cette première approche conduite à grands traits sur tout le littoral du Sud Pays Basque, la Ville de Saint-Jean-de-Luz a repris le travail de manière plus précise en procédant notamment à une analyse topographique permettant de mieux fixer les covisibilités potentielles.

La prise en compte du bâti existant et d'infrastructures (voie ferrée), notamment au Nord de la commune, ont conduit à s'éloigner de cette première délimitation sur quelques sites.

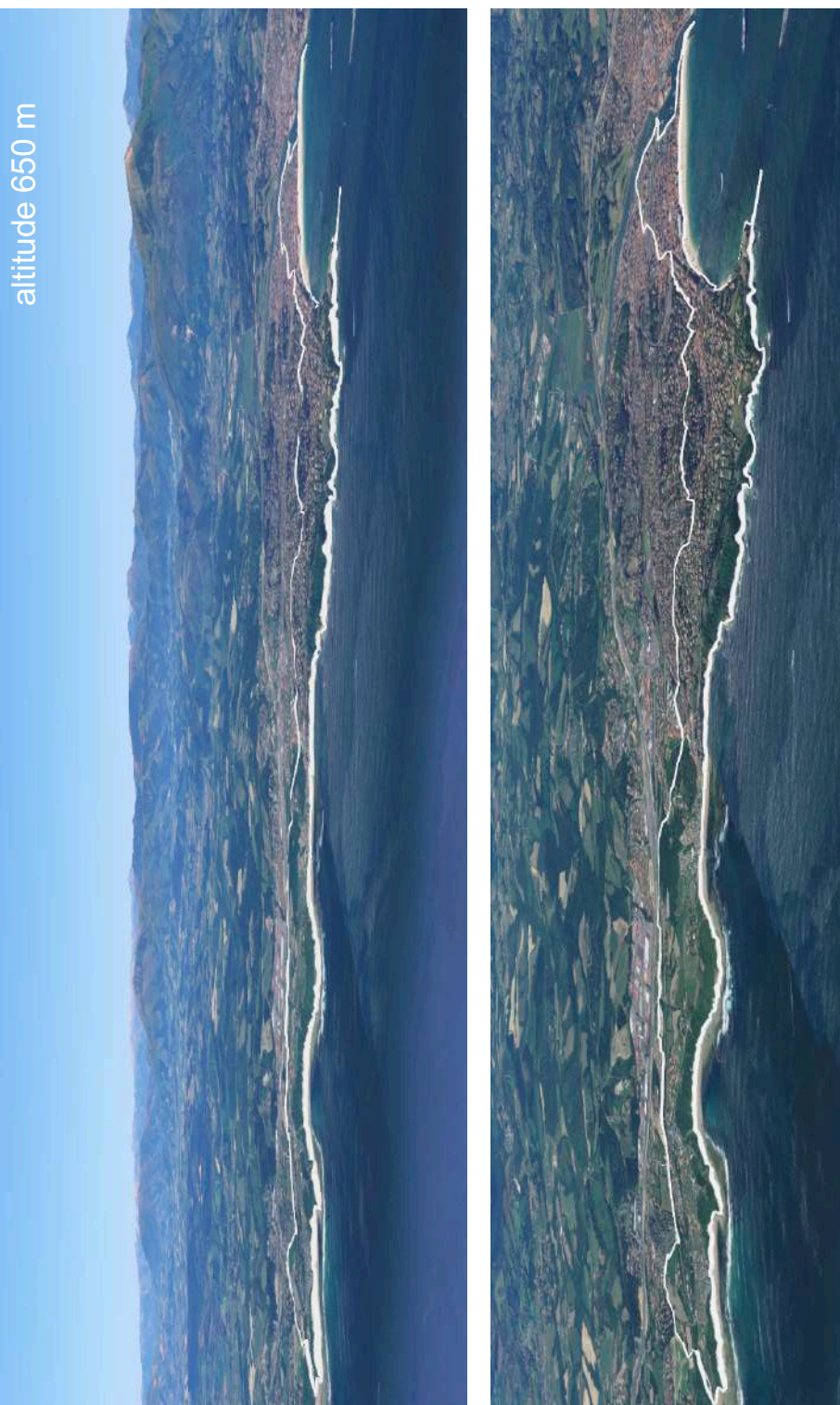
Aussi, du Nord-Est au Sud-Ouest, l'emprise des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur la commune se dessine comme suit :

- C'est entre la limite communale et Acotz-Nord que la profondeur des EPR est la plus importante (entre 900 et 1 000 mètres) en raison du vallon du Baldareta entaillant le littoral et ouvrant de larges vues vers le littoral, même si celles-ci sont en partie masquées par des écrans végétaux.
- Plus au Sud, même si ils sont partiellement en covisibilité avec l'océan, les ensembles urbanisés entre Acotz-Nord et Berain ont été exclus des EPR car le bâti existant y constitue des écrans visuels qui fragmentent ou interdit les vues vers le rivage. La profondeur moyenne de l'EPR est ici de l'ordre de 700 à 750 mètres.
- L'espace ouvert entre Kokotia et Erromardie par le vallon de l'Isaka conduit à repousser la limite de l'EPR jusqu'à la voie ferrée dont le talus boisé forme un écran visuel continu. La profondeur moyenne de l'EPR est ici de l'ordre de 650 à 700 mètres.
- Au contact de l'urbanisation agglomérée de Saint-Jean-de-Luz, la butte boisée d'Erromardie masque rapidement les vues avec l'océan. Aussi, l'urbanisation derrière la pinède est exclue des EPR dont la profondeur est ici de 350 mètres environ.
- Dans une bonne partie des quartiers Nord de l'urbanisation agglomérée, par le jeu des vallonnements et des points hauts, la covisibilité est avérée tant avec l'océan qu'avec la baie, même si là aussi la végétation abondante autant que les constructions fragmentent les vues. Aussi les quartiers de Sansu, du Lac et de Moleressenia ont été intégrés pour tout ou partie dans les EPR pour une profondeur variant entre 600 et 700 mètres.
- Plus au Sud, le front de mer moderne avec ses immeubles de 8 étages en moyenne puis la partie très dense du centre ancien derrière la digue forment un écran très efficace pour limiter les vues à moins de 150 mètres. Les espaces ouverts sur le port (notamment place Foch) ne donnent qu'une faible profondeur supplémentaire.

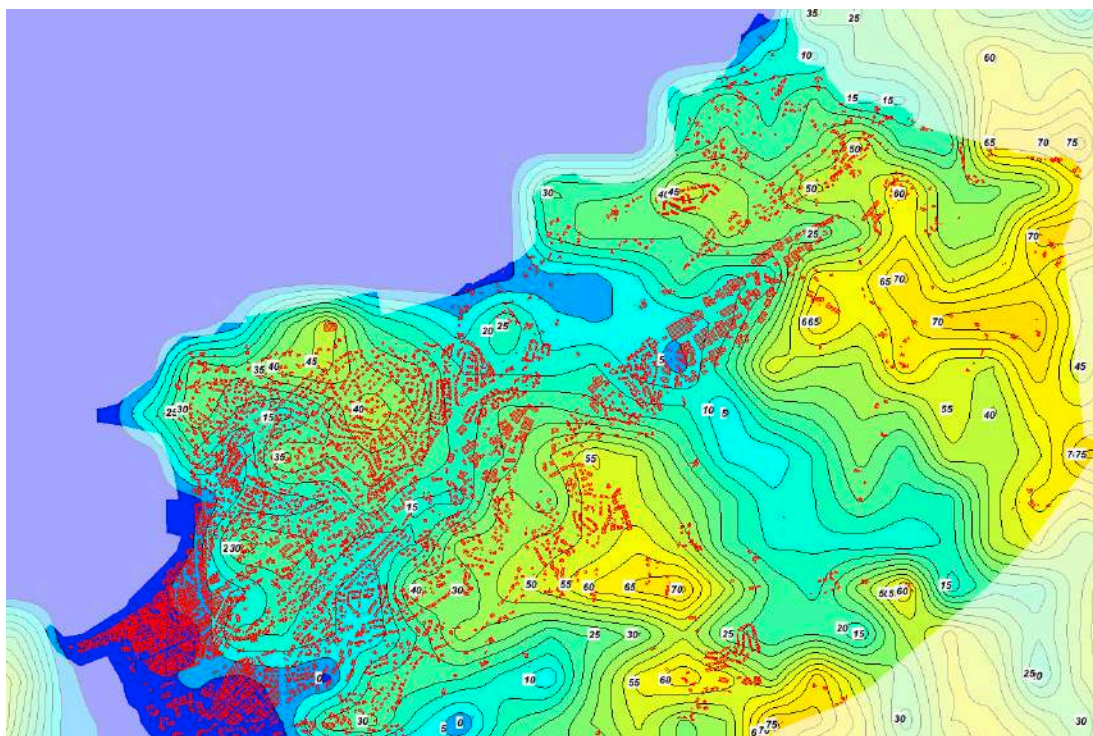


PLU de Saint-Jean-de-Luz
CARTE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Visualisation aérienne des Espaces Proches du Rivage



altitude 650 m



La carte topographique, support de l'analyse

4.6.3. La mise en œuvre du principe d'extension limitée

4.6.3.1. Les critères d'appréciation

C'est de **nouveau l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015, mais tout autant la jurisprudence**, qui définissent les critères attestant du caractère limité de l'urbanisation dans un espace proche du rivage.

Celle-ci s'analyse par rapport à l'implantation d'un projet donné, son importance, sa densité, et sa destination, ainsi qu'à la topographie des lieux.

C'est donc à l'aune de ces critères que doit être analysé le caractère limité de l'urbanisation :

a) L'implantation

C'est donc en considérant l'« enveloppe urbaine » existante sur le site et à proximité immédiate (hauteur et volume des constructions, distribution sur le site) que peut s'apprécier le fait qu'une opération présente ou non un caractère limité. Il s'agit donc d'une **notion « relative »**.

Aussi, depuis l'arrêt n°264315 du Conseil d'État du 7 février 2005 « Société Soleil d'Or », **dans les espaces urbanisés, seules constituent des extensions de l'urbanisation, les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des**

quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier.

En tout état de cause au vu de l'ensemble des jurisprudences disponibles un certain nombre de critères doivent jouer :

- Ne pas augmenter significativement le nombre de constructions existantes dans le secteur concerné.
- Ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment dans les secteurs paysagers sensibles (périmètre de l'AVAP/SPR).
- Respecter le gabarit des constructions existant dans le voisinage immédiat.
- etc.

b) La densité du projet

Ce critère est assez largement dépendant du précédent et relève également de la morphologie bâtie existante.

c) La destination du projet

Ce critère considère l'usage des constructions envisagées (habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière...), l'idée étant que si le projet a la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours, sa recevabilité est facilement acquise à l'inverse d'un projet dont la destination est complètement différente.

d) La topographie des lieux

On a vu que la topographie est le critère principal de la covisibilité entre les sites et la mer.

Il convient donc de vérifier si la topographie locale permet ou ne permet pas la covisibilité avec la mer.

4.6.3.2. La mise en œuvre

L'organisation du zonage et du règlement s'est employée à mettre en œuvre ces critères dans les zones inscrites dans les Espaces Proches du Rivage en fonction des spécificités locales.

On décrira ci-après cette organisation et la philosophie qui la sous-tend pour plus de précisions, on se reportera aux chapitres décrivant les zones et détaillant leur règlement.

Deux grands cas de figure sont à considérer :

- Le traitement des espaces non bâtis.
- Le traitement des espaces bâtis en distinguant les espaces hors urbanisation agglomérée de ceux en agglomération.

a) Le traitement des espaces non bâtis

Comme on a pu le voir aux paragraphes 4.3. « *Les coupures d'urbanisation* » et 4.4. « *La délimitation des espaces naturels remarquables* », les espaces non bâtis (ou faiblement bâtis), agricoles ou naturels, dans les EPR font l'objet de deux types de zonage, NCU pour les coupures d'urbanisation et NER pour les espaces remarquables, au règlement très restrictif n'autorisant pas de constructions nouvelles, hors exceptions.

Le principe d'extension limitée est rigoureusement respecté dans ces zones.

b) Le traitement des espaces bâtis

Les espaces hors urbanisation agglomérée

Il s'agit des « secteurs déjà urbanisés » décrits plus haut et des autres ensembles bâtis ne relevant pas de cette catégorie, avec un regard particulier sur les campings, existant sur le littoral Nord de la commune. Pour chaque cas, un zonage spécifique est proposé qui met en œuvre de façon appropriée l'extension limitée :

- **Le « village existant » de « Lafitenia – Kokotia » est géré par un secteur UCa** de la zone UC. Si celui-ci autorise des constructions nouvelles, avant tout pour permettre la relocalisation de constructions identifiées en zones de vulnérabilité liées au risque de recul du trait de côte, elles ne pourront qu'être similaires à celles qui existent déjà (habitations, commerces et équipements). Par ailleurs, la densité restera faible (l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à 25% de la surface de l'unité foncière). **Au final, les seules capacités d'accueil se concentrent sur Lafitenia et elles resteront très limitées** à de rares « dents creuses » dans le tissu constitué et qui ne devront pas être constitutives de « ruptures de vue » depuis la mer.

Rappelons que ce village comprend un nombre de constructions proches les unes des autres et une mixité fonctionnelle (habitat, équipements publics, commerces et économie liée au tourisme et à l'hébergement touristique) jugés significatifs afin de permettre des constructions nouvelles, sous conditions évoquées plus hauts et dans le règlement de la zone UCa.

L'emprise constructive constitutive de la zone a été circonscrite au droit du bâti existant afin de n'autoriser que les « dents creuses », sans extension de l'urbanisation dans les zones naturelles.

- **L'ensemble bâti de Uhartea, au Nord de la commune et celui de part et d'autre de l'avenue Claude Farrère (Erromardie) sont classés en zone UL.** Ici, le règlement interdit toute construction nouvelle et encadre fortement l'extension des constructions existantes (limitée à 25% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU). **Le principe d'extension limitée est donc la règle.**
- **Les emprises foncières occupées par les équipements du « Toro Piscine » et de l'ancien skate-park, à Erromardie, sont classée en zone Ne** permettant l'installation et l'aménagement d'équipements publics intégrés à l'environnement et d'installations légères ou démontables liées à la fréquentation du littoral. Il s'agit d'emprises déjà artificialisées (ancien skate-park non démantelé) ou actuellement occupées (installation existante du « Toro Piscine » depuis les années 1990) qui pourraient évoluer en lien avec la logique de projet du « repli organisé » de l'aménagement face aux risques d'érosion et de submersion et de recul prévisible du

trait de côte sur le site d'Erromardie. Cette logique de projet est identifiée dans le cadre de la démarche « Aménagement Durable des Stations ». L'aménagement de ces emprises sera encadré par un règlement plus restrictif (ancienne zone UE), tant en termes de destinations que de gabarit des constructions (hauteur limitée, caractère léger des constructions, intégration paysagère des aménagements) afin de préserver les conditions d'une extension limitée de la zone agglomérée en Espaces Proches du Rivage.

- **Pour les campings**, afin de tenir compte de la nature de l'occupation du sol, le zonage a pris le parti de faire la distinction entre les sites entièrement ou très largement bâtis sous formes d'habitations légères de loisirs (H.L.L.), de maisons mobiles (ou mobile-homes) et de caravanes présentes en permanence sur lesdits terrains, relevant du zonage UK, et ceux où les emplacements de tentes ou de caravanes sont encore dominant, classés en secteur Nk. Compte-tenu de leur localisation en Espaces Proches du Rivage et en dehors d'une agglomération ou village existant au titre de la loi Littoral, le principe de l'extension limitée de l'urbanisation s'applique à ces établissements, constitutifs d'une urbanisation. Aussi, des dispositions strictes sont édictées dans le règlement afin de circonscrire leurs évolutions selon ces principes (notamment le critère de la co-visibilité), tout en actant la différenciation de nature des deux zones.

Les espaces bâtis en agglomération

C'est la densité intrinsèque du tissu urbain qui a principalement guidé le découpage en zones des **quartiers du Nord de l'agglomération luzienne** compris en Espaces Proches du Rivage.

Outre le secteur UC (dont on a vu les dispositions ci-dessus) couvrant les quartiers de densité moyenne au Sud de la Pointe (autour des avenues Francis Jammes ; Lamartine, de Saint-Exupéry...) et au Nord du quartier du Lac (rue d'Archilua, avenue de la Paix...), les secteurs moins denses de part et d'autre de la rue Gaëtan de Bernoville et au quartier Sansu-Etcheverria ont été classés en zone UD dont le règlement impose de conserver cette faible densité (l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière), limitant d'autant la possibilité d'édifier des constructions nouvelles.

Le principe d'extension limitée est à nouveau mis en œuvre sur l'ensemble de ces quartiers.

Sur **le front de mer de la baie et sur la partie du centre ancien concernés**, au vu de la jurisprudence, la densité très forte du tissu bâti fait qu'il n'est pas nécessaire d'imposer des règles restrictives, sachant que par ailleurs les dispositions de l'AVAP/SPR encadrent précisément le gabarit des constructions autorisées et ce afin de ne pas bouleverser les morphologies urbaines existantes, dans une logique de mise en valeur de l'architecture, du patrimoine et des paysages urbains littoraux.

Aussi, des opérations de rénovation urbaine comme celle portée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « îlot Foch » sont recevables au vu de leur environnement immédiat, dans la mesure où les constructions nouvelles projetées s'insèrent dans le tissu constitué sans créer de ruptures d'échelles des constructions, mais au contraire en s'inscrivant parfaitement dans la morphologie existante, tant en termes d'implantation (ancien parcellaire) que de hauteur (épannelage global cohérent).

4.7. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune

4.7.1. Les principes

L'article L. 121-27 dispose également que :

« *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

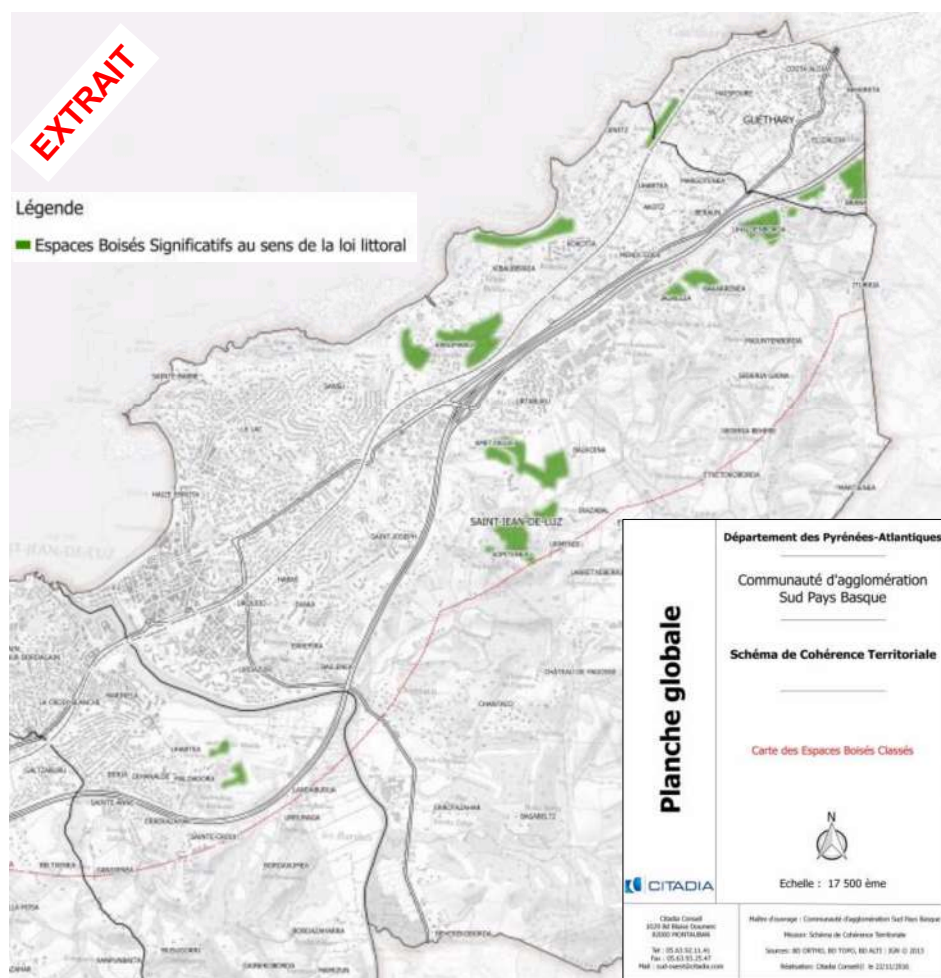
Ils visent les ensembles boisés présentant un intérêt écologique majeur (maintien de la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols, etc.) et illustrant les paysages emblématiques. Ils ne concernent donc pas tous les boisements et peuvent être de toutes tailles aussi bien en espaces naturel et agricoles qu'en milieu urbain (boisements de parcs caractéristiques).

Conformément aux textes, ils doivent être protégés sous forme d'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme et obtenir l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

4.7.2. La désignation des ensembles boisés significatifs

Ici encore, les « pistes de travail pour l'écriture du Volet littoral du DOO » de la révision ajournée du SCoT ont proposé une cartographie opposable pour guider schématiquement l'identification des Espaces Boisés Significatifs dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans celle-ci, le choix s'est principalement porté sur les masses boisées des points hauts pour leur rôle dans le maintien des sols et pour leur rôle paysager au contact des espaces bâtis dont elles facilitent l'insertion dans l'environnement.

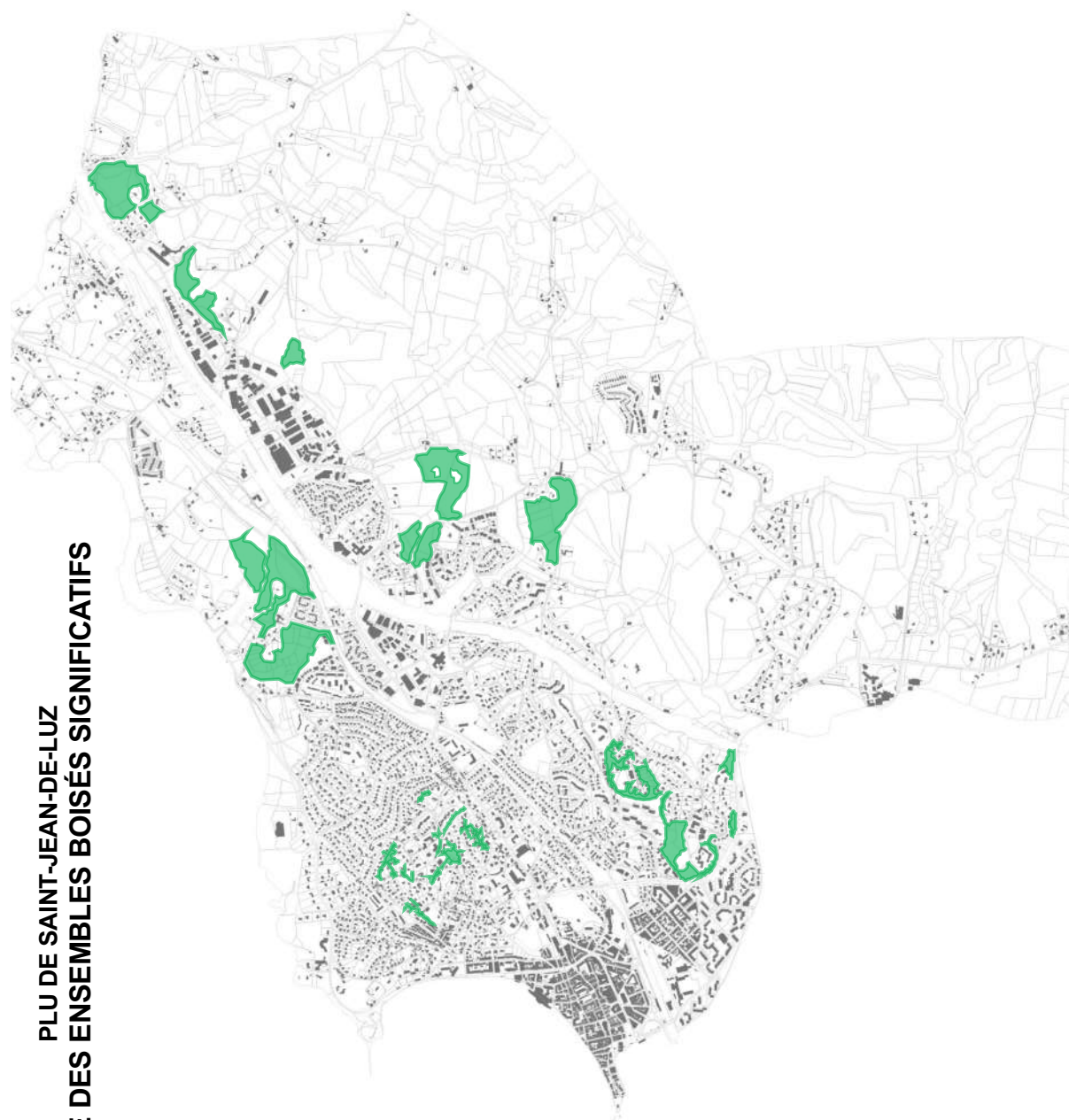


Le PLU reprend la philosophie de ce travail en privilégiant une approche essentiellement paysagère, en sélectionnant les boisements des points hauts marquant l'identité d'une large bande littorale.

Toutefois, il est allé plus loin en étendant cette approche au tissu urbain. Ainsi, en s'appuyant sur le travail de l'AVAP/SPR, il a également intégré les principales « continuité de crêtes boisées » que celle-ci a identifié dans l'agglomération luzienne.

Ainsi, **dans les espaces naturels et agricoles**, les principales masses boisées sélectionnées sont :

- Au Nord, le boisement au lieu-dit « Uhalenborda » entre l'autoroute et la route d'Ahetze.
- Surplombant la zone d'activité de Jalday, les boisements de sommet de coteaux entre Bakarrenea et Jaurégia.
- Plus au Sud, encadrant le quartier de Karsinenea :
 - D'une part, au Nord et à l'Est, les bois d'Ametzague et de Balcoïn
 - D'autre part, au Sud, les masses boisées entre Ur Mendi et Sopotenea



PLU DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
CARTE DES ENSEMBLES BOISÉS SIGNIFICATIFS

Dans le **tissu urbain**, deux ensembles sont retenus :

- La continuité de crêtes boisées découpées dans le quartier du Lac.
- Les boisements des hauteurs d'Errepira et d'Attulun.

4.8. La règle d'inconstructibilité dans la bande littorale des cent mètres

L'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme précise enfin que :

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] »*

Et l'article L. 121-19 vient rajouter que :

« *Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

En application de la loi Littoral, le PLU a fixé les éléments permettant de déterminer, en dehors des espaces urbanisés, une bande de 100 mètres éventuellement élargie, où les constructions ou installations sont interdites (sauf exceptions précisées par la loi).

- Les espaces non urbanisés de la commune où doit s'appliquer cette bande s'étendent sur le littoral Nord, de la Pointe de Sainte-Barbe, à la limite communale avec Guéthary. Compte tenu de sa configuration urbaine, le rivage de la Baie n'est pas concerné.
- La **bande des 100 mètres est matérialisée sur le plan de zonage du PLU**. En application de l'article L. 121-19, **le recul des 100 mètres inconstructible a été calculé à partir de la « projection du trait de côte à échéance 2043 »** défini par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux (SLGRL) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque selon le scénario 2 : « *maintien des ouvrages de protection existants contre l'érosion et poursuite des modes de gestion en cours* ». **Cette bande coïncide avec le trait de côte 2043 avec ouvrages.**

4.9. Le libre accès du public au rivage

L'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme stipule que :

« *Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci* ».

Si à Saint-Jean-de-Luz, station balnéaire, cet accès est déjà largement organisé, **l'étude « Aménagement Durable des Stations » a été l'occasion de réactualiser cette question et de proposer une politique globale d'appropriation du rivage naturel au Nord** par le biais d'aménagements littoraux durables gérant, en outre, les risques liés au recul du trait de côte.

Cela passe par une continuité des aménagements (continuité des itinéraires piétons et vélo et de la signalétique, aménagement de points de vue réguliers, outils d'interprétation (ex : Jardin Botanique, itinéraires pédagogiques, etc.).

4.10. L'aménagement et l'ouverture des terrains de campings

4.10.1. Les principes

L'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme stipule notamment que :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Il s'agit donc d'une obligation règlementaire : le zonage doit faire apparaître les campings existants et le règlement écrit doit définir les dispositions spécifiques pour leur aménagement.

Les campings n'échappent pas à l'obligation de « continuité » avec les agglomérations et villages : les nouvelles implantations doivent le respecter. Le zonage doit en tenir compte.

Les campings existants isolés des zones urbanisés doivent être traités comme des « hameaux » avec des possibilités d'évolution limitées : le règlement doit en particulier encadrer fortement leur « durcissement » (dans les espaces proches du rivage). Ils ne peuvent pas, non plus, se développer dans la « bande littorale ».

4.10.2. La mise en œuvre

4.10.2.1. Le constat local

Comme le développe le chapitre 2.5.2. « une commune à vocation touristique » du diagnostic communal, les campings occupent une place prépondérante dans l'offre marchande d'hébergements touristique, avec 60% de cette offre.

Pour autant, les études « Aménagement Durable des Stations » ont rappelé, si besoin était, qu'ils sont confrontés à plusieurs problématiques sensibles :

- Le développement et la transformation des espaces de campings, où l'on est passé d'emplacements nus à un habitat léger de loisir (mobil-homes), ont considérablement modifié l'apparence des espaces littoraux et rétro-littoraux. Cette urbanisation qui n'en porte pas le nom n'est pas sans conséquence sur la qualité des milieux tant paysagère que biologique et écologique.
- Certains campings, implantés au plus près du littoral, sont aujourd'hui fortement exposés aux risques liés au recul du trait de côte et voient leur existence même menacée à moyen terme.
- Parallèlement, on constate que les exigences qualité des vacanciers tendent à s'accroître et à se diversifier. Dans le même temps, le vieillissement des installations

est un fait. Cela implique, même en l'absence de risques, de nécessaires adaptations des prestations proposées en vue de garantir le maintien de l'activité économique.

Enfin, en regard des dispositions de la loi Littoral, on soulignera qu'aucun de ces campings, aussi bien dans le quartier d'Erromardie, que dans le quartier d'Acotz, n'est en continuité avec l'urbanisation agglomérée de Saint-Jean-de-Luz.

En toute rigueur, les possibilités d'évolution accordées par la loi sont donc très limitées.

4.10.2.2. La prise en charge par le PLU

Face à ces enjeux contradictoires et aux contraintes réglementaires rappelées par les études « Aménagement Durable des Stations », le PLU a pris le parti d'adopter une approche réaliste et respectueuse des textes :

- Il entérine l'existence d'espaces « urbanisés », même si cela ne change pas leur statut au regard de la loi Littoral, pour tous les campings entièrement occupés par les habitations légères de loisir, car force est de constater que la densité d'occupation par le bâti y est bien supérieure aux espaces urbains « classiques » voisins. Dans ce cas, un zonage urbain spécialisé UK est adopté.
- Pour les campings demeurés totalement ou partiellement dédiés aux tentes et caravanes (qui ne sont pas les plus nombreux), le zonage entérine ici aussi le caractère resté globalement non bâti en leur dédiant un secteur spécialisé de la zone naturelle : le secteur Nk. A ce titre, l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) est strictement encadrée et plus fortement limitée.
- Enfin, les campings concernés pour tout ou partie par les risques liés au recul du trait de côte ou implantés dans la bande littorale inconstructible, le zonage retenu est celui relevant des espaces remarquables (NER). Au vu des contraintes qui pèsent sur ces espaces, seules, la réfection des équipements communs peut y être envisagée, sans aucune autre possibilité d'évolution.

4.11. Les projets d'infrastructures et d'aménagements routiers

L'article L. 121-6 stipule que :

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

L'article L. 121-4 précise également :

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages [...] nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »

Aucun projet routier répondant aux descriptions de l'article L. 121-6 n'est envisagé par la municipalité dans le cadre de ce PLU.

4.12. En conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Luz respecte les principes énoncés par la Loi Littoral, que ce soit, plus particulièrement, au niveau de la protection des espaces naturels les plus remarquables qu'en termes d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.



Partie 4

Justification du projet de PLU



1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés	89
2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés	150
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage	171

1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés

1.1. Introduction

1.1.1. Les principes de la construction du zonage

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols, apportés par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du P.L.U., on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au P.L.U. précédent.

Si le zonage reprend les grandes lignes de la structure du zonage du précédent PLU, des évolutions significatives ont cependant conditionné sa construction. Elles résultent bien sûr des nouvelles orientations de la politique d'aménagement communal portées par le PADD, mais elles sont également issues d'une lecture renouvelée de la loi Littoral et viennent d'une volonté d'articuler plus explicitement le PLU avec d'autres documents réglementaires encadrant l'occupation du sol sur le territoire communal :

- Il s'agit de l'intégration des 9 zones de l'**AVAP/SPR** au zonage du PLU sous forme de secteurs (ou sous-secteurs) reprenant la dénomination des zones de l'AVAP/SPR. Exemple de dénomination : la prise en compte dans la zone UD du PLU du secteur 3a de l'AVAP/SPR entraîne la création du secteur « UD-3a ».
- La même démarche a été réalisée pour les parties du territoire couvertes par le **Plan de Protection des Risques Naturels Inondations en vigueur**. Des secteurs (ou sous-secteurs) indicés « i » ont ainsi été créés dans chaque zone concernées. Quoi qu'il en soit, dans le respect de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme¹, **il a également été tenu compte du projet de carte réglementaire (décembre 2016) du Plan de Protection des Risques naturels d'Inondations (submersion marine et inondation de la Nivelle et ses affluents) en cours d'études pour adapter le zonage à l'évolution des aléas et, surtout, le règlement écrit (voir plus loin).**

1.1.2. L'organisation du découpage

Au total, **16 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant en tant que de besoin une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, UB, UC, UD et UL).
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
 - Accueil spécifique des équipements d'intérêt collectif et services publics et infrastructures (zones UE et UR).

¹ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Hébergements hôteliers et touristiques (zones UH et UK).
- Espaces réservés aux activités économiques (zone UY).
- **Les zones non bâties à urbaniser :**
 - Une zone « généraliste » orientée principalement sur l'accueil des habitants (Zone 1AU).
 - Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques (zone 1AUY).
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles (zone A).**
- **Des zones « naturelles » destinées à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité, les paysages et les espaces non bâtis en application de la loi Littoral notamment (zones N, NCU et NER).**

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 UBj-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, 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

1.2. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.

1.2.1. La zone « UA » du centre-ville et des quartiers denses

1.2.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UA correspond principalement au centre-ville Saint-Jean-de-Luz, caractérisé par une forte densité et une urbanisation continue le long de rues où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Il s'agit également d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et une tradition architecturale extrêmement forte tout en assurant son renouvellement pour y valoriser le caractère de centre historique et économique de la ville.

Elle couvre également des quartiers présentant des fonctions de centralité hors du centre-ville (quartier du « Lac »), ou bien des formes particulières (front de mer du boulevard Thiers), ou encore des capacités d'évolution significatives (quartier Fargeot).

Bien qu'il existe des différences d'organisation soulignées dans le diagnostic, ces quartiers proposent des ensembles bâtis marqués par la plus forte densité, possédant le faciès le plus urbain et aussi, en grande partie, le plus ancien.

Afin de tenir compte de ces différences et d'adapter le règlement en conséquence, **quatre secteurs** ont été délimités au sein de la zone.

La zone UA et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3c, 3d, 3e et 3g).

a) Le secteur UAa, couvrant la partie historique du centre-ville

Le quartier de la vieille ville, à la pointe Sud-Ouest de la commune est contenu entre les limites avec la baie et le port, au Nord et à l'Ouest d'une part. Au Sud, ce sont la place Foch et les rues du 17 Pluviôse, du Midi et du Midi prolongé qui en marque la limite. À l'Est, le boulevard Thiers et les rues Haraneder et Dornaldeguy qui en fixent les contours.

Le secteur englobe le centre historique et regroupe les ensembles bâtis et urbains les plus anciens et les mieux conservés de Saint-Jean-de-Luz. Il comprend la ville médiévale et du XVII^{ème} siècle ainsi que quelques extensions urbaines du XIX^{ème} siècle. L'organisation du bâti est marquée par une densité élevée avec des immeubles pouvant atteindre jusqu'à 7 à 8 niveaux, accueillant des commerces en rez-de-chaussée dans de nombreuses rues.

La valeur patrimoniale du secteur est majeure, il recèle notamment tous les monuments historiques protégés de la commune. C'est la raison pour laquelle il est entièrement compris dans le secteur 1 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable qui impose ses prescriptions réglementaires.

Outre les principaux services publics (Hôtel de Ville notamment) et privés, le centre-ville abrite également les principaux axes commerçants du territoire communal (rue Gambetta, Boulevard Victor Hugo, Boulevard Thiers, rue Loquin, rue Garat). Le PLU s'emploiera à aider à maintenir

leur attractivité en prenant les dispositions réglementaires autorisées par le code de l'urbanisme pour **conserver et renforcer ces linéaires commerciaux** dont la municipalité entend préserver l'intégrité.

Toute en veillant scrupuleusement au respect de la qualité architecturale, commandé par l'AVAP/SPR, le quartier devrait voir, au cours des prochaines années, se poursuivre un processus maîtrisé de renouvellement urbain sur un certain nombre de sites dont certains sont d'ores et déjà identifiés et encadrés par les dispositions du PLU, notamment **le secteur dit de l'îlot Foch** faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités.

Enfin, on soulignera qu'une partie de ce secteur est également affecté par le **risque de submersion marine** identifié par la carte des aléas du Plan de Prévention des Risques Multiples à l'étude (la pointe entre le port et la promenade Jacques Thibaud (jusqu'à la rue de Baleine). Ici des contraintes très strictes s'imposent à toute évolution des constructions.

b) Le secteur UAb, délimitant la partie dense du quartier du « Lac »

Ce secteur délimite la partie dense du quartier du « Lac » autour de la rue Paul Gelos et de la rue Anderemarienea, ayant conservé une offre commerciale et de services et où s'appliquent des règles spécifiques de hauteur tenant compte des constructions et de la forme urbaine existantes.

Il tient également compte de la qualité architecturale de ce bâti et s'inscrit dans le secteur 3e de l'AVAP/SPR.

c) Le secteur UAc, correspondant aux immeubles de grande hauteur en front de mer

Ce secteur concerne le front de mer entre la promenade de la plage et le boulevard Thiers qui se caractérise par ses immeubles de grande hauteur (jusqu'à 9 niveaux). La volonté de la municipalité est ici de tenir compte de l'existant et de permettre son aménagement ou son évolution limitée, mais en aucun cas d'autoriser de nouvelles constructions du même type. Ceci explique le découpage du secteur qui fait apparaître des enclaves en son milieu, classées en UA et correspondant à des villas traditionnelles qui y subsistent.

Dans ce secteur s'appliquent des règles spécifiques de hauteur destinées à geler le gabarit des bâtiments existants.

Il se trouve également concerné par les secteurs 1 et 3c de l'AVAP/SPR.

d) Le secteur UAi

Un **secteur UAi a**, enfin, été créé pour prendre en compte les contraintes fortes exercées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation en vigueur couvrant une partie de l'agglomération historique de Saint-Jean-de-Luz,

Il a pour objet de définir quelques règles complémentaires à celles instituées par le règlement du PPRI, notamment en termes de gabarit des bâtiments pour compenser les contraintes pesant sur les rez-de-chaussée des constructions en matière d'habitabilité, tout en respectant le principe fondamental de mise en sécurité des personnes et des biens.

Il se développe **sur le quartier Fargeot**, qui constitue un ensemble cohérent et dont la morphologie urbaine est assez proche du centre-ville avec une densité un peu moindre et qui est désormais marquée par la présence d'aléas forts.

Le quartier Fargeot, historiquement marqué (ancien quartier ouvrier et industriel datant des années 1920, implanté sur d'anciens marais remblayés et séparé du centre-ville par la voie SNCF) se compose d'un habitat dense du début du XX^{ème} siècle, caractérisé par un plan en damier autour de deux axes principaux, la rue Axular (selon une direction Nord-Ouest / Sud-Est) et la rue Philippe Veyrin (selon une direction perpendiculaire à la première). Il présente en tout état de cause des caractéristiques qui justifient le même traitement que le centre-ville.

En outre, le quartier fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain globale, avec un objectif d'accueil d'environ 200 logements, répondant aux objectifs de la politique de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération et intégrant des interventions publiques sur des îlots susceptibles de porter ce projet et l'aménagement des espaces publics stratégiques, tout en s'emplantant à la mise en sécurité du quartier au regard du risque inondable identifié.

Cette opération est en partie encadrée par une **orientation d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités.

Ici aussi, le zonage compose avec le secteur 2 de l'AVAP/SPR.

e) La zone UA proprement dite

La zone UA proprement dite occupe les franges de la ville ancienne à l'Est du boulevard Thiers, de part et d'autre du boulevard Victor Hugo et de l'avenue André Ithurralde entre le cimetière et le parc Ducontenia et se poursuivant au Nord entre le boulevard Thiers et la rue Vauban, puis le long de la rue Vauban jusqu'à l'avenue Pellot en arrière du secteur UAc.

Elle est concernée par les secteurs 3c et 3g de l'AVAP/SPR.

Soulignons que la carte des aléas du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations à l'étude étend le risque sur une partie de la zone UA. Les constructions nouvelles et projets de réhabilitation doivent s'adapter au risque par le respect de conditions et prescriptions strictes qui seront édictées par le PPRI en cours d'élaboration. C'est notamment le cas du projet de requalification urbaine dit « Ilot Foch », partiellement impacté par le projet de PPRI en cours d'élaboration et autour du boulevard Victor Hugo, avec un périmètre d'aléas forts au Sud du boulevard.

1.2.1.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions du périmètre de la zone UA et de ses différents secteurs (et sous-secteurs) sont essentiellement motivées par des raisons techniques et réglementaires.

Ainsi, la structure du zonage du PLU antérieur est maintenue, notamment les quatre secteurs UAa, UAb, UAc et UAi.

C'est la volonté de faire apparaître les découpages issus de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable et du **Plan de Prévention des Risques Multiples** sur le zonage qui est à l'origine de la quasi-totalité des évolutions.

Rappelons que si la prise en compte des secteurs de l'AVAP/SPR est motivée par la volonté de rendre lisibles les dispositions de ce dernier document dans le zonage du PLU et ne change pas fondamentalement le contenu réglementaire de la gestion de la morphologie urbaine, il n'est pas de même pour le nouveau PPRI.

En effet, celui-ci a des incidences lourdes sur les possibilités de construire et, à terme, sur la morphologie de certains quartiers, Fargeot en tout premier lieu. Il était donc nécessaire de le faire figurer sur le zonage du PLU.

a) Les évolutions du secteur UAa, couvrant la partie historique du centre-ville

Le périmètre du secteur UAa couvrant la ville ancienne reprend de **manière identique** celui du même secteur du PLU antérieur.

Les seules différences viennent du report des dispositions du PPRI, notamment sur la pointe Ouest.

b) Les évolutions du secteur UAb, délimitant la partie dense du quartier du « Lac »

Pour le secteur UAb, une nouvelle analyse de la morphologie urbaine du tissu urbain a conduit à apporter **une légère retouche à son périmètre le long de la rue des Dunes** où le bâti riverain au Sud présente un gabarit moins important que le long de la rue Anderemarienea.

La Ville ne souhaitant pas voir se créer une différence de morphologie de part et d'autre de la rue des Dunes a décidé de reclasser les parcelles immédiatement riveraines de cette dernière au Sud en zone UC. Cette évolution s'inscrit dans la volonté de conserver une « logique de rue » en termes de forme et de morphologie urbaine.

Par ailleurs, le secteur est désormais découpé en sous-secteur correspondant à la prise en compte des secteurs 3d et 3e de l'AVAP/SPR.

c) Les évolutions du secteur UAc, correspondant aux immeubles de grande hauteur en front de mer

Aucune évolution n'a été apportée à ce secteur, le Ville maintenant sa volonté **d'encadrer fortement** cette partie du front de mer en l'état, tel que le PLU antérieur l'avait défini, reprenant en cela ce qu'avait déjà arrêté le POS de 1999.

d) Les évolutions du secteur UAI

S'en tenant à la reprise stricte du zonage du PPR « inondations de la Nivelle » en vigueur, le secteur UAI n'évolue pas.

Toutefois, si celui-ci n'affecte que le quartier Fargeot, rappelons que les évolutions de la carte des aléas du futur PPRI impactent un secteur en centre-ville **autour de la place Foch et du boulevard Victor Hugo**, et plus particulièrement au Sud du boulevard qui constitue la principale nouveauté.

Les dispositions en matière de hauteur maximale (nombre de niveaux autorisés) sont mises en concordance avec les dispositions de l'AVAP/SPR, afin d'optimiser le potentiel constructible en élévation au regard des prescriptions du PPRI gelant la destination des rez-de-chaussée aux usages d'habitation et compte-tenu des enjeux d'accueil de population et de renouvellement urbain du quartier (de R+2 à R+3+combles non aménageables)

e) Les évolutions de la zone UA proprement dite

Les évolutions de la zone UA proprement dite s'expriment « en creux » des évolutions décrites ci-dessus.

En effet, son enveloppe globale ne change pas et c'est simplement le nouveau découpage en interne du secteur UA_i qui en modifie le périmètre.

Sous réserve des évolutions apportées au règlement écrit, la gestion de la morphologie urbaine du tissu urbain central reste donc, à peu de choses près, la même dans son développement spatial.

1.2.2. La zone « UB » couvrant les quartiers à vocation principale d'habitat collectif

1.2.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UB correspond essentiellement aux quartiers ou ensembles modernes composés d'immeubles collectifs, souvent d'habitat social, ainsi que, pour les plus importants d'entre eux, de services collectifs nécessaires au fonctionnement du quartier.

Issu tout d'abord de l'urbanisme des années 1960 – 1970, ce tissu est caractérisé par une forme dominante de construction : les « barres » et quelques « tours » (jusqu'à 9 niveaux) au sein d'espaces verts et de nombreux espaces de stationnement. Il définit une nouvelle forme urbaine, en rupture avec les quartiers traditionnels. L'organisation fonctionnaliste du bâti confère à ces ensembles une place particulière sur le territoire communal et a induit une évolution forte de la morphologie du bâti dans plusieurs quartiers.

Ultérieurement, ces formes ont évolué vers une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant avec des opérations de plus petite taille, des gabarits réduits (maximum 5 niveaux + attiques) et une recherche architecturale montrant une plus grande diversité, sans renier pour autant l'héritage basque.

Dans la plupart des cas, si les immeubles collectifs y atteignent des dimensions conséquentes, ils présentent en même temps une certaine qualité. Plusieurs traits de compositions participent à l'équilibre de ces espaces :

- L'implantation aléatoire des éléments propose une organisation refusant la rigidité.
- Le choix des couleurs, reprenant le vocabulaire architectural traditionnel basque, et la découpe des toitures assurent une certaine qualité architecturale proposant une nouvelle interprétation « épurée » du style « néo-basque », le plus souvent couronnées de toitures à deux pans.

- L'importance accordée aux espaces verts et la présence de nombreuses plantations proposant de larges espaces piétonniers, notamment, à proximité du terrain, la promenade sur la rive droite de la Nivelle.
- Toutefois, la densité de logements reste élevée en raison de la hauteur moyenne des immeubles (de l'ordre de 50 à 60 logements à l'hectare).

Si le premier quartier moderne et le plus important se localise à Urdazuri, on en retrouve d'autres, de taille souvent plus modeste. Au total, 13 ensembles ont été incorporés dans la zone UB proprement dite et les **cinq secteurs** qui la complètent, les **secteurs UBa, UBb, UBc, UBh et UBi**.

Trois ensembles importants sont d'abord à considérer :

- **Le quartier moderne de Urdazuri**, édifié sur près de 25 ha sur un ancien marais de la Nivelle au cours des années 1960, constitue une entité urbaine très typée et, en même temps assez mal reliée au reste de la ville. En effet, la voie ferrée constitue une coupure forte qui handicape les relations avec le centre-ville tout proche. L'urbanisation y décline le plus explicitement le vocabulaire des « *ensembles d'habitat collectif* » qui témoigne d'une rupture marquée avec les formes urbaines qui précédaient.

On trouve également, à proximité, des immeubles collectifs de hauteurs intermédiaires (3 niveaux en moyenne) présentant des volumes bâtis en semi-continuité formant des groupements linéaires. Les rues sinueuses engendrent une organisation « souple » du bâti.

Ce quartier est fortement affecté par le risque « inondation » qualifié comme relevant d'aléas très forts dans le futur PPRI. Dans sa pointe Est, toute nouvelle construction y est interdite, alors que sur le reste du quartier, des opérations de renouvellement urbain peuvent cependant y être autorisées sous réserve de conditions très strictes imposées par le PPRI. **Pour cette raison, le quartier est géré par le secteur UBi** qui définit quelques règles complémentaires à celles instituées par le projet de règlement du PPRI.

- Dans **les quartiers de Habas et de Andenia**, un deuxième ensemble de grande taille présentant une morphologie du bâti plus variée, s'allonge le long des avenues de l'Ichaca et Andenia dans le fond du vallon du ruisseau « Ichaca ». Au Sud, le bâti se présente sous formes de « plots », immeubles-tours de 4 étages, tandis qu'au Nord (à partir de la route de Saint-Pée) il s'organise en immeubles barres aux formes architecturales plus variées.
- Le **quartier Saint-Joseph** abrite également un ensemble de taille conséquente développé entre la route de Saint-Pée au Sud et le chemin de Saint-Joseph au Nord et desservi par l'allée des Tourterelles.

Des opérations de tailles moindres sont également à considérer :

- Au Nord du quartier Fargeot, à **Urquijo Baïta**, de part et d'autre de l'avenue de Chantaco, constitué par 5 barres d'immeubles collectifs des années 1960/1970 sans grande qualité architecturale (5 niveaux).
- Entre l'avenue André Ithurralde, (RD 810) et la voie ferrée, en entrée de ville, **le site de Trialdi**, constitué de deux ensembles distincts : au Nord, l'enclave d' « *ensemble collectif* », la « *Résidence Luzienne* », nettement en contrebas de l'avenue, bâtie vers 1965 et proposant des immeubles barres de 5 niveaux et, au Sud, une opération en cours sur les emprises de l'ancien centre de gériatrie « *Trialdi* », un des

établissements du « *Centre Hospitalier de la Côte Basque* » sur le territoire de Saint-Jean-de-Luz, proposant un programme de 174 logements dont 80 logements locatifs sociaux en 6 immeubles répartis sur l'ensemble du terrain disponible, d'une hauteur de 4 niveaux + attique à 5 niveaux + attique. **Cette opération dispose d'un zonage spécifique reprenant celui arrêté par la modification n°9 du précédent PLU (secteur UBc).**

- Des **enclaves au sein des quartiers balnéaires des collines** au Nord-Est du centre-ville :
 - Dans le quartier du Lac, deux ensembles mitoyens, rue Paul Gelos et rue d'Archilua constitués de 5 immeubles barres des années 1980.
 - Dans le quartier de Moleressenia, deux opérations voisines de tailles modestes, rue du Bois, desservies par l'allée Baratzeder.
- **Les différentes opérations d'immeubles collectifs réalisées dans le cadre de l'ancienne ZAC de Karsinenea**, à l'Est de la zone agglomérée de la ville, depuis le début des années 2000 et qui proposent toutes des variations plus ou moins contemporaines autour des grands thèmes de l'architecture basque en s'adaptant à une topographie parfois contraignante. Elles sont constituées de petits immeubles de 3 à 4 niveaux.

Trois ensembles y ont été distingués, de tailles à peu près semblables : le premier au Nord de l'ancienne ZAC, desservi par l'allée Léon Dongaitz, le second à l'Est le long du chemin d'Ametzague, et le troisième au Sud, desservi par le chemin d'Arroka et la route de Saint-Pée.

- Dans le quartier pavillonnaire de **Saint-Joseph**, Un ensemble de **petits collectifs au Sud de la zone d'activité de Laiatz**. Celui-ci est géré par le **secteur UBa** où la hauteur y est limitée par rapport à ce qui est autorisé dans le reste de la zone (3 niveaux maximum en UBa contre 4 en UB). Cette disposition vise à favoriser l'intégration de ces ensembles dans un environnement pavillonnaire qui souffrirait d'une trop grande différence de hauteur.
- **Le site de Iratzea**, en périphérie de la zone agglomérée de la ville, mais relativement proche de la RD 810 lui offrant une bonne accessibilité au centre-ville. Ce site accueille une opération récente de logements à un prix abordable que ce soit sous forme d'accession à la propriété ou destiné à la location sociale, tout en s'attachant à une variété dans la forme des logements, de la maison individuelle groupée aux petits collectifs. Cet ensemble est implanté dans un environnement présentant une réelle sensibilité écologique et paysagère, due notamment à la proximité de la Pinède d'Etchebiague. Il est également en limite des espaces proches du rivage, tels que définis par le PLU en application de la loi Littoral. Pour ces raisons, une démarche exemplaire a été retenue pour la réalisation des 185 logements produits, mettant l'accent sur le développement durable et l'intégration environnementale se traduisant notamment par l'application de la norme BBC (Bâtiments Basse Consommation) à toutes les constructions. Le parti architectural des constructions s'y éloigne nettement de l'architecture régionaliste qui prévaut assez largement dans les autres ensembles collectifs sur la commune. Il est encadré par le **secteur UBb** destiné à garantir le maintien de ces conditions.
- **Le nouveau quartier d'Alturan**, qui peut être considéré comme une particularité à plus d'un titre. Il a été constitué, en effet, en « hameau nouveau intégré à l'environnement » au titre de la loi Littoral édifié à la fin de la décennie 2000. Il apparaît nettement déconnecté de l'agglomération même de Saint-Jean-de-Luz, dont il est séparé par l'autoroute et dont il est distant de près de 3 km du centre-ville à vol d'oiseau.

Cette opération a introduit une écriture architecturale nouvelle sur le territoire communal au bénéfice d'une réelle créativité, ainsi qu'une réflexion sur de nouvelles formes urbaines. Elle offre une mixité des formes et des types de logements et, comme à Irtzéta, donne une nouvelle orientation architecturale résolument moderne aux opérations de ce type. Elle est encadrée par le **secteur UBd** visant à maintenir et accompagner l'évolution urbaine et architecturale de ce quartier dans une cohérence d'ensemble visant à conserver ces spécificités.

- Un dernier site à **Urtaburu**, à l'Ouest du quartier d'Ametzague, qui présente une vocation plus spécifique que les précédents, encadré à cet effet par le **secteur UBh**. En effet, si la morphologie du bâti autorisée par le règlement est similaire (notamment : hauteur et densité), il est par contre **dédié aux seules constructions à vocation hôtelière, aux établissements d'accueil des personnes âgées et aux services**. Il recouvre des constructions existantes, tout en permettant quelques implantations nouvelles.

1.2.2.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions du périmètre de la zone UB et de ses différents secteurs (et sous-secteurs) apparaissent relativement minimales par rapport au découpage du PLU antérieur.

Ici aussi, ce sont les raisons techniques et réglementaires qui dominent avec la volonté de faire apparaître les découpages issus de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, de reclasser des zones à urbaniser aujourd'hui bâties, mais aussi de mieux tenir compte de la réalité de la morphologie bâtie.

Le **secteur UBi** couvrant le quartier Urdazuri connaît une évolution mineure de son périmètre avec l'exclusion d'un ensemble bâti à l'angle de l'avenue de Chantaco et de l'avenue de l'Ichaca dont la morphologie est nettement différente du reste du quartier. Il est reclassé en secteur UCb.

Par ailleurs, pour tenir compte des secteurs de l'AVAP/SPR le secteur UBi est indicé « 2 ».

Des évolutions plus notables doivent être décrites :

- **Les évolutions apportées au zonage dans le quartier de Karsinenea sont les plus conséquentes.** Elles accompagnent l'édification progressive du quartier avec le reclassement de zones à urbaniser désormais bâties en immeubles collectifs, mais elles résultent également d'une meilleure prise en compte de la morphologie du quartier. Ainsi les zones 1AUd du PLU précédent au Nord de l'ancienne ZAC, desservie par l'allée Léon Dongaitz, et à l'Est le long du chemin d'Ametzague bénéficient de ce reclassement. De la même manière, un petit secteur UCz, le long du chemin d'Ametzague, et une partie de la zone UC au Sud, entre le chemin d'Arroka et la route de Saint-Pée, composées d'immeubles collectifs ont également été reclassées en UB.
- **Dans le quartier de Moleressenia**, deux opérations voisines d'immeubles collectifs, rue du Bois et desservies par l'allée Baratzeder, ont également été reclassées en UB pour autoriser certaines possibilités d'évolution que n'autorisera plus le nouveau classement du reste du quartier en secteur UCa.
- Au Sud-Est du centre-ville, **les emprises du Collège-lycée Saint-Thomas-d'Aquin** comprises entre la rue Bizkarbidea et l'avenue des Pyrénées, classées en UB dans le précédent PLU, sont reclassées plus logiquement en zone UE, zone

spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés.

- **Le secteur UBh d'Urtaburu**, dédié aux seules constructions à vocation hôtelière, aux établissements d'accueil des personnes âgées et aux services, a été sensiblement réduit pour ne plus couvrir que les emprises de l'EHPAD « Résidence Urtaburu ». Le reste du périmètre est reclassé en zone naturelle N le long de l'autoroute et en secteur UYc pour le « Leclerc Drive ».
- Un site non bâti à **l'angle de l'avenue Lahanchipia et de la route de Balcoïn**, classé en UB dans le précédent PLU est reclassé en zone UC, car la volonté est de ne pas densifier ce secteur relativement excentré et au contact des espaces naturels et agricoles.
- Enfin, le **nouveau quartier d'Alturan**, qui était précédemment classé en zone à urbaniser 1AUc et qui est aujourd'hui achevé, est lui aussi reclassé en UB car la plus grande partie du bâti y est constitué d'immeubles collectifs. Il est classé en secteur indicé **UBd** afin de reconnaître et accompagner ses spécificités, dans ses différentes composantes urbaines, architecturales et environnementales.

1.2.3. La zone « UC » couvrant les quartiers de densité moyenne

1.2.3.1. Description et enjeux d'aménagements

a) Les principes

La zone urbaine UC recouvre les quartiers de densité moyenne constitués en majorité de maisons individuelles, de petits collectifs, de constructions groupées, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle. Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de la ville.

Elle concerne essentiellement **les tissus urbains mixtes à dominante pavillonnaire de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz** qui s'étendent largement à l'Est du centre-ville et débordent aujourd'hui au-delà de l'autoroute (quartiers de Karsinéa et Urtaburu). Ils sont partiellement concernés par le périmètre de l'AVAP-SPR et la zone inondable de la Nivelle. Ce premier ensemble est constitutif des zones urbanisées au titre de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Elle s'applique également à **des quartiers périphériques au Nord-Est de la commune** (Berain, Acotz...), hors « enveloppe urbaine » pouvant être considérés comme faisant partie des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » visés par l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Ils sont situés hors espaces proches du rivage et le principe d'extension limitée de l'urbanisation ne s'y applique pas.

Rappelons que le quartier de Lafitenia-Kokotia bénéficie du statut particulier de « village » au titre du même article L. 121-8. Compte tenu de son implantation en espaces proches du rivage, il n'en est pas moins redevable du même classement.

b) L'« optimisation du tissu urbain » dans les quartiers de la zone agglomérée

Pour les quartiers de la zone agglomérée, afin de 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 mettre en œuvre une politique d'« optimisation du tissu urbain » maîtrisant la pression foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et des vies de quartier.

Cela suppose une densification progressive et contrôlée 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.

L'analyse des capacités de densification et de mutation présentée dans le diagnostic a démontré que l'espace pavillonnaire de la ville constituée offre les gisements fonciers intéressants. Par ailleurs, l'analyse morphologique de ce tissu révèle une densité moyenne modeste, mais disparate selon les secteurs observés. Ce tissu révèle donc un potentiel de densification réel reposant sur :

- Les capacités existantes de ce tissu au travers le maintien du caractère urbanisable de parcelles considérées comme des « dents creuses » et la présence de terrains permettant des divisions parcellaires immédiatement.
- La possibilité d'y accroître les droits à construire pour accroître le volume bâti.

Toutefois, au sein de ce vaste espace urbain de nombreux secteurs doivent être distingués, car ils recouvrent des enjeux d'évolution très différents. Tous ne présentent pas les mêmes capacités de développement ou d'intensification de la construction au regard du contexte urbain et réglementaire qui s'y applique. En regard de l'application du PLU antérieur, il est apparu nécessaire d'ajuster les droits à construire des secteurs de la zone UC par rapport à leur réelle capacité à pouvoir y intensifier l'urbanisation ou au contraire à devoir y encadrer plus strictement la constructibilité (espaces proches du rivage, enjeux urbains, paysagers ou patrimoniaux, faiblesse de la desserte des réseaux...).

L'analyse a consisté à redéfinir la géographie de tous les tissus bâtis qui composent la zone UC du PLU antérieur à partir de critères ou facteurs qui permettent de mesurer leur propension à pouvoir se densifier et dans quelle mesure, mais également à en identifier les « freins ».

Pour ce faire, une analyse multicritères a été conduite pour évaluer le caractère « densifiable » ou non de chaque tissu bâti. Elle a été réalisée à partir de l'inventaire de l'ensemble des facteurs impactant positivement ou négativement la constructibilité au sein de cette zone. L'attribution d'une valeur permet ainsi d'estimer l'incidence de facteurs variés s'appliquant à un même sous-ensemble géographique.

L'appréciation du caractère non ou peu densifiable		Les justifications à une densification plus ou moins prononcée	
Valeur/ classement	Les facteurs limitatifs	Valeur/ classement	Les facteurs incitatifs
--	L'appartenance du bâti aux Espaces Proches du Rivage : le volume du bâti existant ne peut y être augmenté et doit s'ajuster à ce qui est observé aux alentours	++	La « faiblesse » de la densité existante : une densité inférieure à la moyenne de la zone (<14 logements/ha)
---	La protection paysagère des espaces libres encore non bâtis de la parcelle : les Espaces Boisés Classés, les Espaces Verts Protégés et les cônes de vues	+++	La capacité résiduelle d'urbanisation du tissu existant à droit constant : la présence de « dents creuses » et de parcelles divisibles disponibles
---	La présence de risques naturels réduisant les droits à construire : les risques littoraux, d'inondation, de mouvement de terrain et effondrement de falaise, de ruissellement	++	La qualité de la desserte par les transports collectifs : une ligne offrant un bon niveau de service (>15 Aller Retours/jour) avec la présence de points d'arrêt en suffisance (attractivité de 250 m)
--	La faiblesse de la capacité des réseaux primaires : le gabarit de la voirie qui n'est pas adapté pour supporter un trafic supplémentaire...	+++	Un dimensionnement des réseaux primaires apte à supporter la création de nouveaux logements : voirie, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité
--	L'appartenance à un des périmètres de l'AVAP : les prescriptions patrimoniales, architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions existantes contraignent leur évolution (extension, agrandissement, création...)	++	La présence d'aménités à proximité des quartiers d'habitat : équipements, commerces et services permettant de limiter les déplacements du quotidien
-	La qualité et la sensibilité des espaces contigus : la proximité d'espaces naturels sensibles ou agricoles à protéger impose une gestion des « contacts »	+	Une faible diversité de la typologie d'habitat : un habitat quasi exclusivement pavillonnaire

Une différenciation selon 4 niveaux de densification a été opérée afin d'offrir une lecture simple et claire du potentiel d'évolution des différentes composantes urbaines de la zone UC. Elle constitue ainsi l'armature du nouveau découpage de cette zone en secteurs, puis sous-secteurs :

Nouveau secteur	Objectif	Gestion des droits à construire et des dispositions réglementaires	Quartiers visés
Secteur « UCa » : la densification faible à douce	<ul style="list-style-type: none"> Préserver prioritairement les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères du tissu pavillonnaire balnéaire. Encadrer la constructibilité pour ne pas y accroître les enjeux dans les secteurs présentant des risques et/ou des nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre le remplissage des dents creuses et le recours aux divisions parcellaires. Encadrement des dispositions d'implantation et de gestion du volume bâti : <ul style="list-style-type: none"> limitation des reculs par rapport aux limites latérales et fonds de jardins, suppression ou extension des bandes d'implantation. 	<p>Il regroupe le tissu pavillonnaire relativement lâche inclut dans le périmètre des espaces proche du rivage au sein du périmètre aggloméré du centre-ville et des quartiers Nord, en proximité avec Guéthary.</p> <p>Il concerne aussi le quartier « Saint-Joseph » localisé en hauts de crête.</p> <p>C'est aussi sur ce bâti que s'applique les prescriptions les plus fortes de l'AVAP/SPR au sein de la zone UC.</p> <p>Sur ces secteurs, les principaux boisements et espaces libres sont protégés afin de maintenir la trame végétale urbaine et garantir l'ambiance paysagère.</p>

**Secteur
« UCb » : la
densification
intermédiaire
ou modérée**

- Accompagner l'évolution du tissu bâti, tout en maîtrisant les conditions de sa diversification.
- Permettre l'adaptation des réseaux à une intensification future.
- Préserver l'ambiance et les qualités esthétiques (paysagère et d'aération) qui fondent la qualité de vie du quartier.
- Permettre le remplissage des dents creuses et le recours aux divisions parcellaires.
- Assouplissement des règles d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives (latérales/fond de jardin).

Il comprend des quartiers pavillonnaires retro littoraux, sur lesquels s'applique principalement des servitudes paysagères de l'AVAP/SPR.

Ces quartiers, se prolongeant depuis l'arrière du centre historique, sont concernés désormais par des processus de densification s'opérant par le remplissage de creuses et plus récemment par des divisions parcellaires de grands terrains (>800 m²). Leur typologie évolue avec l'émergence d'opérations destinées à produire de l'habitat collectif.

La capacité des réseaux ici s'avère encore insuffisante pour supporter un développement généralisé à l'arrière des grands axes routiers, surtout lorsqu'il s'appuie sur la transformation de lotissements anciens en ensembles collectifs, dont la desserte est assurée par des voies étroites en impasse.

Toutefois, ces secteurs bénéficient de la relative proximité d'aménités et de la desserte d'une ligne de transport collectif efficace (ligne 1 Hegobus).

<p>Secteur « UCc » : la densification forte, les secteurs de mutation urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la dynamique d'intensification et de mutation du type de bâti déjà à l'œuvre. • Favoriser l'émergence de nouvelles polarités intra quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le remplissage des dents creuses et le recours aux divisions parcellaires • Accroissement du volume constructible : <ul style="list-style-type: none"> – 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... 	<p>Bien que situés à l'arrière de la RD 810, en bordure de la voie ferrée et de l'A63, il s'agit de secteurs en mutation. Ils jouxtent des ensembles collectifs anciens.</p> <p>Ils offrent les densités importantes et disposent déjà de l'ensemble des aménités, aptes à satisfaire les besoins quotidiens des résidents actuels et futurs.</p> <p>Il convient de conforter leur statut de centralité secondaire et de s'appuyer également sur la présence des arrêts de la ligne n°1 Hegobus pour renforcer leur densité.</p>
--	--	---	--

**Secteur
« UCd » : la
densification
intense**

- Maintenir la morphologie actuelle et la typologie bâtie pour tenir compte des contraintes de mobilité et des risques de nuisances liées à ce secteur.
- Permettre le remplissage des dents creuses et le recours aux divisions parcellaires.
- Maintien du volume constructible : reprise des dispositions réglementaires.

Il s'agit d'un secteur en périphérie Nord du centre-ville, enserré entre la voie ferrée et l'A63, au croisement des quartiers Layatz et Etchebiague.

Il offre la densité la plus élevée grâce à des logements individuels constitués en maisons de ville ou accolées.

S'il est bordé d'ensembles collectifs à l'Ouest, par la zone d'activités de Layatz à l'Est, et la polyclinique au Sud, sa position est excentrée et surtout son accessibilité est contrainte par les grandes infrastructures de transport. Elles ne permettent pas d'envisager un accroissement significatif de l'offre de logements sur un espace exposés aux nuisances sonores par ces axes et s'accompagnant d'une mobilité contrainte.

Il s'agit ici d'adopter les dispositions qui permettent de maintenir la forme urbaine adoptée, la densité de logements qui reste élevée, mais sans l'accroître.

La mise en œuvre de ce découpage permet de contrôler plus finement la production résidentielle à l'échelle des quartiers. Elle sera l'occasion de mieux anticiper les politiques et les investissements publics pour accompagner les futurs développements attendus.

Les évolutions des dispositions réglementaires conduites dans le cadre de cette révision sur les secteurs de la zone UC se sont donc attachées à traduire ces objectifs et principes.

c) Le découpage en secteurs

En s'appuyant sur cet ensemble de critères d'analyse objective (disponibilités foncières « valorisables » - « dents creuses » et divisions parcellaires -, localisation ou non dans les Espaces Proches du Rivage et dans l'AVAP-SPR, morphologie du tissu bâti, présence d'aménités - équipements, services, commerces -, capacités des voies et réseaux primaires, desserte par les transports collectifs, etc.), le zonage retient un découpage de la zone UC en **quatre grands secteurs** :

- Un **secteur UCa** où s'applique une « évolution douce » du tissu urbain, limitant nettement la densification. Ce secteur s'applique :
 - A la quasi-totalité des quartiers couverts par l'AVAP-SPR au Nord de la RD 810 de la zone agglomérée, compte-tenu des enjeux de protection urbaine, paysagère et architecturale et d'une volonté d'y limiter la densification.
 - Aux quartiers Saint-Joseph et Errepira, en raison de la capacité limitée des réseaux et de la volonté de maîtriser l'urbanisation dans la pente et sur les coteaux en raison des impacts potentiels, plus particulièrement paysagers.
 - Aux quartiers périphériques du Nord-Est de la commune, hors enveloppe urbaine et pour la plupart situés en Espaces Proches du Rivage. Le choix d'un tel classement pour ces quartiers tient au fait que, bien qu'ils soient hors enveloppe urbaine agglomérée, ils constituent des ensembles regroupant un grand nombre de logements, que ce soit dans le « continuum urbain » de près de 1,5 km de long entre Acotz-Nord et Berain, de loin le plus important avec

plusieurs centaines de logements, à Kokotia et Cenitz ou encore à Larrebidea. Ils relèvent donc des « **secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages** » visés par l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. A l'exception de Kokotia et Cenitz, ils sont situés hors espaces proches du rivage et le principe d'extension limitée de l'urbanisation ne s'y applique pas.

- Un **secteur UCb** permettant une évolution modérée du bâti, basée sur un assouplissement des règles d'implantation des constructions. Il s'applique plus particulièrement aux quartiers de Sansu-Etcheverria, Euskarra et Ibigary au Nord de la RD 810, d'une part, à ceux de Habas, Andenia, Iduski-Eder et Baillenia entre la RD 810 et l'autoroute, d'autre part, et enfin de Karsinenea et Urtaburu au-delà de l'autoroute.
- Un **secteur UCc** dans lequel est rendu possible une évolution « soutenue » autorisant un réel accroissement du volume constructible. Compte tenu des incidences potentielles sur la morphologie urbaine et l'identité des quartiers, ce secteur concerne des ensembles relativement peu nombreux où la densité du bâti y est déjà importante, ou bien disposant de disponibilités foncières significatives :
 - Le quartier d'Urquijo Baïta, de part et d'autre de l'avenue de Chantaco,
 - Le quartier Iduski Eder entre l'avenue Georges Clémenceau et l'avenue du Colonel Coulomme,
 - Au Sud de la zone d'activité de Layats, de part et d'autre du chemin de Kechiloa,
 - Une partie du quartier d'Urtaburu, entre l'avenue de Lahanchipia et l'autoroute,
 - Une partie du quartier de Karsinenea, de part et d'autre de la rue Elvira Vines.
- Enfin, un **secteur UCd**, secteur particulier qui prend en compte l'existant d'un quartier déjà très dense de part et d'autre de l'avenue Argi Eder, au Nord de la zone d'activité de Layats, entre la RD 810 et la voie ferrée, pour autoriser une certaine évolution du bâti.

Ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpés le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2, 3a, 3d, 3f et 3g).

1.2.3.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Compte tenu de ce qui précède, les évolutions au sein de la zone UC par rapport au PLU antérieur sont assez significatives, pas tant pour son périmètre que pour le découpage en secteurs (et sous-secteurs).

Elles s'avèrent d'autant plus complexes que les dispositions régissant le découpage antérieur et le nouveau sont sensiblement différentes.

Rappelons d'autre part que, **dans le nouveau zonage, la zone UC proprement dite n'existe plus et qu'elle est la combinaison des quatre nouveaux secteurs.**

a) La création du secteur UCa

Dans le précédent PLU, le **secteur UCa**, s'appliquait spécifiquement au « domaine de Kokotia », caractérisé par une urbanisation en continu sur de petites parcelles et des espaces communs relativement importants. **Les dispositions réglementaires y étaient donc presque posées à celles adoptées par le nouveau secteur UCa du présent PLU.**

Toutefois, le « domaine de Kokotia » a été maintenu dans ce nouveau secteur UCa pour affirmer clairement que cet ensemble, situé au plus près du rivage, ne pourra plus connaître que des évolutions très mineures.

Pour le reste, **le secteur UCa remplace :**

- **Dans la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz :**
 - **Une partie de la zone UC au Nord** dans des quartiers situés en Espaces Proches du Rivage présentant une certaine densité, mais **où il est apparu nécessaire de limiter les évolutions.** Rappelons que ce nouveau découpage n'est pas indépendant du classement en UD de quartiers voisins (voir ci-après) également en Espaces Proches du Rivage, mais moins denses, et qu'il vise comme en UD à encadrer les règles d'« extension limitée de l'urbanisation » qui doivent s'y appliquer.
 - A nouveau, la zone UC, couvrant les **quartiers Saint-Joseph et Errepira**, au Sud, où il est également apparu nécessaire de mieux encadrer les évolutions en raison de la capacité limitée des réseaux et d'une réelle sensibilité paysagère mise en évidence par l'AVAP/SPR.
 - **Un secteur UCb du PLU précédent qui couvrait le quartier de Harriet-Baïta** qui visait déjà à conserver des ensembles bâtis balnéaires moins denses dans la zone UC, en raison de leur intérêt et de leur classement par l'AVAP/SPR.
- **Au Nord de la commune, hors zone agglomérée :**
 - A nouveau le **secteur UCb** couvrant le « continuum » urbanisé important entre Acotz-Nord et Berain, où l'application stricte de la loi Littoral y impose, même s'ils sont reconnus comme des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages », de limiter les évolutions tout en leur reconnaissant une certaine densité.
 - Enfin, la **zone UD** couvrant les quartiers de Cenitz et Larrebidea où les dispositions réglementaires étaient déjà restrictives.

Ici, il s'est principalement agité de mettre en cohérence le zonage et les dispositions réglementaires qui s'y rattachent pour gérer des tissus urbains très proches.

b) La création du secteur UCb

On vient de voir qu'un secteur UCb existait déjà dans le PLU précédent. Outre les sites évoqués ci-dessus, il couvrait également le quartier de Sansu désormais englobé par la zone UD (voir ci-après).

Comme pour le secteur UCa, les dispositions réglementaires du nouveau secteur UCb sont également très éloignées de celles existant dans le même secteur du précédent PLU. Dans ce dernier, elles étaient assez similaires à celles du nouveau secteur UCa, alors que dans le nouveau PLU on a vu qu'elles encadraient et favorisaient une évolution modérée du bâti.

Ce nouveau secteur, s'appliquant uniquement au sein de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz, se substitue presque systématiquement à la zone UC du précédent PLU.

Une première exception concerne l'ancienne ZAC de Karsinenea. La clôture de la ZAC a logiquement entraîné la suppression du **secteur UCz**, correspondant au périmètre de cette dernière et de ses quatre sous-secteurs **UCz1, UCz2, UCz3 et UCz4** qui reprenaient fidèlement le découpage opéré par le Plan d'Aménagement de Zone initial et le règlement qui l'accompagnait. Compte tenu de la morphologie et de la densité de son bâti, il a été reclassé en secteur UCb, à l'exception d'un ensemble d'immeubles collectif, le long du chemin d'Ametzague, pour lequel un zonage UB convenait mieux.

La seconde exception a trait au reclassement déjà signalé d'un ensemble bâti à l'angle de l'avenue de Chantaco et de l'avenue de l'Ichaca, passant de la zone UBi dans l'ancien PLU au secteur UCb.

c) La création du secteur UCc

Ce secteur n'avait aucun équivalent dans le PLU précédent et résulte directement du travail d'affinement conduit dans les études du présent PLU sur le devenir des quartiers pavillonnaires de Saint-Jean-de-Luz.

Tous les sites couverts par ce nouveau secteur étaient auparavant classés en zone UC proprement dite.

d) La création du secteur UCd

Comme le précédent, il s'agit d'un nouveau secteur sans équivalent dans le PLU précédent.

Ici aussi, il résulte du reclassement de l'ancienne zone UC.

1.1.4. La zone « UD » couvrant les quartiers peu denses

1.1.4.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone urbaine UD s'applique à des quartiers peu denses où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité.

Même si elle relève du même traitement, elle s'applique à des réalités différentes :

- Des espaces urbains de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz situés en espaces proches du rivage.
- Des ensembles bâtis hors zone agglomérée conservant une taille significative.

a) Le traitement de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz en espaces proches du rivage

Dans ces quartiers, situés dans les Espaces Proches du Rivage, s'imposent les règles d'**extension limitée de l'urbanisation** (article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme).

La zone UD proprement dite s'applique principalement aux quartiers de Sainte-Barbe, Itsas-Baster, Chokoan, de part et d'autre de la rue Gaëtan de Bernoville et au quartier Sansu-

Etcheverria (autour de la rue des Jardins de Millazka). Ici, la densité du bâti y est souvent peu élevée et ne doit pas évoluer conformément aux dispositions de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

En outre, un **secteur** a été délimité, le **secteur UDa**, couvrant des sites en covisibilité directe avec la baie de Saint-Jean-de-Luz où seule est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol actuelle et à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux hébergements, en raison de la sensibilité paysagère (au sein du site classé de la Pointe de sainte-Barbe) et de l'exposition au risque.

Outre les sous-secteurs induits par l'AVAP-SPR, un **sous-secteur UDa-rtc** est institué sur une partie de la Pointe de Sainte-Barbe où est autorisée de façon très encadrée la mise en œuvre de **dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte et le risque « effondrement de falaise »** destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon d'intervention cohérent...).

b) Le traitement des ensembles bâtis hors zone agglomérée

En dehors de l'agglomération de Saint-Jean-de-Luz (au sens de la loi Littoral), la zone UD s'applique à des ensembles bâtis conservant une certaine taille.

Les critères retenus pour délimiter des zones ont été les suivants :

- **Nombre de constructions** : plus de 20 maisons principales (hors annexes).
- **Compacité du bâti** : distance entre deux constructions principales inférieure à 30 mètres à l'exception du **secteur UDb** (Chantaco, ancien lotissement Larraldia) pour lequel la distance est portée à 50 mètres.

Elle couvre principalement l'**ensemble patrimonial** important du **quartier de Chantaco** qui n'est pas directement en continuité avec la zone urbaine agglomérée de Saint-Jean-de-Luz. Ce quartier se distingue particulièrement par son histoire, la qualité de ses paysages et de son tissu urbain : aménagé au début du XX^{ème} siècle autour du golf, sur la colline de Chantaco, sur le site de Fagosse et aux abords de la Nivelle, il forme un des quartiers identitaires de Saint-Jean-de-Luz, qualifié comme tel par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

C'est la raison pour laquelle il bénéficie d'un secteur particulier, le **secteur UDb**, couvrant la plus grande partie du quartier où sont mises en œuvre des dispositions particulières visant à conserver les qualités urbaines et paysagères du site, en complément de celles du secteur 3b de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.

Le choix du critère d'une distance maximale égale à 50 mètres entre chaque construction apparaît cohérent au regard de la typologie particulière du quartier, marqué par la présence de grandes unités foncières dans un tissu urbain aéré présentant un équilibre particulier entre volumes bâtis et espaces à caractère naturel, hauteur relative des constructions et espacement des constructions.

La zone UD proprement dite concerne également quelques ensembles bâtis d'une certaine importance de faible densité occupant des localisations particulières : un ensemble bâti au

Sud de la FAPA, de part et d'autre du chemin de Chantaco, le quartier de Jauregia au contact de la zone d'activités économiques de Jalday et le quartier de Brana en limite communale Nord-Est dans la continuité du quartier du même nom sur la commune de Guéthary.

La zone UD et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 3a, 3b et 3f).

1.1.4.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions du périmètre de la zone UD et de ses différents secteurs (et sous-secteurs) apparaissent relativement importantes, largement motivées par une volonté de mieux prendre en compte la loi Littoral.

La zone UD, **au Nord de la zone agglomérée de Saint-Jean-de-Luz**, située dans les **Espaces Proches du Rivage** ne connaît qu'une seule évolution motivée par une meilleure prise en compte du relief et de la covisibilité avec la mer et la densité intrinsèque du site, en englobant le secteur UCb du PLU précédent couvrant le quartier de Sansu.

Par contre, le **secteur UDa** qui lui est proche est une création du présent PLU. Il remplace sur des emprises très voisines le secteur Nh du précédent PLU¹. Sans que cela ne change réellement les capacités d'évolution du site et des constructions qui y sont implantées, ce nouveau classement entérine simplement le caractère urbain du lieu. Notons que le **sous-secteur UDa-rtc** a également été créé par le présent PLU pour autoriser les dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte et le risque « effondrement de falaise ».

Le **secteur UDb de Chantaco**, existant déjà, connaît une réduction assez sensible de son périmètre pour se rapprocher au plus près de l'enveloppe déjà bâtie, dans le respect de la loi Littoral, en ne laissant subsister que de rares « dents creuses », sans possibilité d'extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie existante. De plus, un ensemble isolé au Nord-Est du quartier a été reclassé en zone UL où les possibilités d'évolution du bâti sont nettement plus limitées.

Au Sud de la FAPA, vieille route de Saint-Pée, le périmètre a également été restreint pour ne retenir que la partie la plus dense à l'Est du chemin de Chantaco, le reste étant reclassé en zone naturelle N.

La zone UD du quartier de Jauregia au contact de la zone d'activités économiques de Jalday n'évolue pas. Il s'agit d'un secteur d'habitat peu dense dont il convient de limiter la densification au regard des enjeux paysagers (interface avec la zone agricole) et de la capacité limitée des différents réseaux (voirie, desserte en eau potable, assainissement et électricité). Par contre, celle du quartier de Brana, en limite communale Nord-Est dans la continuité du quartier du même nom sur la commune de Guéthary, a été réduite aux seules parcelles déjà bâties localisées en continuité de l'urbanisation existante sur la commune de Guéthary (tissu d'habitat pavillonnaire).

Enfin, de nombreux quartiers ou secteurs bâtis isolés, classés en zone UD dans le PLU précédent, ont été reclassés soit en UC, en UL et même assez fréquemment en zone N pour respecter au mieux les dispositions de la loi Littoral, en fonction de l'ambiance urbaine, du nombre de constructions et de la compacité du bâti dans ces différents secteurs anciennement classés en zone UD.

¹ A l'exception de deux constructions, promenade Feodor Chaliapine, reclassées en NER rigoureusement inconstructible.

1.2.5. La zone « UL » couvrant des ensembles bâtis de petite taille

1.2.5.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone urbaine UL s'applique à des ensembles bâtis qui ne sont pas en continuité avec les espaces urbanisés constitutifs d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi Littoral (article L. 121-8 du code de l'urbanisme) et dont le nombre de constructions et la compacité du bâti ne sont pas jugés suffisamment significatifs pour les qualifier de « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » et permettre des évolutions en matière d'extension limitée ou d'intensification de l'urbanisation.

De la même manière que les zones N, ces zones ne sont pas constructibles. Toutefois, il convient de reconnaître le caractère bâti existant, les distinguant ainsi des zones N.

Pour objectiver ce zonage, les deux critères déjà retenus pour la zone UD hors zone agglomérée, ont été calés de la façon suivante :

- **Nombre de constructions** : plus de 8 maisons principales (hors annexes) et moins de 20.
- **Compacité du bâti** : distance entre deux constructions principales inférieure à 30 mètres.

Pour cette raison, ces tissus urbains existants ne peuvent accepter aucune construction principale nouvelle. Seules y seront autorisées les extensions des constructions existantes sans possibilité de créer de nouvelles annexes isolées.

La zone UL est localisée sur 8 sites différents :

- Lieu-dit Uharte, au Nord de la commune, en espaces proches du rivage.
- De part et d'autre de l'avenue Claude Farrère (Erromardie) également en espaces proches du rivage.
- Chemin de Precha, au Nord de la commune.
- Lieu-dit Irazabal, dans la frange agro-pastorale.
- Lieu-dit Anterenea, non loin du précédent.
- A proximité du château de Fagosse.
- Lieu-dit Merinorenborda, le long de la RD 918 au Sud du territoire communal.
- Lieu-dit Beherekoborda, le long de la RD 918, non loin du précédent.

1.2.5.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

La zone UL est une création du présent PLU, visant à mieux prendre en compte – comme on vient de le préciser ci-dessus – les prescriptions de la loi Littoral pour les quartiers isolés de tailles limitées.

Tous les sites concernés étaient auparavant classés en zone UD.

1.3. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.

1.3.1. La zone « UE », zone urbaine spécialisée réservée aux équipements collectifs et services publics

1.3.1.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc.

Il s'agit, plus précisément :

- Des locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- Des équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies, colonies de vacances...
- Des établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires...
- Des établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Des établissements d'action sociale.
- Des établissements culturels et les salles de spectacle.
- Des établissements sportifs bâtis ou de plein air.
- Des infrastructures, installations et équipements techniques, notamment ferroviaires et portuaires.
- ...

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Elle recouvre donc de nombreux sites sur la commune dès lors qu'ils dépassaient une certaine taille et qu'ils méritaient un traitement spécifique¹. Il s'agit de :

- **La gare SNCF et le pôle d'équipements d'Urdazuri**, adossé à la gare qui regroupe notamment un gymnase municipal, les lycées et collège Maurice Ravel, l'école Donibaneko Ikastola et le parking Grégorio de Marañon.
- **Le pôle d'équipements de Chantaco**, de part et d'autre de la RD 918. Il regroupe :

¹ Il n'est donc pas apparu nécessaire d'identifier tous les bâtiments accueillant de tels services dans le tissu urbain, notamment dans le centre-ville où les préoccupations d'intégration militaient plutôt pour le contraire.

- A l'Ouest de la RD, le collège et le Lycée Professionnel Ramiro Arrué ainsi que les installations sportives (terrains de sports, gymnases, tennis, club d'aviron...) qui y sont liées,
- A l'Est le complexe de la Piscine Sports et Loisirs de Saint-Jean-de-Luz et son parking.
- **Le Parc des Sports de Kechiloa** (terrains de sport, piste d'athlétisme, salle de lutte et de musculation...), avenue Georges Clémenceau, et à proximité immédiate au Nord, entre l'avenue André Ithurralde et la voie ferrée, des terrains aujourd'hui non aménagés, destinés à être transformés en parc-relais d'entrée de ville.
- Les deux établissements scolaires du quartier Urdazuri (école primaire et maternelle).
- Le pôle petite enfance, de l'avenue de l'Ichaca.
- Le Centre Social « Sagardian », avenue de Habas.
- L'école Sainte-Marie d'Urquijo.
- Le collège-lycée privé Saint-Thomas-d'Aquin, rue Bizkarbidea.
- Les emprises de l'hôpital Hôpital de la Côte Basque, avenue André Ithurralde et, à proximité, le Jaï-Alaï Campos Berri.
- Le cimetière Aïce Errota, Rue Duconte et le fronton qui lui est mitoyen.
- Le cimetière Saint-Joseph, avenue du Colonel de Coulomme.
- Le cimetière paysager de Karsinenea.
- Le projet de pôle culturel sur le site de Harriet Baïta.
- Les trois trinquets de la ville qu'il convient de conserver pour des raisons sportives, culturelles, patrimoniales et touristiques :
 - Le trinquet Maitena en centre ancien (rue du Midi prolongée),
 - Le trinquet Bordatxo en entrée de ville (avenue André Ithurralde),
 - Le trinquet Andenia, quartier Urtaburu.
- La station d'épuration d'« Archilua ».
- Des installations techniques municipales, Chemin d'Irachabal¹.
- Les équipements communaux de la FAPA (chenil...), Vieille Route de Saint-Pée.

En outre, **trois secteurs spécifiques** ont été prévus pour gérer des situations particulières :

- Le **secteur UEi**, recouvrant notamment la gare et les équipements du quartier d'Urdazuri situé en zone inondable du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe « Servitudes d'utilités publiques »).
- Le **secteur UEp**, régissant spécifiquement les emprises portuaires terrestres du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure sur le territoire communal.
- Le **secteur UEtr**, régissant spécifiquement les trinquets existants sur la commune, équipements sportifs à destination des publics mais comprenant également des

¹ On notera que le centre technique municipal du quartier Fargeot n'a pas volontairement été classé en zone UE pour ouvrir toutes possibilités d'évolutions dans ce quartier péricentrique.

activités connexes commerciales ou économiques liées à l'activité principale.

La zone UE et ces différents secteurs sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 1, 2, 3b, 3c, 3d, 3f et 3g).

1.3.1.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Si bon nombre d'équipements étaient déjà classés en UE dans le précédent PLU, des compléments et des ajustements se sont toutefois avérés nécessaires :

- Dans le tissu urbain, les deux établissements scolaires du quartier de Urdazuri, le pôle petite enfance, de l'avenue de l'Ichaca, le Centre Social « Sagardian », les emprises de l'hôpital Hôpital de la Côte Basque et le Jaï-Alaï Campos Berri étaient déjà classés en zone UE.
- Le périmètre du pôle d'équipements éducatifs et sportifs d'Urdazuri n'évolue pas non plus.
- Le « pôle ferroviaire » comprenant les emprises de la gare SNCF est étendu à des emprises proches de la gare, localisées en entrée de ville afin de favoriser la mise en œuvre du projet de Pôle d'échanges multimodal (PEM) et en lien avec les enjeux de requalification urbaine et de réorganisation du stationnement en entrée de ville, depuis la commune de Ciboure.
- Si les emprises du Parc des Sports de Kechilua étaient déjà couvertes par la zone UE, les terrains au Nord, destinés à être transformés en parc-relais d'entrée de ville, étaient précédemment classés pour partie en zones UY et N.
- A l'extérieur, la station d'épuration d'« Archilua », installations techniques municipales, Chemin d'Irachabal et les équipements communaux de la FAPA étaient déjà classés en zone UE.
- Le pôle d'équipements de Chantaco voit, par contre, son périmètre drastiquement diminué pour ne plus couvrir que les parties bâties ou artificialisées, dans le respect des dispositions de la loi littoral (hors zone agglomérée). C'est essentiellement à l'Est de la RD 918 que se produit cette évolution : en dehors de la piscine et de son parking, tous les autres terrains sont reclassés en zone naturelle N (ou ses secteurs Ne et Npk).
- Des équipements, qui n'avaient pas été classés précédemment, rejoignent désormais la zone UE. Ce sont :
 - Les trois cimetières,
 - Les trois trinquets (en **secteur UEtr**),
 - Le collège-lycée privé Saint-Thomas-d'Aquin.
- Enfin, le **secteur UEp**, régissant les emprises portuaires terrestres du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure sur le territoire communal remplace une partie du secteur Np du PLU précédent.

1.3.2. La zone « UH » réservée à l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques

1.3.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UH est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques.

Elle concerne trois sites distincts :

- **Un site sur la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville**, délimité étroitement autour des bâtiments existants et des installations de plein air qui y sont liées. Compte tenu de la localisation de ce site dans l'environnement très sensible de la pointe de Sainte-Barbe, bénéficiant de protections réglementaires (site classé) et localisé au sein d'un espace remarquable au titre de la loi littoral, une attention toute particulière a été accordée à cette zone qui permet toutefois le développement de l'activité uniquement sous la forme d'un complexe hôtelier et de congrès. Pour renforcer le contrôle du site, le zonage y est scindé en deux :
 - La **zone UH** proprement dite couvrant les bâtiments existants et l'emprise des extensions autorisées.
 - Un **secteur Nho** (voir plus loin), recouvrant les aménagements légers existants liés aux installations hôtelières.
- **Un site à Iratzea, chemin d'Erromardie**. Il couvre les emprises de la résidence Odalys « Domaine Iratzia ». Compte tenu de la sensibilité du site, plus de la moitié de celles-ci sont occupées par un parc qui permet la transition entre la bande bâtie et la pinède d'Etchebiague. Celui-ci, bien que privé, est largement perceptible depuis l'espace public : dans sa globalité par le promeneur déambulant dans la pinède d'Etchebiague qui est un espace public ouvert au public et géré par le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, partiellement depuis le chemin d'Erromardie par les vides entre les bâtiments. L'aménagement du parc a aussi permis de créer un sentier public indépendant reliant la pinède au chemin d'Erromardie.

L'implantation et la hauteur des bâtiments tiennent compte de la topographie et de leur inscription dans le paysage local, proche du littoral.

- Un site à **Berain**, en entrée de ville, entre la voie ferrée et la RD 810, pour un aménagement d'ensemble accordé *via* permis d'aménager faisant l'objet d'un classement en zone 1AUh dans l'ancien PLU destinée à des constructions à usage hôtelier ou d'activités économiques ou commerciales liées à l'activité hôtelière. Ce lotissement à dominante hôtelière n'est pas achevé à ce jour, mais deux hôtels et un restaurant ont été réalisés sur la zone d'aménagement d'ensemble. Il est donc pertinent de l'inscrire en zone UH compte-tenu du caractère urbanisé et des destinations du bâti qu'il convient de conserver pour les constructions existantes et lots bâtis restants dans le périmètre du lotissement, et ce afin de préserver les activités existantes ainsi qu'une certaine qualité urbaine en entrée de ville (interdiction des entrepôts, ...).

Une servitude paysagère propre existante au lotissement est conservée au plan de zonage afin de traiter spécifiquement la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Ce secteur urbanisé situé entre deux infrastructures routières majeures (route départementale RD 810 et voie ferrée) est situé en dehors de la zone agglomérée au

sens de la loi Littoral. Toutefois, la fixation des droits *via* permis d'aménager et le rattachement à des secteurs urbanisés en continuité à dominante pavillonnaire aux abords de la RD 810, au Nord, permettent d'envisager un maintien de la constructibilité sous forme de « dents creuses » compte-tenu des caractéristiques urbaines (nombre de construction significatif et compacité du bâti).

- Un site à **Chantaco**, avenue de Chantaco, sur les emprises d'un établissement hôtelier existant, sans possibilités de développement compte tenu des contraintes existantes et du caractère patrimonial et paysager.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Un **secteur UHa spécifique** a été défini pour gérer le site d'Iratzea dans le respect de la qualité du site (mitoyenneté avec la pinède d'Etchebiague).

La zone UH et le secteur UHa sont, eux-mêmes, découpées le cas échéant en sous-secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteur 3b).

1.3.2.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions s'avèrent ici assez limitées :

- Le site sur la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville, était déjà classé en UH. Par contre, dans un respect plus strict de la loi littoral et des contraintes du site, le secteur UHI du précédent PLU est transformé en secteur Nho pour manifester plus clairement la quasi inconstructibilité de ces emprises.
- Le zonage du site d'Iratzea n'évolue pas.
- Le site de Berain, en entrée de ville, précédemment couvert par une zone à urbaniser destinée à accueillir des hébergements hôteliers et touristiques (1AUh), est logiquement reclassée en zone urbaine UH dans la mesure où elle est en grande partie bâtie.

1.3.3. La zone « UK » dédiée aux terrains de camping et de caravanage et aux parcs résidentiels de loisirs

1.3.3.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UK est une zone urbaine spécialisée exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que de parcs résidentiels de loisirs incluant les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées. Elle répond notamment aux exigences de l'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme¹.

Elle s'applique aux grands sites d'hébergement touristique implantés sur le littoral, au Nord de la commune, en dehors des espaces urbanisés et en espaces proches du rivage.

¹ « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Pour cette raison, les capacités d'extension y sont très fortement limitées conformément à la loi Littoral.

Afin de tenir compte de la nature de l'occupation du sol, le zonage a pris le parti de faire la distinction entre les sites entièrement ou très largement bâtis sous formes d'habitations légères de loisirs (H.L.L.), de maisons mobiles (ou mobile-homes) et de caravanes présentes en permanence sur lesdits terrains, relevant du présent zonage et ceux où les emplacements de tentes ou de caravanes sont encore dominant, classés en secteur Nk.

Compte tenu de sa nature urbanisée, la zone UK permet une évolution encadrée de l'aménagement des sites concernés dans le respect du principe d'extension limitée.

Deux sites sont couverts par la zone UK :

- La plus importante, au Nord, à Acotz, englobe 6 campings entièrement urbanisés : « Atlantica », « Itsas-Mendi », « Maya », « Aréna », « Le Basque » et « Playa ».
- L'autre au Nord-Est de la pinède d'Etchebiague : la partie urbanisée du camping « International ».

1.3.3.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

La zone UK est une création du présent PLU.

Elle vient remplacer une partie des zones Nk du précédent PLU sur les sites entièrement occupés par des Parcs Résidentiels de Loisirs présentant indéniablement un caractère urbain.

Même si ceux-ci sont situés hors de l'« enveloppe urbaine agglomérée » au sens de la loi Littoral, il apparaissait plus pertinent de revenir sur la fiction d'un zonage naturel sur de tels ensembles et d'entériner la réalité de l'occupation du sol.

Pour autant, les dispositions réglementaires (voir plus loin) n'y évoluent pas significativement et leur morphologie non plus.

1.3.4. La zone « UR » réservée aux infrastructures autoroutières

1.3.4.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UR est une zone urbaine spécialisée dédiée aux emprises de l'autoroute A 63 et ses annexes.

Elle comprend l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, et notamment les emprises des gares, des aires, des plateformes des voies et des échangeurs, y compris les emplacements concédés aux sous-concessionnaires d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute et aux grands chantiers.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et infrastructures visées.

Elle a pour vocation l'accueil des constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, et aux activités de l'exploitant et de ses sous-concessionnaires.

1.3.4.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Le zonage UR s'appliquant au domaine public autoroutier concédé cadastré de l'autoroute A 63 et ses annexes **n'a pas connu de réelles évolutions** autres que celles liées à son élargissement à 2x3 voies et à la restructuration de l'échangeur Saint-Jean-de-Luz Nord qui se sont achevé début 2019.

1.3.5. La zone « UY » réservée aux activités économiques

1.3.5.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone UY est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique aux deux grandes zones d'activités économiques (ZAE) de la commune : Jalday et Layats, mais aussi au centre commercial au lieu-dit Urtaburu en bordure de l'autoroute.

Une petite emprise localisée entre la RD 810 et l'autoroute, au lieu-dit Larrebidea, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine agglomérée, est également concernée.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations et des volontés d'évolution, **le zonage retenu résulte d'un croisement entre l'affectation attribuée à chaque site et la forme urbaine constatée qu'il convient parfois de faire évoluer, conformément aux orientations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) réalisées pour la révision du SCOT Sud Pays Basque aujourd'hui suspendue.**

Ainsi, **la zone UY proprement dite**, destinée à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales correspond principalement à la partie la plus ancienne (et la plus vaste) de la ZAE de Jalday caractérisée par une occupation mixte par des activités de toutes natures et de toutes tailles : des transporteurs avec les importantes emprises de la société Olano, de la société GEFCO ou des Autocars ATCRB, des artisans et des services, des entreprises de la construction et du bâtiment (centrale à béton...), location de matériel, etc.

Outre la zone UY proprement dite, **trois secteurs spécifiques** ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers et/ou les faire évoluer :

- **Les secteurs UYa et UYb :**
 - Le premier correspond à la zone artisanale de Layats proprement dite et à un secteur paramédical incluant, entre autres, un centre ophtalmologique et une

clinique ambulatoire de chirurgie oculaire, développé à l'initiative de la municipalité, entre la zone urbaine de Kechilooa (stade) et la zone artisanale¹.

- Le second à l'ancien lotissement « Jalday 3 » à Larrebidea (entièrement occupé par Boardriders).

Ils sont comme la zone UY destinés à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales, mais en leur sein s'appliquent des dispositions spécifiques d'implantation et de hauteur.

- Le **secteur UYc proprement dit**, à dominante commerciale localisé au Sud-Ouest de la ZAE de Jalday et destiné à accueillir une diversification de l'offre commerciale du territoire en complémentarité du centre-ville, par l'accueil et le développement des activités commerciales de biens lourds (occasionnels, lourds, exceptionnels). Il accueille principalement le centre commercial « Carrefour » et plusieurs moyennes surfaces spécialisées localisées à ses abords, le long de l'avenue de Jalday.

Le centre commercial « Leclerc » situé à Urtaburu bénéficie du même zonage.

- Dans cette logique de croisement de la destination et de la forme urbaine, un **sous-secteur UYac** est créé sur une partie de la ZAE de Layats réservée à l'activité commerciale qui respecte la forme urbaine de la zone.

1.3.5.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

L'enveloppe globale de la zone UY évolue peu. Seules **trois extensions sont à noter** : la petite zone UY de Larrebidea circonscrite au bâti existant afin de favoriser la requalification de cette friche urbaine visible aux abords de la RD 810 suite à un ancien sinistre (antérieurement classée en secteur Nh), la nouvelle zone de Urtaburu et, surtout, les emprises de l'extension du « campus » Boardriders à Larrebidea précédemment classées en zone 1AUy et aujourd'hui aménagées.

Les évolutions réellement significatives sont internes avec un redécoupage en secteurs visant essentiellement à accorder une vocation plus précise aux différents sites à partir des **études du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** réalisées pour la révision du SCOT Sud Pays Basque aujourd'hui suspendue.

Si les secteurs UYa et UYb existaient déjà, leur vocation a été resserrée en excluant la construction de nouveaux commerces. En regard, c'est le secteur UYc qui est la principale innovation puisqu'il identifie clairement où pourront désormais s'implanter les commerces acceptés en périphérie de la ville (commerces de biens lourds). Le sous-secteur UYac ayant la même vocation au sein de la ZAE de Layats.

La destination des zones UY est resserrée au bénéfice des activités artisanales ou industrielles de production, excluant la destination commerciale dans ce secteur (hors commerces directement liés aux activités de production).

¹ On notera toutefois que la polyclinique « Côte Basque Sud » en est exclue.

1.4. Les zones à urbaniser : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme « peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Il s'agit de zones à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elles peuvent être bâties à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Leurs principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

1.4.1. La zone « 1AU » zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

1.4.1.1. Description et enjeux d'aménagements

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

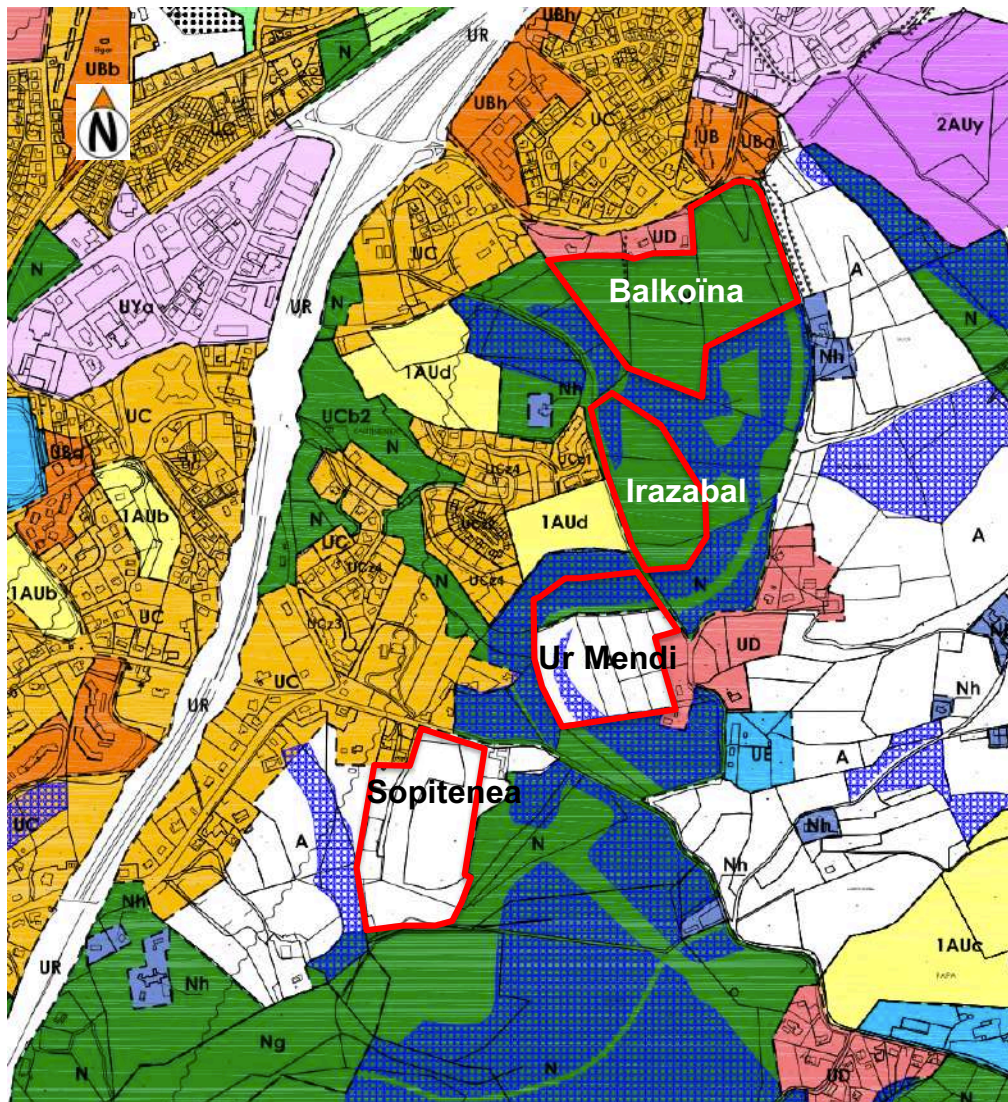
Rappelons que les projets devront être mis en œuvre dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement d'urbanisme (voir ci-avant). La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de promouvoir un urbanisme de qualité tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie), tout en promouvant une certaine densification. Aujourd'hui, l'ensemble de ces zones est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

La zone 1AU concerne 5 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées dans le respect de la loi Littoral.





a) Les trois sites du quartier de Karsinenea

Trois sites appartiennent au quartier en devenir initié par l'ancienne ZAC de Karsinenea qui doit poursuivre sa mutation en un véritable quartier et pour cela atteindre un « seuil critique » de population qui permette d'asseoir une mixité des fonctions, en développant notamment une offre de services et d'équipements suffisamment étoffée. S'y attache aussi la nécessité de disposer de capacités d'accueil nouvelles pour renforcer l'offre de logements locatifs sociaux.

Les 4 sites ayant fait l'objet de l'analyse multicritère sur le plan de zonage du PLU précédent



Les quatre sites potentiels

Balkoïna	Irazabal	Urmendi	Sopitenea
			
Superficie : 8,7 ha	Superficie : 3,8 ha	Superficie : 5 ha	Superficie : 4,9 ha

Au total, l'objectif chiffré est de l'ordre de 250 à 310 logements à créer sur ces trois sites (de 95 à 125 logements à « Ur Mendi », de 60 à 90 logements à « Balcoïn » et de l'ordre de 80 à 90 logements à « Karcingo Borda »).

Deux sites correspondent véritablement à la volonté d'étoffer le quartier en élargissant l'enveloppe urbaine dans le respect de la loi Littoral. Après **une étude multicritère qui a comparé 4 sites**, ce sont les sites de « Ur Mendi » et de « Balcoïn » qui ont été retenus.

Ils présentent la meilleure articulation avec les ensembles bâtis voisins tout en permettant d'améliorer le maillage du réseau viaire (« Balcoïn »). Ils respectent le mieux la topographie accentuée du secteur et les impacts paysagers et naturels sont les plus faibles :

- **Le site de « Ur Mendi »** est en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine, desservi par le Chemin d'Ametzague. Il jouxte au Nord un ensemble de petits immeubles collectifs (résidence « Terres Marines ») et est desservi par le Chemin d'Ametzague, à l'Est.

Il se compose des deux versants aux pentes relativement affirmées d'un cours d'eau temporaire qui se déverse dans le Ruisseau d'Isaka à l'Ouest.

L'articulation du projet avec la résidence « Terres Marines » est un enjeu important.

Le chemin d'Ametzague est la voie primaire à partir de laquelle a été pensée l'organisation de la voirie interne.

- **Le site de « Balcoïn »** est situé au Nord de l'ancienne ZAC et en continuité du quartier d'Urtaburu. Il se raccorde à l'avenue Lahanchipia au Nord et permet d'assurer une meilleure connexion entre Urtaburu et l'ancienne ZAC Karsinenea.

Il se localise sur un versant de colline orienté vers le Nord et entaillé par un vallon engendrant sur une partie du site des pentes très affirmées.

La partie Est du site, très exposée aux vues lointaines, notamment depuis le littoral, n'a pas été retenue dans la zone constructible et conservée en zone agricole A.

Le dernier site, dit de « Karcingo Borda », se localise au sein même de l'enveloppe urbaine de Karsinenea, à proximité de l'autoroute. Il couvre une emprise libre de taille sensiblement moindre que les précédents, mais il est apparu nécessaire d'y définir des règles d'aménagement spécifiques visant à encadrer l'urbanisation et favoriser la diversité de l'habitat.

b) Le site des « Hauts de Jalday »

Le site des « Hauts de Jalday », également en limite de l'enveloppe urbaine, se situe en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday, et raccordé, à l'Ouest, à la rue des Métiers, l'une des voies de la ZAE.

Les enjeux paysagers y sont assez sensibles, liés à la topographie qui affirme l'importance visuelle de la ligne de crête qui offre un large panorama vers l'océan à l'Ouest et la Rhune au Sud. À mi-pente, ces inter-visibilités disparaissent pour se cantonner aux seuls espaces proches dont la ZAE. Cet impératif a guidé les choix d'implantation du bâti.

Ce projet d'extension urbaine vise à favoriser la mixité fonctionnelle en y développant à la fois une extension de la ZAE de Jalday et un quartier d'habitat nouveau sur une topographie assez affirmée et complexe. La zone 1AU couvre spécifiquement ce futur quartier d'habitat. Comme à Karsinenea, il s'agit d'y créer un véritable quartier proposant une mixité des fonctions et des

logements, en y implantant notamment une offre de services et d'équipements suffisamment étoffée.

c) Le site de « Errota Zahar »

Le dernier site, celui de « **Errota Zahar** » est implanté au Sud de la commune et est conçu comme un « hameau nouveau intégré à l'environnement », tel que défini par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Le principal enjeu est celui du devenir d'un lotissement existant viabilisé.

Ce lotissement résidentiel voulu « haut de gamme », profitant de la proximité immédiate du quartier et du golf de Chantaco, a été viabilisé avec une armature viaire de qualité, intégrée dans la pente et associée à un traitement végétal.

Toutefois, en raison notamment de la bande d'étude et des incertitudes liés au projet de LGV Bordeaux-Espagne (aménagement prévu sur ce tronçon non arrêté), l'urbanisation du site n'a pas été réalisée. A ce jour, un seul des 28 lots prévus dans le lotissement viabilisé a été bâti.

Le projet initial reposait sur un plan de conception urbaine fermé sur lui-même (voirie en impasse, négation de l'environnement du lac) et exclusivement pavillonnaire.

En raison de contraintes réglementaires (respect de la loi Littoral), de l'actualisation des risques (zone partiellement inondable) et d'une meilleure prise en compte de l'environnement (zones humides), il ne peut pas être poursuivi. Il s'agit donc d'inventer une nouvelle forme de hameau en regard des spécificités environnementales et paysagères du site : une implantation et une densité bâtie dictées tant par l'environnement paysager que bâti sur une emprise nettement moins importante.

1.4.1.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Toutes les zones 1AU du présent PLU sont nouvelles, à l'exception de la zone de « **Errota Zahar** ». Celle-ci, choisi dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2006, *via* un zonage spécifique (1AUa) et des orientations d'aménagement spécifiques, voit **sa superficie diminuer toutefois de plus de moitié**.

Rappelons qu'elles ont été créées pour répondre aux besoins d'accueil de populations nouvelles anticipés sur les prochaines années et répondre également aux enjeux de la politique de logements locatifs sociaux sur la commune que ne pouvait pas satisfaire le tissu urbain constitué. Sachant par ailleurs que toutes les zones à urbaniser du précédent PLU ont été urbanisées ou reconnues non conformes à la loi Littoral.

- La zone de « **Ur Mendi** » a été gagnée à la fois sur la zone naturelle et la zone agricole.
- La zone de « **Balcoïn** » a été gagnée sur la zone naturelle.
- La zone de « **Karcingo Borda** » résulte d'un reclassement de la zone naturelle.
- La zone des « **Hauts de Jalday** » a été gagnée à la fois sur la zone à urbaniser différée à vocation d'activité (2AUy) et la zone agricole. Toutefois, les hauts de crête présentant des co-visibilités depuis la mer, en partie classés en zone 2AUy dans l'ancien PLU, sont exclus du projet d'extension dans le respect de la Loi Littoral et de la volonté de préserver les paysages de coteaux et les hauts de crête.

1.4.2. La zone « 1AUY » zone à urbaniser spécialisée réservée aux activités économiques

1.4.2.1. Description et enjeux d'aménagements

Cette zone est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique de nouvelles activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique aux deux grands sites dédiés au développement de l'activité économique sur le territoire communal, tous deux en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday.

a) Le site des « Hauts de Jalday »

Ce site est raccordé, à l'Ouest, à la rue des Métiers, l'une des voies de la ZAE. Ce projet d'extension urbaine vise à favoriser la mixité fonctionnelle en y développant à la fois une extension de la ZAE de Jalday à destination des activités artisanales et industrielles de production et un quartier d'habitat nouveau sur une topographie assez affirmée et complexe.

La zone 1AUY couvre ici spécifiquement le développement de l'activité économique sur le site pour permettre et accompagner le développement industriel et artisanal de la zone d'activités de Jalday, ZAE soumise à un contexte de saturation foncière restreignant l'implantation de nouvelles activités économiques.

Les emprises retenues se situent dans le vallon du Grand Isaka afin que les volumes des constructions soient masqués par le relief.

b) Le site de « Jalday 4 »

Le **site de « Jalday 4 »**, au Nord-Est, est en continuité du site de Boardriders, plus particulièrement dédié à des activités économiques en lien avec le domaine de compétences de Boardriders et permettant la poursuite et le confortement du « campus » existant pour faire de Saint-Jean-de-Luz **le cœur névralgique de la filière glisse en Europe.**

Le site est riverain de la RD 855 (Route d'Ahetze) qui le longe sur sa limite Est. Il se caractérise par la topographie assez affirmée et complexe du sommet d'une colline et de ses versants en arc de cercle relativement abrupts Nord, Ouest et Sud.

Si la partie sommitale de la colline possède un intérêt écologique globalement limité, les versants boisés présentent un enjeu fort dont l'aménagement doit tenir compte. Les enjeux paysagers sont intimement liés à la topographie qui affirme l'importance visuelle du sommet de la colline offrant un large panorama vers l'océan au Nord-Ouest et la Rhune au Sud, cependant en partie masquée par les boisements. À mi-pente ces inter-visibilités disparaissent.

Ce projet d'extension urbaine vise à créer, autour d'un **nouveau concept jouant la synergie entre activité de production et offre touristique**, un centre de référence mondial pour la conception de nouveaux produits et services de la Filière Océan, Glisse et Sports aquatiques au sein de l'écosystème économique régional de la OCEAN TECH.

Il s'agira de créer un lieu unique, autour d'une piscine à vagues et d'activités autour de la glisse, comprenant commerces, bar et restauration, hébergements, parfaitement intégré à son environnement.

1.4.2.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions sont, ici, moins importantes que pour les zones 1AU. Il s'agit uniquement d'une réorganisation du périmètre de deux zones qui existaient dans le PLU précédent :

- Le site des « **Hauts de Jalday** » est celui qui connaît les plus importants remaniements avec une diminution de plus de moitié de sa superficie par rapport à la zone 2AUy précédente. Ce nouveau dessin résulte de la prise en compte de l'analyse environnementale du site qui a notamment conduit à reclasser en zone naturelle N le fond de vallon du Grand Isaka. Rappelons toutefois qu'une partie de l'ancienne zone 2AUy a été réaffectée à une nouvelle zone 1AU.
- Le site de « **Jalday 4** » existait également. On a vu qu'une partie, aujourd'hui bâtie et occupée par l'extension du « campus » Boardriders, a été reclassée logiquement en zone urbaine UY (secteur UYb). Mais, le périmètre restant a également été revu à la baisse. Plusieurs hectares de terrain au Sud ont été restitués à la zone agricole A, tandis que les pieds de versant sur le ruisseau qui le borde à l'Ouest ont été reclassés en zone N et protégés par un Espace Boisé Classé en raison de leur intérêt écologique.

1.5. La zone « A » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.

1.5.1. Description et enjeux d'aménagements

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols.**

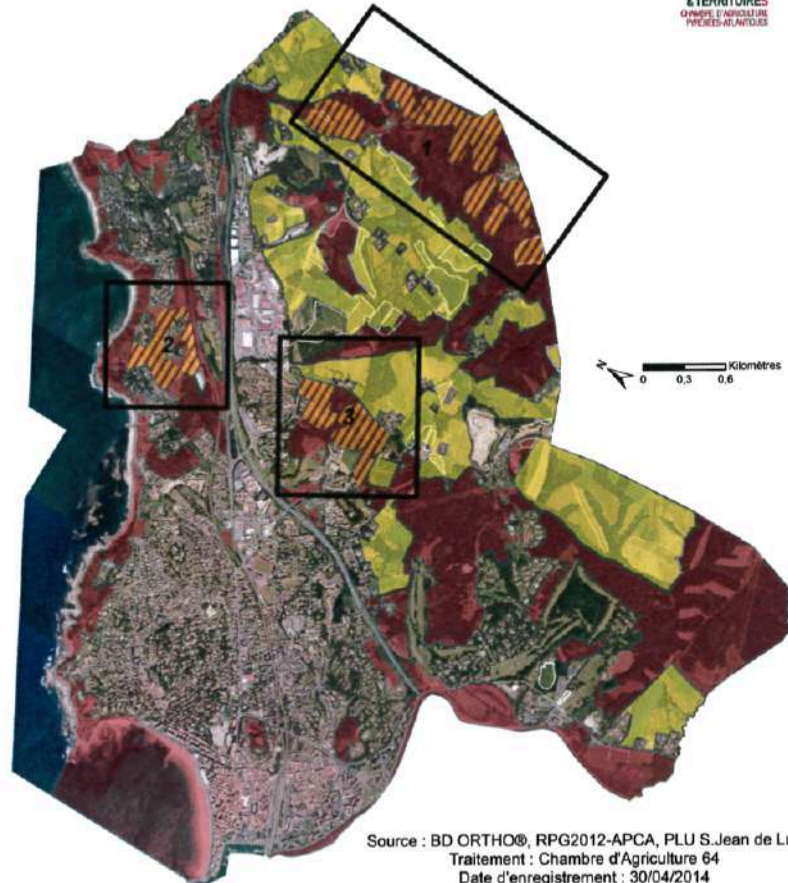
La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et la réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

Elle recouvre une large part du territoire communal, au Sud-Est de l'autoroute A 63. **Son découpage précis repose sur le « diagnostic agricole de Saint-Jean-de-Luz » réalisé par la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques en septembre 2014.**

Propositions zonages agricoles



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

Les propositions de la Chambre d'Agriculture ont été suivies par la collectivité, à l'exception toutefois du « secteur 2 » entre les quartiers Xibau Berria et Kokotia entre la côte et l'autoroute A 63 qui a été conservé en « coupure d'urbanisation » dans le respect de la loi Littoral.

En outre, un **secteur A-3b spécifique** a été découpé pour prendre en compte les dispositions du secteur 3b de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable.

1.5.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Bien entendu, les évolutions apportées au zonage agricole A résultent directement des conclusions de l'étude agricole de la Chambre d'Agriculture.

On rappellera celles-ci ci-dessous.

La superposition du zonage agricole et naturel du PLU en vigueur avec le parcellaire agricole identifié au cours du diagnostic a mis en évidence une cohérence entre la localisation de ces zonages et l'occupation du sol. Cependant, nous observons trois secteurs où l'activité agricole est présente alors qu'ils sont classés en zone naturelle N :

- *Secteur 1 : Au Nord Est de la commune.*
- *Secteur 2 : Sur la côte, entre les quartiers Xibau Berria et Kokotia (accès à la plage Lafitenia).*
- *Secteur 3 : Au sud du quartier Ametzague (et de la zone d'activité de Jalday)*

Secteur 1 : Au Nord Est de la commune

Des unités parcellaires peuvent offrir un potentiel intéressant pour l'agriculture, localisées notamment à proximité de la limite communale avec Ahetze et Saint-Pée-sur-Nivelle et préservées de l'urbanisation. Les parcelles sont de tailles importantes, les plus planes peuvent être labourées, les plus pentues peuvent être valorisées par du pâturage. Par contre, elles ne sont pas rattachées à une exploitation agricole (ces parcelles font parties des surfaces non identifiées), exceptée 2 parcelles déclarées à la PAC. Il serait nécessaire de rentrer en contact avec les propriétaires afin d'avoir des précisions sur la situation foncière de ces parcelles et envisager avec eux une valorisation agricole. Un découpage entre zone N pour les espaces boisées et zone A pour les parcelles agricoles pourrait éventuellement encourager les propriétaires à établir des baux.

Secteur 2 : sur la côte, entre les quartiers Xibau Berria et Kokotia (accès à la plage Lafitenia)

On observe une agriculture patrimoniale avec des parcelles destinées en partie à une agriculture de loisir (chevaux). Deux grandes parcelles sont utilisées par le neveu d'un ancien agriculteur qui a un projet d'installation à titre principal. Si ces parcelles sont proches de l'urbanisation et leur accès difficile, un zonage agricole contribuerait à la pérennité du projet d'installation et permettrait éventuellement de valoriser une parcelle en friche.

Secteur 3 : sud du quartier Ametzague (et de la zone d'activité de Jalday)

Les parcelles de ce secteur, avec à la fois des terres labourables et des prairies sur les zones plus pentues, sont principalement exploitées par un jeune agriculteur qui a repris la suite de la ferme familiale et par un agriculteur ayant un projet d'installation. Ces éléments justifient le classement agricole de cet espace.

Les évolutions préconisées ont été précisément suivies pour les secteurs 1 et 3 et le zonage agricole y a pris le pas sur le zonage naturel qui existait dans le précédent PLU.

Pour le **secteur 2**, en espaces proches du rivage, d'autres considérations ont prévalu, induites par l'application de la loi Littoral et **il est apparu préférable sur le plan réglementaire de**

conserver cette enclave en zone naturelle de « coupure d'urbanisation », entraînant, certes, davantage de contraintes en matière d'occupation du sol.

Dans le détail, d'autres adaptations ont été apportées au zonage :

- Pour le **réduire ponctuellement** dans le cas des zones nouvelles zones 1AU des « Hauts de Jalday » et de « Ur Mendi ».
- Pour **supprimer de nombreux « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées »** (STECAL), classés par le précédent PLU en **secteurs Nh**, plus particulièrement au Nord, au profit de la zone A.

1.6. Les zones naturelles : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Trois zones naturelles ont été définies. La première (zone N) vise particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés essentiellement hors sujétion de la loi Littoral, tandis que les deux autres (NCU et NER) prennent en charge réglementairement une protection spécifique au titre de la Loi Littoral.

Quoi qu'il en soit, **au-delà des différences réglementaires, ces trois zones doivent être comprises comme le résultat d'une approche globale et cohérente de la protection et de la valorisation des espaces naturels et paysagers de la commune.**

En combinant les trois zones N, NCU et NER, l'objectif final était de constituer la trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur la commune.

Dans le respect des indications du Ministère de la Transition écologique et solidaire, le périmètre de ces trois zones s'est donc employé à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité.

À cette échelle, le souci a donc été de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.
- Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- Conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface (enjeux importants du SDAGE et du SAGE).
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

1.6.1. La zone « N », zone naturelle

1.6.1.1. Description et enjeux d'aménagements

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral.

Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt (sites Natura 2000) demandant une protection forte.

La détermination des espaces couverts par la zone N s'appuie sur l'expertise conduite lors de l'établissement de l'état initial de l'environnement du PLU, notamment la carte des intérêts écologiques.

Afin de tenir compte de la diversité d'occupation du sol des sites naturels ou des particularités de leur mise en valeur, il est apparu nécessaire de proposer une organisation en secteurs dont le règlement permet une gestion plus adaptée de leur contenu.

Aussi, la zone N *stricto sensu* n'est qu'une des composantes de la protection de ces espaces naturels et neuf secteurs ont été définis.

a) La zone N proprement dite

Elle couvre plus particulièrement les sites naturels couverts par **les boisements sur la partie Est de la commune** au-delà de l'autoroute A 63 présentant pour la plupart une sensibilité écologique forte à très forte (notamment sur la périphérie Nord-Est, ainsi que les bois de Fagosse et de Chantaco) ainsi que le **fond de vallée du Grand Isaka** et qui n'ont pas été retenus par l'étude agricole pour être classés en zone A.

Des **espaces en bordure immédiate de l'autoroute A 63** ont également été classés en zone N pour interdire toute construction nouvelle : entre Acotz et Berain, d'une part, au Nord et dans le secteur de Baillenea au Sud.

Enfin, **deux sites urbains** bénéficient de ce classement : le parc Ducontenia et les hauteurs boisées de Errepira.

b) Le secteur Ne

Le **secteur Ne** est principalement destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, sous forme d'installations légères de loisirs et de sports ou des parkings intégrés dans leur environnement. Il est localisé :

- D'une part au Sud de la commune à proximité du lycée et des installations sportives de Chantaco et à Beherekoborda, en zone inondable (**sous-secteur Nei**), deux sites distincts :
 - Celui couvrant les terrains de sports et les quelques bâtiments (vestiaires) qui les accompagnent à l'Ouest de la RD 918.

- En face des terrains de sports : des terrains à Merinorenborda sur des remblais à réhabiliter.
- Enfin, au Nord de l'autoroute, deux autres emprises sont concernées :
 - Entre la voie ferrée et la RD 810, au Sud d'Erromardie, des terrains aujourd'hui non aménagés destinés à accueillir un **parc-relais**.
 - Le long de la voie ferrée, à Chibau-Berria, **l'aire d'accueil des Gens du Voyage** où sont autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil. Celle-ci doit cependant pouvoir également accueillir d'autres types d'équipements publics intégrés à l'environnement (dans le cadre de la démarche **Aménagement durable des stations** se pose en effet la question de l'opportunité d'un parking dans le cadre d'un repli organisé de l'aménagement sur le long terme, conditionné par la faisabilité de la relocalisation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et son identification dans le Programme Local de l'Habitat en cours d'étude par la Communauté d'Agglomération Pays Basque).

c) Le secteur Nel

Le **secteur Nel**, régleme les sites d'équipements en espaces proches du rivage à Erromardie et Lafitenia qui ne pourront accueillir, dans le respect de la loi Littoral, que des **équipements mobiles, légers, démontables liés à la fréquentation journalière des plages et du littoral** (activités liées à leur mise en valeur notamment économique dont restauration, postes de secours, aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées, etc.), sous réserve d'éviter les impacts environnementaux et paysagers.

d) Le secteur Ng

Le **secteur Ng**, s'applique à la **zone golfique de 18 trous de Chantaco** pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique du golf. Il est partiellement imbriqué avec la zone urbaine UD de Chantaco qui englobe notamment les bâtiments principaux du golf (restaurant, club-house).

Si le règlement vise spécifiquement les espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, il autorise également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du golf sous réserve qu'il s'agisse d'**installations légères** conçues de manière à ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

On notera également que les parcours situés entre la RD 918 et la Nivelle, en zone inondable ont été classés en **sous-secteur Ngi**.

e) Le secteur Nho

Le **secteur Nho** couvre les aménagements légers existants liés aux hébergements hôteliers de la Pointe de Sainte Barbe, rue Gaëtan de Bernoville, au contact de la bande littorale.

Compte tenu de la sensibilité du site (en espaces proches du rivage et en site classé, risque recul du trait de côte) n'y sont autorisées que les aires de jeux et de sports, à l'exclusion de toute construction annexe.

f) Le secteur Nj

Le **secteur Nj** couvre les emprises des jardins familiaux, au lieu-dit « La Fapa » à proximité directe du quartier Alturan, vieille route de Saint-Pée où ne sont uniquement autorisées les que installations légères et démontables nécessaires à l'exploitation de ces jardins.

g) Le secteur Nk

Le **secteur Nk** s'applique aux terrains aménagés de camping et de caravanage du littoral Nord **majoritairement destinés à l'accueil de tentes, de caravanes**. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) est strictement encadrée dans cette zone.

h) Le secteur Np

Le **secteur Np** s'applique au plan d'eau en prolongation des quais de la zone portuaire du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure sur le territoire communal, ainsi que les digues de l'Artha et de Sainte-Barbe.

Au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics et de la protection des personnes et des biens contre les risques, ces installations doivent pouvoir être entretenues, renforcées ou étendues en fonction des besoins.

i) Le secteur Npk

Le **secteur Npk** est destiné spécifiquement à l'aménagement d'un parking végétalisé à proximité des installations sportives de Chantaco dans un environnement naturel d'intérêt qu'il convient de ne pas impacter.

j) Le secteur Ns

Le **secteur Ns** délimite le site destiné au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes au lieu-dit « Bakarenea ».

Cette plate-forme de l'entreprise C.B.A. ARTOLA, valorisant notamment de déchets de plage, dispose de bâtiments et de hangars de grande taille.

1.6.1.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Les évolutions du périmètre de la zone N proprement dite et de ses différents secteurs apparaissent relativement nombreuses, motivées principalement par les évolutions de l'enveloppe urbaine et la redéfinition de la zone A.

A cela s'ajoute une réorganisation assez conséquente de ses différents secteurs, entre la disparition de certains et la création de nouveaux.

a) Les évolutions de la zone N proprement dite

Sur la moitié Est du territoire communal, en corollaire de l'évolution de la zone A sur les secteurs 1 « au Nord Est de la commune » et 3 « Sud du quartier Ametzague (et de la zone d'activité de Jalday) » de l'étude de la Chambre d'Agriculture, la zone N perd une partie de ses emprises sur les sites visés.

Sur le littoral, un élargissement ponctuel de la zone NER se fait au détriment de deux zones N, au Nord du quartier de Sansu et, sur la baie, au droit de la promenade Feodor Chaliapine.

Les **évolutions de l'enveloppe urbaine** ont les répercussions suivantes sur la zone N :

- C'est aux abords et dans le **quartier de Karsinenea** qu'elles sont les plus importantes :
 - Le cimetière auparavant classé en N est intégré en zone UE comme les deux autres cimetières de la ville.
 - A « Karcingo Borda », la zone N laisse la place à une nouvelle zone à urbaniser 1AU.
 - Il en est de même, en périphérie, pour la nouvelle zone 1AU de « Balcoïn » entièrement gagnée sur la zone N et pour celle de « Ur Mendi » dont une partie était auparavant en zone N.
- A **Urtaburu**, à l'inverse, le souci de ne pas exposer davantage de population aux nuisances potentielles liées à l'autoroute A 63 et de prendre en compte de nouveaux aménagements en faisant partie (bassin tampon), a conduit à agrandir la zone N qui existait déjà.
- Rappelons également que la redéfinition du périmètre de la zone 1AUy de « **Jalday 4** » s'est faite en partie au profit de la zone N qui est venue protéger les pieds de versant sensibles.
- De même, le resserrement des **zones UD de Chantaco** autour des parties actuellement bâties profite directement à la zone N.
- Enfin, a **Errota Zahar**, l'abandon de la moitié des emprises de la zone 1AU et le reclassement de terrains classés en UE et UD rend une dizaine d'hectares à la zone N proprement dite.

Au sein de l'enveloppe urbaine, des ajustements ponctuels ont aussi été réalisés :

- A **Urquijo** où un petit parc urbain, précédemment classé en N, a été intégré à la zone UE couvrant l'école Sainte-Marie. Il reste toutefois protégé par un EBC.
- La zone N couvrant les hauteurs boisées de **Errepira** a été diminuée d'une parcelle non boisée au Sud du chemin de Baillenia au profit de la zone UC. Quoi qu'il en soit, en conformité avec les dispositions de l'AVAP/SPR, ce terrain demeure couvert par un « Espace Vert Protégé ».

Enfin, en son sein même, la zone N proprement dite a pu être remplacée par différents nouveaux secteurs localement mieux adaptés à l'occupation des sols existante ou projetée, comme on va le voir ci-après.

b) Les évolutions des secteurs de la zone N

Deux secteurs existant dans le PLU précédent **sont reconduits comme tels** :

- Le **secteur Ni**, recouvrant la zone inondable de la Nivelles définie par le Plan de Prévention des Risques Naturelle (P.P.R.N.) de la Nivelles et de ses affluents toujours en vigueur.
- Le secteur délimitant les installations de tri sélectif des déchets flottants collectés implantées à **Bakarenea**. Il change toutefois de nom, passant de l'appellation « Nt » à « Ns ».

D'autres secteurs existants conservent la même vocation, mais sont plus ou moins largement reconfigurés pour une meilleure prise en compte des réalités ou porter des projets nouveaux :

- Le **secteur Ng**, qui ne s'appliquait auparavant qu'à la zone golfique de Chantaco, **voit sa superficie presque doublée** par la définition de nouvelles emprises pour un futur parcours au Sud de Errota Zahar.
- Dans le précédent PLU, le **secteur Ne** ne concernait que l'aire d'accueil des gens du voyage à Chibau-Berria. Dans le nouveau PLU, il recouvre plusieurs emprises nouvelles d'une superficie beaucoup plus importante :
 - Au Sud de la commune, les terrains de sports de Beherekoborda précédemment classés en secteur Ni et qui bénéficient dorénavant de règles plus adaptées, les terrains à Merinorenborda et ceux entre le golf et la piscine, auparavant classés en zone UE, zonage incompatible avec la loi Littoral et pour lesquels les dispositions réglementaires, ne permettant que la réalisation d'aménagements légers intégrés à l'environnement, sont plus conformes.
 - au Nord, les emprises destinés à accueillir un **parc-relais**, précédemment classées en zones N et NCU, mais dont la localisation « coincée » entre deux infrastructures et le manque de sensibilités naturelles et paysagères permettent cette évolution de l'occupation du sol.
- Le **secteur Np**, ne s'applique plus désormais qu'au plan d'eau du port de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure (Domaine Public Maritime) sur le territoire communal, les installations sur terre ferme étant reclassées en UE compte tenu de leur caractère réellement urbain. Par ailleurs, le PLU précédent n'avait pas pris en compte les digues qui bénéficient dorénavant d'un zonage réglementaire adapté.

De nouveaux secteurs sont créés :

- **Deux secteurs aux vocations proches de celles du secteur Ne ont été spécifiquement définis pour tenir compte de contextes particuliers plus contraignants :**
 - Le **secteur Nel**, en espaces proches du rivage à Erromardie et Lafitenia qui ne pourront accueillir, dans le respect de la loi Littoral, que des **équipements légers liés à la fréquentation journalière des plages et du littoral**. Ces deux sites déjà aménagés, mais pour lesquels la municipalité a des projets de restructuration dans le cadre des opérations « Aménagement Durable des Stations »¹, étaient auparavant classés en zone UE. Au vu de la localisation de ces sites (même si le site de Erromardie est en continuité de la zone agglomérée) et de la nature des projets, un tel reclassement apparaît plus conforme aux exigences de la loi Littoral.
 - Le **secteur Npk**, destiné spécifiquement à l'aménagement d'un parking végétalisé à proximité des installations sportives de Chantaco, répond aux mêmes préoccupations. Également classé en zone UE dans le précédent PLU, le nouveau zonage, n'autorisant aucune construction, est beaucoup plus respectueux de l'environnement et de la loi Littoral. Il autorise uniquement la réalisation d'un parc de stationnement (projet de P+R connectant le centre urbain) intégré à l'environnement, dont les matériaux devront favoriser la transparence hydraulique (zone inondable)

¹ Ces terrains sont identifiés comme réserves foncières à destination d'équipements publics dans le scénario du repli organisé face aux risques littoraux (submersion et érosion).

- Le **secteur Nho**, couvrant les aménagements légers existants liés aux hébergements hôteliers de la rue Gaëtan de Bernoville, répond aux mêmes exigences que ci-dessus et le reclassement d'un secteur urbain UHI à un secteur naturel Nho procède de la même logique.
- Le **secteur Nj**, sur les emprises des jardins familiaux, au lieu-dit « La Fapa » antérieurement classées en zone N ne remet pas fondamentalement en cause les obligations réglementaires s'attachant à ces terrains, mais vient offrir un cadre plus explicite et spécifique aux équipements existants. Il vise aussi à mieux prendre en considération et favoriser d'éventuels projets à l'avenir d'évolution de cet équipement à emprise foncière constante, en lien avec une demande forte de location de parcelles de jardin identifiée par le centre communal d'action social (CCAS) de la Commune.
- Le **secteur Nk**, qui s'applique aux terrains aménagés de camping et de caravanage du littoral Nord essentiellement destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, n'est pas réellement une création puisqu'il reprend une partie des dispositions de la zone NK du précédent PLU. Toutefois, on a vu que ce nouveau secteur avait une vocation sensiblement plus restreinte et ne s'appliquait plus qu'aux sites les moins bâtis des campings de la côte pour les conserver en l'état.

Enfin, il convient de noter **la suppression des secteurs suivants du PLU précédent** :

- Le **secteur Na**, autorisant les constructions dans les arbres liées à une activité hôtelière existante. situé à Hostolapéa en limite communale Est avec Saint-Pée-sur-Nivelle, non compatible avec les dispositions de la Loi Littoral car constitutive d'un « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), hors zone agglomérée.
- Le **secteur Nh**, identifiant l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones A et N, Ce « pastillage », pratique en cours lors de l'élaboration du précédent PLU a été depuis lors reconnu illégal et remplacé par de nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.151-12) autorisant l'extension des constructions concernées en zones A et N sans avoir recours à ce type de secteur¹. Aussi, des constructions existantes à usage d'habitation sont aujourd'hui identifiés en zone N par déclassement de nombreux secteurs Nh.
- Le **secteur Nm**, couvrant le plan d'eau de la baie de Saint-Jean-de-Luz et la zone maritime, remplacé par la zone NER (voir ci-après).

1.6.2. La zone « NCU », zone naturelle de « coupure d'urbanisation »

1.6.2.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone NCU est à nouveau une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral désignée par la collectivité comme des espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme.

¹ On notera toutefois que l'application stricte de la loi Littoral interdit les annexes isolées.

Plus précisément, elle s'applique sur les espaces non bâtis ou faiblement bâtis s'étendant sur la frange littorale Nord, au Nord-Est de la commune entre le rivage et l'autoroute A 63. Elle a pour but de fixer clairement les limites des ensembles urbanisés existants et à marquer des ruptures :

- **En limite communale avec Guéthary**, elle concerne deux sites (Margotenea et Uharte) demeurés faiblement bâtis qu'il convient de conserver en l'état comme « tampon » avec la commune voisine.
- **Mais le périmètre le plus important se situe entre Kokotia et Erromardie.** Cet espace d'une largeur de 1 km environ est la dernière « fenêtre » ouverte sur la mer sur le littoral luzien. Il importe donc de la conserver rigoureusement en l'état.

Ainsi, ces espaces ont vocation à rester non construits et à contribuer à conserver les caractéristiques paysagères et naturelles encore préservées de cette partie du littoral basque. La démarche « Aménagement Durable des Stations » les identifie clairement et évoque l'enjeu de maintien voire, à terme, de renforcement de ces coupures d'urbanisation à moyen et long terme.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur. Seuls y sont autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes, sans possibilités de réaliser des annexes isolées aux constructions existantes.

1.6.2.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

L'enveloppe globale de la zone NCU n'a pas évolué par rapport à l'ancien PLU.

Par contre, un respect plus rigoureux de la loi Littoral dans cette zone également localisée en « espaces proches du rivage » a entraîné le reclassement d'enclaves UD (chemin de Behereco Etchea en limite Nord de la commune) et surtout Nh (3 sites à Chibau Berria) couvrant des ensembles bâtis isolés et de petite taille. Cette évolution réglementaire limite très fortement l'évolution du bâti existant.

1.6.3. La zone « NER », zone naturelle « espaces remarquables »

1.6.3.1. Description et enjeux d'aménagements

La zone NER concerne le littoral océanique et une partie du rivage de la baie, désigné par la collectivité comme **espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme.**

Il faut aussi souligner que, réglementairement, **la zone NER couvre également le domaine maritime des « eaux territoriales », partie de l'océan sur laquelle s'étend la souveraineté de la France.** Sa largeur maximale est fixée à 12 milles marins (soit 22 224 mètres) par la Convention des Nations unies sur le droit de la mer. **La superficie de cette extension n'est pas prise en compte dans les calculs.**

Elle est, en outre, entièrement couverte par des **zones Natura 2000** : le site n° FR7200776 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » pour le littoral, le site n° FR7200785 « La Nivelle

(estuaire, barthes et cours d'eau) » pour la baie et le site n° FR7200813 « Côte basque rocheuse et extension au large » pour la partie maritime.

On soulignera toutefois que, même si elle couvre essentiellement les falaises côtières caractérisées par une végétation basse formant un cordon végétal qui recouvre notamment le sentier botanique et le bois d'Erromardie, la zone NER englobe également les emprises les plus proches du littoral de certains **campings** dans la partie Nord de la commune afin de respecter la réglementation et de permettre un retour progressif vers un état naturel, sans pour autant empêcher le fonctionnement de ces campings.

Elle accueille également la **bande littorale** inconstructible définie par l'article L121-16 du Code de l'urbanisme¹.

Enfin, elle est grevée par la présence cumulée des **aléas en matière de recul du trait de côte, de submersion marine ou de choc mécanique des vagues** dont le zonage (l'horizon 2043) a été défini dans la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux (SLGRL) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Celle-ci contraint très fortement les possibilités de constructions sur les périmètres concernés.

Pour ces raisons, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement dans la zone.

La zone NER est découpée le cas échéant en secteurs en fonction des secteurs de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable (secteurs 2 et 3c).

1.6.3.2. Évolutions par rapport au précédent P.L.U.

Ici aussi, comme pour la zone NCU, l'enveloppe globale de la zone NER a faiblement évolué par rapport à l'ancien PLU, à deux exceptions près qui ont conduit à son élargissement ponctuel en convertissant des zones N en zone NER pour renforcer les protections, au Nord du quartier de Sansu et, sur la baie, au droit de la promenade Fedor Chaliapine.

Comme pour la zone NCU également, un respect plus strict de la loi Littoral a conduit à reclasser quelques enclaves Nh en NER : sur la Pointe de Sainte-Barbe, au Nord d'Erromardie et à Maïarko.

A l'inverse, au Sud de la commune une enclave de marais représentative des barthes de la Nivelle de 3,3 ha entre le lycée de Chantaco et les installations sportives de Beherekoborda, est reclassée de la zone NER au secteur Ni de la zone N.

Bien que celle-ci appartienne au site Natura 2000 FR7200785 « *La Nivelle (estuaire, barthes et cours d'eau)* », il n'a pas été jugé utile de conserver le zonage NER dans la mesure où le site bénéficie du même niveau de protection avec le PPR de la Nivelle et dans un souci de cohérence avec le reste du zonage des espaces naturels de la basse vallée de la Nivelle.

Les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables du littoral ont donc été confortés dans le présent PLU.

¹ « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

1.7. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage)

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les **dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel et bâti** :
 - Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les **cônes de vue**, définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Les **emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements**, en application des articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Des **marges de recul graphiques** en application des articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'urbanisme.
- Le trait figurant la limite de la **bande littorale de cent mètres** à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés définie en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.
- Les **secteurs et servitudes de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.

1.7.1. Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel et bâti

La mise en œuvre des **Espaces Boisés Classés (EBC)** et des **Espaces Verts à Protéger (EVP)** a été conçue de manière coordonnée en modulant le niveau de protection : les EBC ont été utilisés afin d'empêcher toute évolution négative d'éléments boisés au cœur du tissu urbain, considérés comme sensibles ; les EVP, tout en visant la conservation des espaces verts concernés (boisés ou non), admettent des possibilités d'aménagement sous réserve qu'il ne remettent pas en cause le caractère « vert » de l'emprise.

On soulignera que sur la partie du territoire communal couvert par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable, le PLU a repris fidèlement toutes les dispositions réglementaires que ce document a pris pour protéger le patrimoine naturel.

Par contre, c'est l'AVAP/SPR qui continue, seule, à gérer réglementairement le patrimoine bâti qu'il soit protégé au titre des Monuments Historiques ou non.

1.7.1.1. Les Espaces Boisés Classés

a) Les principes

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. **Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.** Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois (abattage sous réserve de replantation, après autorisation).

Toutefois, dans le cas de Saint-Jean-de-Luz, classée « *commune littorale* », **cette disposition devient obligatoire, en application de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.** Conformément aux textes, ce classement sera présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui notifiera à la commune son avis sur le projet de Plan local d'Urbanisme, assorti d'éventuelles réserves dont le PLU devra tenir compte.

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère**, principal critère au regard de l'article L. 121-27 qui a amené à protéger les espaces boisés de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation du paysage était reconnue. Pour le territoire rural de la commune, les protections ont repris celle du précédent PLU en procédant à une vérification et mise à jour systématiques. **Rappelons que pour le territoire urbain, ou plus exactement le périmètre de l'AVAP/SPR, le zonage a repris de manière exhaustive au titre des EBC toutes les protections suivantes des formations végétales édictées par cette dernière :**
 - Les « continuités de crêtes boisées à protéger »,
 - Les « arbres remarquables jouant un rôle dans le paysage »,
- La prise en compte des **sensibilités écologiques** qui a entraîné plus particulièrement, comme pour le paysage, la protection des boisements « intérieurs » (au Sud-Ouest de l'autoroute) mais aussi de la Pinède d'Etchebiague sur le littoral. Ces dispositions sont conformes aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune.

Bien que relevant des mêmes dispositions du Code de l'urbanisme, cette protection apparaît sous deux formes distinctes sur le plan de zonage :

- Les **EBC** eux-mêmes qui couvrent des surfaces boisées.
- Les **Arbres Remarquables** qui identifient et localisent précisément chaque sujet faisant l'objet de la protection.

b) Description

Les Espaces Boisés Classés

Sur la base des principes décrits ci-dessus et dans l'esprit du précédent PLU, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés de la commune.

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes¹ vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Les EBC existants ont tous été examinés afin de vérifier leur concordance avec les boisements existants, ce qui a conduit à adapter localement leurs contours lorsque cela était nécessaire (adaptations mineures répondant à la réalité du terrain). Dans quelques cas, il a pu être constaté que ces évolutions résultaient de déboisements caractéristiques d'une illégalité...

Mais, au-delà de cette confirmation des protections existantes, la commune en a créé de nouvelles là où les diagnostics du milieu naturel et des paysages en montraient l'intérêt et en reprenant le travail très fin réalisé par l'AVAP en milieu urbain et dans le secteur de Chantaco.

Compte tenu de leur grand nombre, il est bien sûr impossible de se livrer à une description détaillée de ces EBC. On rappellera simplement que :

- **Les grands ensembles boisés à l'intérieur des terres** (zones N et A) bénéficient tous de la protection en EBC. Par rapport au PLU précédent, les massifs les plus importants n'évoluent qu'à la marge pour tenir plus précisément compte de leurs emprise exactes. Quelques rajouts significatifs ont toutefois été apportés au Nord-Est (vers Sederia Gaina au Sud de la RD 855, en pieds de versants de la zone 1AUy de Jalday IV, à Laharraga, au lieu-dit « Les Landes »...), dans le centre (à Sopitenea) et au Sud (au Sud de Errota Zahar). Les suppressions s'avèrent ponctuelles pour se recalculer sur les limites exactes ou détourner des clairières oubliées par le précédent PLU ou prendre plus précisément en compte les couloirs des lignes électriques haute tension...
- **A proximité du littoral**, la protection des boisements d'Erromardie et d'Etchebiague a été sensiblement élargie à une grande partie du massif sur ses franges Est et Sud, et voit ainsi sa superficie plus que doublée. De même, il est apparu pertinent de protéger les emprises boisées linéaires de part et d'autre de la voie ferrée pour leur rôle dans le paysage local et leur intérêt naturel (même s'il n'est pas majeur).
- **La prise en compte des protections de l'AVAP/SPR** a conduit à renforcer sensiblement le maillage de protection :
 - Dans l'enveloppe urbaine, au sein des quartiers de Saint-Joseph et Errepira, d'une part, et de Moleressenia et du Lac, d'autre part.
 - Dans le quartier de Chantaco.

Les Arbres Remarquables

Le précédent PLU avait déjà intégré les Arbres Remarquables à protéger identifiés par l'AVAP/SPR lors d'une procédure de modification. Le présent PLU les reconduit à l'identique.

¹ Site internet www.geoportail.gouv.fr.

c) Synthèse des évolutions

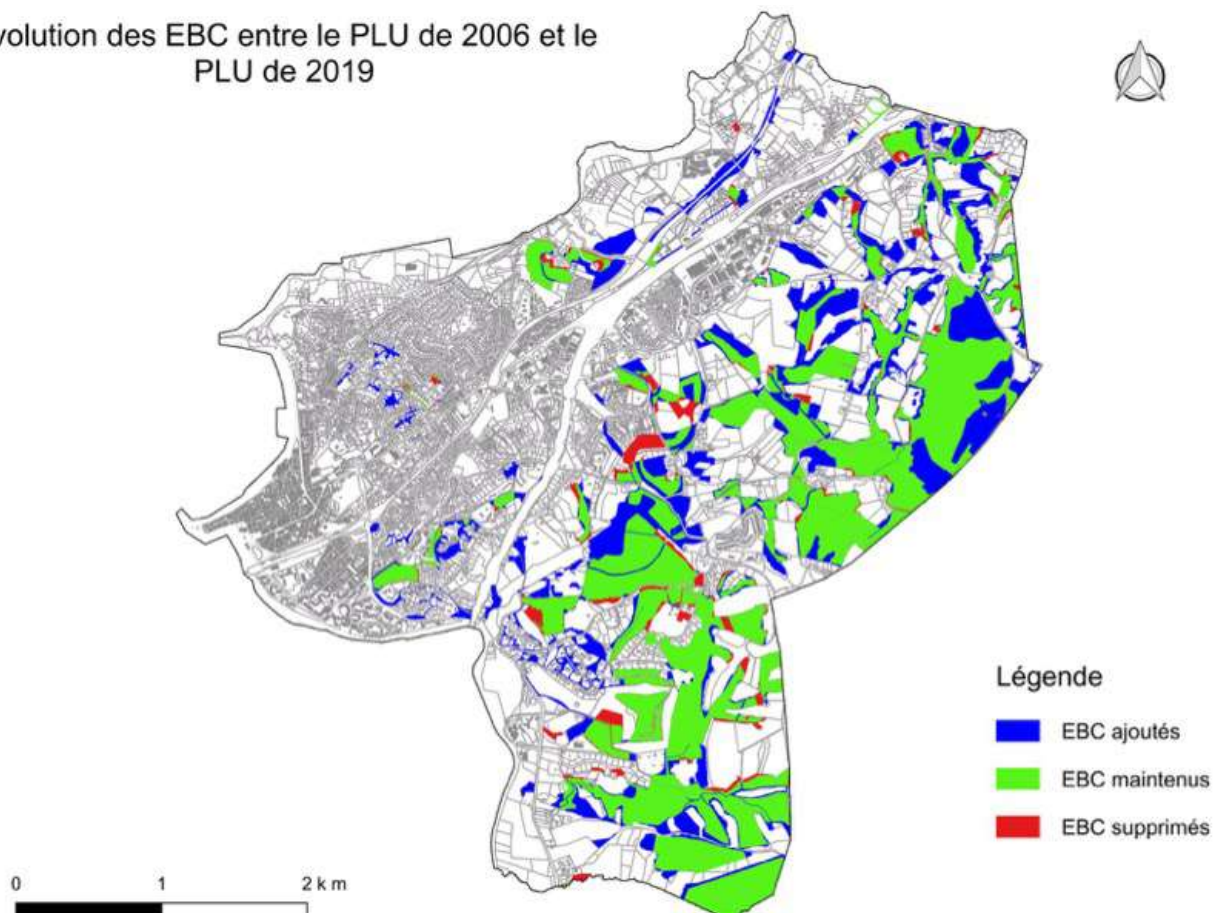
La réorganisation des Espaces Boisés Classés par le présent PLU entraîne une augmentation de près de 150 ha de surfaces boisées protégées, soit une croissance de 41% de celles-ci par rapport au PLU précédent.

PLU de 2006 Surface EBC	PLU de 2018 Surface EBC	Evolution des surfaces
343 ha	477 ha	+ 134 ha

Maintien	Suppression	Ajout
314 ha	- 29 ha	+ 163 ha

Avec dorénavant le quart du territoire communal, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre paysager, dans le respect de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, mais également pour mettre en valeur un atout pour sa vocation de commune à la fois résidentielle et touristique sur la Côte basque.

Evolution des EBC entre le PLU de 2006 et le
PLU de 2019



1.7.1.2. Les Espaces Verts à Protéger

Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme¹, assurent une protection des espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant leur réaménagement, leur mise en valeur et leur ouverture au public. Ils offrent donc une plus grande souplesse que les EBC.

Ces EVP s'appliquent essentiellement aux « jardins à protéger » et aux « alignements d'arbres, publics et privés » définis par l'AVA/SPR. On notera ainsi que les parcours du golf de Chantaco, notamment, bénéficient désormais de cette protection.

Rappelons que le précédent PLU avait cependant fait usage de cette protection pour :

- Le parc Ducontenia et le parc de la résidence du Golf à l'angle du boulevard Thiers et de l'avenue Pellot. Elle a été conservée en l'état.
- Une partie des boisements à Erromardie. Elle a été transformée en EBC par le présent PLU.
- L'allée plantée de Balkoïna et la ripisylve du Grand Ichaca dans sa traversée de la zone d'activité de Jalday. Ces deux protections n'ont pas été conservées.

Les conditions de protection des EVP s'exercent au travers des dispositions de l'article II.3.1 « Traitement des espaces libres de toute construction » des différentes zones concernées.

1.7.1.3. Les cônes de vue

Sur la base de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme², **le plan de zonage a inscrit des cônes de vue à respecter.**

Ici aussi, le PLU reprend fidèlement la totalité des cônes de vue arrêtés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Et il n'a pas été jugé utile d'en rajouter d'autres sur le reste du territoire communal.

Le règlement de l'AVAP/SPR indique ainsi que :

« *Le plan lié au présent règlement indique les principaux cônes de vues remarquables devant être conservés et dégagés par une gestion appropriée* ».

Pour chaque secteur, l'AVAP/SPR précise les **objectifs** assignés à ces cônes. Ils sont similaires dans la plupart des secteurs :

« *Les cônes de vue identifiés permettent des vues vers des objets paysagers remarquables : les bords de Nivelle, la colline boisée de Habas, Ciboure, la Rhune. L'objectif est de les conserver et de les valoriser par une gestion appropriée, **sans pour autant interdire toute construction dans ce périmètre.*** »

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

² « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Avec quelques variantes dans le « secteur 3 e– le Lac » et le « secteur 3 f – Sainte-Barbe » où le document indique :

« Les espaces libres de constructions et de plantations permettent des vues vers des objets paysagers remarquables : la baie, les crêtes boisées de Molérèssenia, les architectures « signal ». L'objectif est de les conserver et de les valoriser par une gestion appropriée **sans pour autant interdire toute construction dans ce périmètre.** »

A ces objectifs s'attache une « règle stricte » à respecter, toujours identique :

« Dans les cônes de vue repérés dans le plan de l'AVAP, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite. »

Le plan de zonage fait donc figurer l'ensemble des points, axes et cônes de vue à enjeux afin de maintenir ce dialogue entre la ville et son environnement.

Au total, ce sont 30 cônes de vues qui figurent sur le plan de zonage.

1.7.2. Les emplacements réservés

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Au total, on relève **41 emplacements réservés** se répartissant comme suit, **au bénéfice de la Commune, du Département ou de la Communauté d'Agglomération Pays Basque** en fonction des domaines de compétence et des propriétaires-gestionnaires des emprises foncières concernées :

- Élargissements et aménagements de voies (linéaires de voies ou carrefours routiers) qui ont pour objectif d'améliorer la circulation et la sécurité des voiries parfois trop étroites, d'assurer une meilleure sécurité des carrefours et croisements de voies, d'améliorer la desserte de certains quartiers ou secteurs urbanisés en développement. Ces élargissements contribueront également à la mise en sécurité

des déplacements des piétons et des cycles (aménagement de trottoirs ou de bandes cyclables) : **28** emplacements réservés.

- Création de voies nouvelles : **8** emplacements réservés (dont **4** emplacements réservés pour voie routière ; **1** emplacement réservé pour voie douce cyclable ; **2** emplacements réservés pour cheminement piéton ; **1** emplacement réservé pour prolongement d'une voie existante).
- Projets d'équipements publics : **1** emplacement réservé.
- Projet de création de logements sociaux : **2** emplacements réservés
- Aménagements paysagers et espaces publics : **1** emplacements réservés.
- Ouvrages techniques liés à la collecte et gestion des eaux : **1** emplacement réservé (réalisation d'un bassin de rétention).

Le tableau ci-dessous localisant chaque emplacement réservé en lui donnant sa vocation.

OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE	JUSTIFICATION
Élargissement à 10 m de la plateforme Avenue de Baillena	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	DEPARTEMENT	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Création équipements sportifs et parkings	COMMUNE	Amélioration des équipements sportifs et aménagement sécuritaire de l'offre de stationnement
Mixité sociale	COMMUNE	Création de logements sociaux
Logement (mixité sociale)	COMMUNE	Création de logements sociaux
Bassin de rétention promenade Thibaud	COMMUNE	Amélioration de la collecte et de la gestion des eaux pluviales et lutte contre les inondations
Aménagement carrefour sur RD 810	DEPARTEMENT	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité pour la traversée de la ville et la desserte des quartiers
Création d'un parking	DEPARTEMENT	Aménagement ayant pour but d'offrir un équipement de type parking relais et de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier
Création de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité pour les liaisons douces

Aménagement carrefour	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité autour de l'échangeur autoroutier
Élargissement de voie et création d'un trottoir planté	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité pour les liaisons douces
Prolongement de la voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité dans la desserte des quartiers par les transports en commun
Création de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité dans la desserte des quartiers par les transports en commun
Création cheminement piéton	COMMUNE	Aménagement de voirie le long du ruisseau Ichaca ayant pour but de créer des liaisons douces entre des aires de stationnement et le littoral
Création cheminement piéton	COMMUNE	Aménagement de voirie le long du ruisseau Ichaca ayant pour but de créer des liaisons douces entre des aires de stationnement et le littoral
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de chemin	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de chemin	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Ouvrage de rétention	COMMUNE	Amélioration de la collecte et de la gestion des eaux pluviales et lutte contre les inondations
Rétablissement du chemin rural	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	DEPARTEMENT	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Création de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Création de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité dans la desserte des quartiers

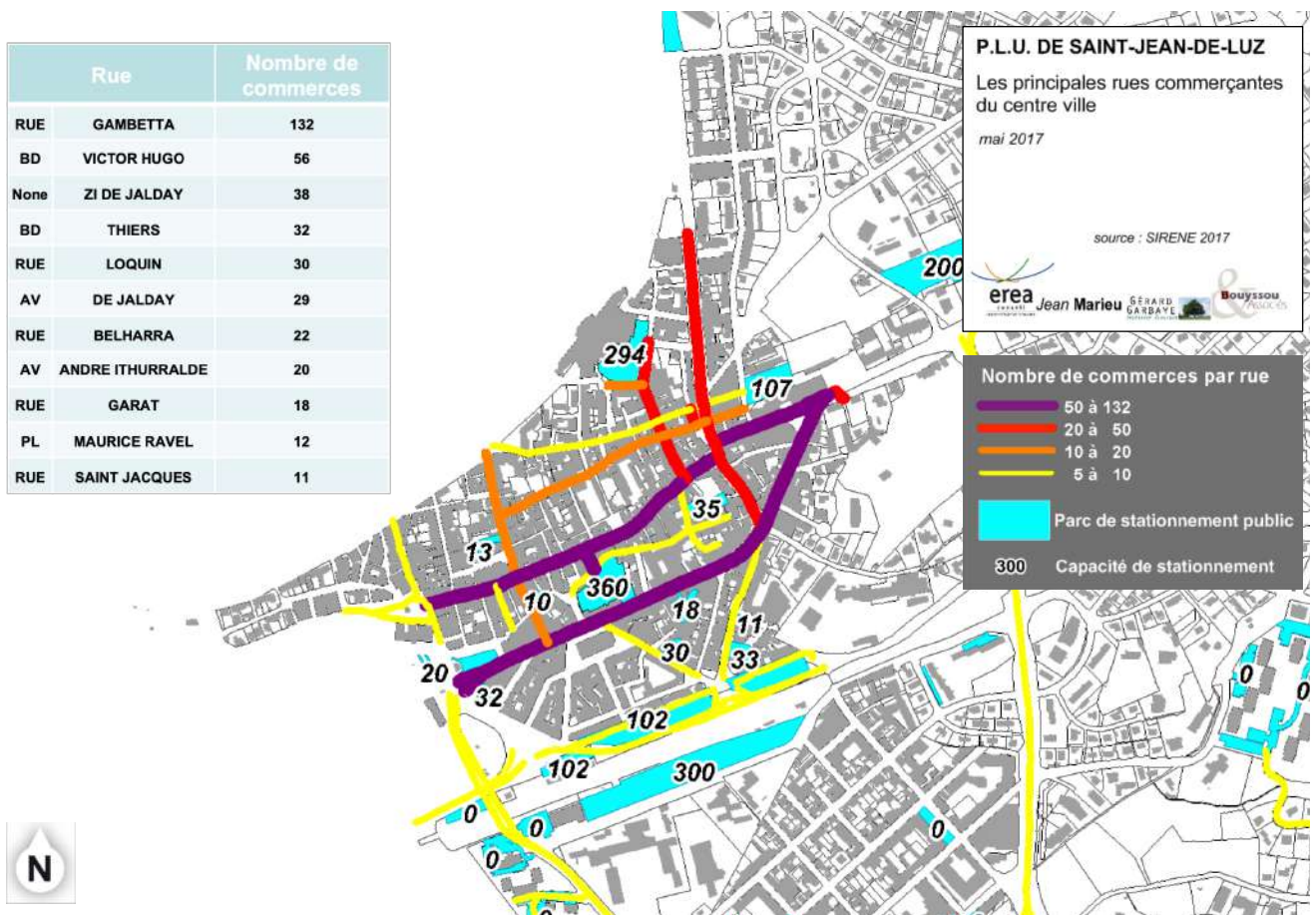
Desserte et plateforme	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité dans la desserte des quartiers
Desserte de quartier	COMMUNE	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Élargissement de voie	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Aménagement carrefour	DEPARTEMENT	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Aménagement de parking	COMMUNE	Aménagement ayant pour but d'offrir un équipement de type parking relais et de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier
Aménagement carrefour	COMMUNE	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Création voie douce	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité pour les liaisons douces entre quartiers
Aménagement carrefour d'Échange	DEPARTEMENT	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Desserte de quartier	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité dans la desserte des quartiers
Aménagement carrefour	COMMUNE	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Aménagement sécuritaire	COMMUNE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Aménagement carrefour	COMMUNE	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité
Création trottoir	AGGLOMERATION PAYS BASQUE	Aménagement de voirie ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité pour les liaisons douces entre la zone d'activités et le chemin de Chibau
Aménagement carrefour	COMMUNE	Aménagement de voirie avec la création d'un carrefour ayant pour but d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité

1.7.3. Les alignements commerciaux à protéger

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le dispositif réglementaire qui a été mis en place interdit le changement de destination des locaux commerciaux identifiés sur le plan de zonage ce qui doit permettre d'assurer la pérennité de la trame commerciale.

Rappelons que la désignation des alignements commerciaux à conserver résulte des études menées par la Ville s'appuyant sur un relevé exhaustif de l'offre existante et de la volonté municipale de soutenir plus particulièrement sur cette base un certain nombre de rues (ou de sections de rues).



Sont donc concernés par les linéaires commerciaux à protéger suivants :

- 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).



Cette nouvelle disposition réglementaire vient compléter un panel d'actions mis en œuvre depuis plusieurs années par la Ville (notamment, le périmètre de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et artisanaux mis en place en 2014 dans un périmètre correspondant à l'hypercentre) et visant à préserver et valoriser la commerce de proximité et sa diversité dans le centre urbain.

1.7.4. Les marges de recul graphiques

En application des articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'urbanisme¹, **le PLU peut matérialiser sur les documents graphiques du règlement les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.**

C'est à ce titre que le plan de zonage fait ponctuellement figurer des marges de recul graphique par rapport à certaines limites séparatives.

En l'espèce, ces marges de recul constituent une limite de référence au sens de l'article « II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la zone concernée et se substituent, là où elles sont dessinées, aux dispositions écrites dudit article.

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées, mais non compris les clôtures.

Elles ont été instituées dans le secteur UBc, s'appliquant au site de Trikaldi, consacré à une opération publique de mixité du logement, avenue André Ithurralde. Elles figuraient déjà dans le PLU précédent (issues de la modification n°9).

Ces bandes de reculement obligatoires par rapport aux limites séparatives sont larges de 15 mètres le long de la limite séparative Sud-Ouest et de 12 mètres le long de la limite séparative Nord-Est.

Il s'agit ici de gérer au mieux les risques de perte d'intimité ou d'ensoleillement, surtout pour les habitations riveraines de l'allée Zubicoa, que pourraient engendrer les constructions prévues sur le site

Des marges de reculement spécifiques (égales à **5 mètres**) ont également été instituées dans une partie du périmètre de l'ancienne ZAC Karsinenea, correspondant aux secteurs d'habitat individuel de l'ancienne ZAC. Elles sont maintenues afin de préserver l'homogénéité et la cohérence d'ensemble de l'aménagement urbain initié avec la ZAC.

1.7.5. La bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage

L'obligation de respecter une **bande littorale inconstructible de cent mètres** à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés définie résulte de l'application de des articles L.121-16 et suivants du Code de l'urbanisme².

¹ Article L.151-17 :

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Article L.151-18 :

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

² Article L.121-16 :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs » [...].

Article L.121-17 :

Même si la loi n'impose pas de représenter la délimitation de la bande littorale des 100 mètres sur les documents graphiques du PLU, **le plan de zonage fait apparaître la limite de cette bande.**

Celle-ci a été calculé à partir de la « **projection du trait de côte à échéance 2043** » défini par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux (SLGRL) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque selon le scénario 2 : « *maintien des ouvrages de protection existants contre l'érosion et poursuite des modes de gestion en cours* ». **Cette bande coïncide avec le trait de côte 2043 avec ouvrages.**

Rappelons que tout le littoral de la baie est en espace urbanisé et qu'il n'y a donc pas lieu de faire figurer cette bande.

1.7.6. Les secteurs, emplacements réservés et servitudes de mixité sociale

1.7.6.1. Principes et rappel des politiques antérieures

Le PLU peut « **délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale** » (Article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme).

Cette disposition permet de réglementer l'affectation d'une partie des programmes collectifs de logements à destination du logement social (Logements Locatifs Sociaux – LLS – et accession sociale conventionnée) dans les secteurs géographiques souhaités et dans les objectifs poursuivis par la Ville de :

- Favoriser la mixité sociale et la diversification des logements par opération et par quartier, par évitement des phénomènes de différenciation sociale ou de « ghettoïsation » du parc de logements.
- Produire du logement social : la part des LLS produits sur la période récente via ce mécanisme (VEFA essentiellement) est non négligeable (depuis 2011, 261 logements locatifs sociaux ont été produits dans le cadre des programmes privés collectifs).
- Réguler le référentiel foncier au regard de la tension foncière sur le territoire communal.

Une règle de servitude de mixité sociale a été instaurée sur la commune en 2011 par la modification n°5 du PLU approuvée en 2011. En effet, dans l'ancien PLU alors applicable, les projets de logements collectifs sous maîtrise d'ouvrage privée devaient intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux imposé à l'article 2 du règlement des zones U et AU selon les critères suivants :

- **Seuil fixé:** à partir de 10 logements ou 800 m² de surface plancher (critères non cumulatifs).
- **Pourcentage fixé:** 30% de logements locatifs sociaux (LLS).

« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. » [...]

Cette disposition s'appliquait de manière uniforme à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) aujourd'hui achevées du PLU.

1.7.6.2. Une politique largement refondée dans le nouveau PLU

Au regard des objectifs de production de logements sociaux par la Ville et des obligations de production renforcées par les lois SRU et ALUR, la servitude de mixité sociale a été refondée et renforcée dans les zones U du tissu urbain constitué avec :

- **Un abaissement du seuil** de déclenchement de l'obligation de production de logements sociaux pour les opérations privées collectives.
- **Une progressivité de la règle, avec une augmentation** de la part allouée au logement locatif social en fonction de la taille des programmes de logement.
- **L'introduction** d'une obligation de logements en accession sociale type PSLA ou BRS pour les petites opérations privées collectives.

Cette dernière disposition apparaît mieux adaptée au « montage économique » et aux besoins des opérateurs publics (coûts de gestion générés par un parc locatif social diffus).

Par ailleurs, un abaissement du seuil de « déclenchement » de la servitude de mixité sociale apparaît pertinent au regard du pourcentage important et croissant des opérations privées collectives de taille réduite (entre 5 et 15 logements), au sein d'un tissu urbain présentant des unités foncières de dimensions réduites (essentiellement des « dents creuses » ou terrains à bâtir issus de détachements parcellaires,...) et souvent contraintes (enjeux de l'intégration urbaine et architecturale des projets, protection patrimoniale et paysagère, ...).

Par ailleurs, **des dispositions spécifiques sont mise en place dans des secteurs géographiques particuliers.**

a) Dans les secteurs de projet en « renouvellement urbain » et en « extension urbaine » identifiés au PADD, par la mise en place de « secteurs de mixité sociale » spécifiques

Secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU) (Balkoina, UrMendi, Karcingo Borda, Hauts de Jalday)

Des « **secteurs de mixité sociale** » dans le périmètre des zones à urbaniser (AU) donnant lieu à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont institués.

Dans ces secteurs en extension urbaine, tout programme de logements devra comprendre un pourcentage de logements sociaux, répartis comme suit :

- 50 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS), les PLS seront limités à hauteur de 20%.
- 20 % de logements en accession sociale type PSLA.

Ces dispositions seront reportées dans le règlement des zones AU du PLU, au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.

Secteurs urbanisés (U)

Un **secteur de mixité sociale** spécifique est également instauré dans le tissu urbain existant, dans le périmètre de projet de renouvellement urbain du quartier **Fargeot**, proposé sur le même seuil (à minima 50 % LLS et 20% d'accession sociale) pour **les Ilots de renouvellement urbain identifiés**. Cette servitude de mixité sociale est matérialisée par Ilot de renouvellement urbain sur le plan de zonage.

b) Sur d'autres emprises foncières particulières identifiées présentant un intérêt justifié, par la mise en place d'« emplacements réservés » pour la réalisation d'opérations publiques à destination du logement.

Deux emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, en application des articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme sont identifiés pour la réalisation de programmes de logements exclusivement sociaux, en location ou accession à la propriété type PSLA ou BRS :

- **Une emprise foncière avenue André Ithurralde**, correspondant à une ancienne station de service « Total » ayant fait l'objet des travaux de dépollution et déjà identifié comme un emplacement réservé pour la même destination dans le précédent PLU.
- **Une emprise foncière chemin de Dolhareta**, en entrée de ville et dans la continuité du lotissement « Berain » réalisé et d'un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire, classé en zone UCa. Ce terrain est destiné à accueillir une opération de logements sociaux sous forme de maisons individuelles, d'habitat individuel groupé ou d'un petit collectif compte-tenu des enjeux d'intégration et de limitation de la densification sur la zone.



2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés

Rappelons que **depuis le 1^{er} janvier 2016, le Code de l'Urbanisme a introduit une nouvelle structure du règlement en trois grandes parties** (induisant la suppression de l'ancienne forme en 16 articles).

C'est donc sous cette nouvelle forme qu'a été rédigé le règlement d'urbanisme du PLU de Saint-Jean-de-Luz.

Celle-ci s'organise en **en trois grandes parties** selon le découpage suivant :

- **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
 - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29).
 - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36).
 - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale. (Articles R151-37 à R151-38).
- **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40).
 - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42).
 - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43).
 - Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46).
- **Section 3 : Équipement et réseaux**
 - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48).
 - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50).

Les principes généraux qui ont présidé à son écriture visent à mettre en œuvre le PADD, tout en maintenant une souplesse réglementaire comme le préconise les nouvelles dispositions du code. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones, modulées toutefois selon leur vocation propre.

On examinera successivement les trois grandes sections du règlement et leur application aux différentes zones.

2.1. Chapitre I – destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce premier chapitre a été découpé en 4 articles :

- **Article I.1** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées.
- **Article I.2** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.
- **Article I.3** : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits.
- **Article I.4** : Mixité fonctionnelle et sociale.

Les trois premiers articles gèrent les occupations du sol, tandis que le dernier vise essentiellement à inscrire dans le PLU des éléments de politique du logement.

2.1.1. Les articles gérant les occupations du sol

Rappelons que ces articles doivent définir les « destinations » des constructions que l'on souhaite autoriser sans réserve, celle que l'on souhaite encadrer et celles que l'on veut interdire.

Depuis la loi ALUR, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous-destinations qui sont les seules à pouvoir être réglementées pour encadrer la nature des constructions. Le tableau ci-après les liste.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacle • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

Le premier article ne faisant que rappeler la règle générale que les destinations et sous-destinations qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction, sont autorisés, ce sont les deux autres articles qu'il faut examiner **pour comprendre ce qui sera admis ou refusé en fonction de la vocation propre à chaque zone.**

Cette gestion de l'occupation du sol par ces deux articles est bien sûr étroitement liée à la nature et à la vocation des différentes zones, qu'elles soient urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

2.1.1.1. La gestion des occupations du sol dans les zones urbaines

On considérera successivement les zones urbaines généralistes et spécialisées.

a) Dans les zones urbaines généralistes

Ces zones dites « généralistes » ont pour **vocation principale l'accueil de l'habitat : il s'agit des zones UA, UB, UC, UD et UL.**

Des dispositions se retrouvant dans les différentes zones

Les dispositions de ces deux articles sont donc organisées en conséquence, avec **des libellés semblables dans ces 5 zones :**

- Ainsi **sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat** et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, les carrières, dépôt de véhicules).
- Sont également autorisées sous conditions un certain nombre d'installations avec le même souci qu'elles soient nécessaires aux habitants ou aux constructions et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.
- Les hébergements touristiques sous forme de campings, ou de parcs résidentiels de loisirs sont également interdits pour ne pas venir concurrencer la vocation principale de ces zones.
- Le stationnement de caravanes et les constructions légères ne sont également autorisés que de façon temporaire pour les premières et avec des conditions restrictives pour les secondes.
- Il est, de même rappelé que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve du respect de la réglementation notamment liée aux risques.

Ces dispositions générales existaient déjà dans le PLU précédent dans une rédaction assez semblable.

Des dispositions propres à certaines zones

Le découpage en zones et secteurs s'accompagne bien sûr de dispositions adaptées à des orientations particulières de leur vocation ou à l'existence d'un contexte spécifique.

On soulignera ainsi pour plusieurs d'entre elles :

- L'existence d'**infrastructures ferroviaires** dans les zones UA, UB, UC a conduit à encadrer les aménagements qui pourraient les concerner en imposant des dispositions permettant leur insertion dans leur environnement et d'éviter les nuisances.
- De même, en zones UC, UD et UL, quartiers pavillonnaires périphériques ou hors agglomération, le règlement restreint les **équipements d'intérêt collectif** à ceux uniquement nécessaires aux réseaux et à la sécurité.

D'autres zones ou secteurs font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques :

- Dans le secteur UBh à Urtaburu, celui-ci restreint les constructions réalisables aux **seules constructions à vocation hôtelière, aux établissements d'accueil des personnes âgées et aux services**, conformément à sa vocation.
- le **secteur UDa**, sur la Pointe de Sainte-Barbe, couvrant des sites en covisibilité directe avec la baie de Saint-Jean-de-Luz, le règlement n'autorise que l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol actuelle à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux hébergements, en raison de la sensibilité paysagère (au sein du site classé de la Pointe de sainte-Barbe) et de l'exposition au risque.

Le **sous-secteur UDa-rtc** sur une partie de la Pointe de Sainte-Barbe autorise en outre, de façon très encadrée, la mise en œuvre de **dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte**.

- Enfin, la **zone UL** couvrant des ensembles bâtis de taille modeste hors agglomération et villages, dispose d'un règlement très contraint n'autorisant que des évolutions limitées des constructions existantes (inférieures ou égales à 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU) dans le strict respect de la loi Littoral. Tout nouveau commerce, activité de service ou habitation est interdit, ainsi que les annexes.

On soulignera que toutes ces dispositions ont été définies dans le cadre du présent PLU et ne figuraient pas dans l'ancien.

b) Dans les zones urbaines spécialisées

Chacune de ces zones répondant à une vocation spécifique disposent donc de règles adaptées à l'occupation du sol visée.

La zone UE

Le règlement de cette zone dédiée aux équipements reconduit les règles du précédent PLU.

- Les habitations ne sont autorisées que pour les besoins de logement de fonction et de gardiennage.
- Sont également autorisées sous conditions un certain nombre d'installations avec le même souci qu'elles soient nécessaires aux équipements collectifs et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.

Deux secteurs spécifiques bénéficient de règles particulières :

- Dans le **secteur UEp** couvrant les emprises terrestres du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure ne sont autorisées que la création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient affectées aux services liés à l'activité, au fonctionnement et à l'exploitation du port
- Dans le **secteur UEtr**, s'appliquant aux trinquets, le règlement tient compte des activités commerciales ou économiques liées à ces équipements sportifs et autorise en conséquence.

Les dispositions générales figuraient déjà dans le précédent PLU, celles des secteurs ont été arrêtées par le présent document.

La zone UH

La zone UH, étant réservée à l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques, les destinations admises sont conditionnées par sa vocation :

- Les **habitations** ne sont autorisées que si elles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des hébergements hôteliers et touristiques.
- De même, les **commerces de détail** et la **restauration** sont autorisés dans le cadre de ces hébergements hôteliers et touristiques.

Ces dispositions figuraient déjà dans le précédent PLU.

La zone UK

La zone UK réservée aux modes d'hébergement touristique, sous forme de terrains de camping et de caravanage ou de parcs résidentiels de loisirs développe un règlement très spécifique **reprenant ici aussi de manière à peu près identique de libellé du précédent règlement** :

- Compte tenu de la localisation de tous les campings concernés en espaces proches du rivage les dispositions strictes s'appliquant aux installations « à caractère permanent » (habitations légères de loisirs, mobile-homes et les caravanes présentes en permanence) sont reconduites : au maximum 60 % des emplacements peuvent être alloués à ces installations.
- Sont aussi autorisés les équipements et services communs offerts aux clients des campings (commerces en interne, restauration, équipements sportifs et de loisirs...) ainsi que les logements de fonction et de gardiennage.

La zone UY

Le règlement de la zone UY et de ses secteurs destinés à l'accueil des différentes formes d'activités économiques, est rédigé dans le but de mieux gérer l'évolution de ces activités existantes ou futures selon deux grandes vocations : les activités de production industrielles et artisanales essentiellement en zone UY et la diversification de l'offre commerciale en complémentarité avec celle du centre-ville en secteur UYc :

- Les habitations ne sont autorisées que pour les besoins de logement de fonction et de gardiennage, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité. Cette disposition vise à ne pas permettre le détachement d'une habitation vers une fonction de logement sans lien avec une activité existante.

- Sont également autorisées sous conditions un certain nombre d'installations avec le même souci qu'elles soient nécessaires aux activités économiques et ne génèrent pas de nuisances : les ICPE ou les affouillements.
- Sont interdits les hébergements touristiques et les exploitations agricole et forestière.

Pour encadrer le développement commercial, plusieurs dispositions sont arrêtées :

- Sur l'ensemble de la zone, les **locaux accessoires destinés aux activités commerciales** liés aux activités artisanales ou industrielles de production sont autorisés pour permettre la vente directe.
- Par contre, **seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente** existants à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'**extensions limitées** dans la limite d'une surface nouvelle à hauteur de 30% de la surface de plancher existante.
- Enfin, seul le secteur UYc autorise l'implantation de **commerces de biens lourds** d'une surface de vente supérieure à 300 m².

2.1.1.2. La gestion des occupations du sol dans les zones à urbaniser

On retrouve ici le même découpage entre une zone généraliste, la zone 1AU, et une zones spécialisée, la zone 1AUY.

Les dispositions arrêtées dans ces deux zones sont très proches de leurs homologues en zones urbaines.

La zone 1AU

Toutes les règles générales sont identiques à celles des zones urbaines similaires.

Par contre, de nouvelles mesures sont prises pour encadrer rigoureusement les opérations qui pourront y être réalisées afin de **permettre un aménagement cohérent et de qualité sur chacun des sites concernés** :

- Elles auront une superficie au moins égale à 0,5 hectare.
- Elles devront respecter scrupuleusement les indications des Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque site
- Elles devront veiller à ne pas entraîner la formation de terrains enclavés.

La zone 1AUY

Les dispositions reprises de la zone UY par la zone 1AUY s'adaptent simplement aux vocations différentes affectées aux deux sites :

- Elles sont similaires à celles de la zone UY proprement dite pour les « **Hauts de Jalday** ».
- Elles font strictement références aux destinations plus particulièrement admises sur le **site de « Jalday 4 »** : hébergement hôtelier et touristique, commerce de détail, la restauration, équipements sportifs, aux bureaux et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.1.1.3. La gestion des occupations du sol dans les zones agricoles et naturelles

a) La zone agricole A

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, notamment les ICPE, les habitations (mais pas les annexes séparées en strict application de la loi Littoral) à condition qu'elles soient situées à moins de 50 m de cette dernière.

Il autorise également l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

b) La zone naturelle N

La zone naturelle N est destinée d'une part à protéger les espaces naturels de la commune (hors zonages spécifiquement liés à la loi Littoral) et autoriser dans ces mêmes espaces des aménagements compatibles avec leur caractères et/ou les mettant en valeur. C'est la raison pour laquelle 9 secteurs y ont été définis. Le règlement cantonne rigoureusement les occupations des sols admis dans ces différents cas :

La zone N proprement dite n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à la mise en valeur de ces espaces ou à la réalisation d'aménagements d'intérêt général (réseaux voirie...) à condition de limiter les risques et de veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

Comme dans la zone A, le règlement autorise également l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

Pour les secteurs, les occupations autorisées résultent de leur vocation. Ainsi **ne sont autorisés que** :

- **Dans le secteur Ne** : les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aménagements et installations légères nécessaires aux activités sportives ou ludiques.
- **Dans le secteur Nel** : les installations légères et démontables liés à la fréquentation journalière des plages et du littoral.
- **Dans le secteur Ng** : toutes les composantes d'un parcours de golf, y compris les installations techniques sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels

- **Dans le secteur Nho** : les aires de jeux et de sports, à l'exclusion de toute construction annexe, à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier les installations légères et démontables nécessaires aux jardins familiaux.
- **Dans le secteur Np** : le dragage, la création d'appontements, de quais, d'installations techniques nécessaires au fonctionnement du plan d'eau du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure et à l'entretien des digues de l'Artha et de Sainte-Barbe.
- **Dans le secteur Npk** : les futures aires de stationnement de Chantaco à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- **Dans le secteur Ns** : les constructions et installations nécessaires au traitement et au stockage temporaire de déchets inertes.

Une mention particulière doit être faite du **secteur Nk**, le second zonage réservé aux campings. A la différence de la zone UK, rappelons qu'il s'adresse aux campings où les emplacements libres restent majoritaires :

- Des règles un peu plus contraignantes qu'en UK s'appliquent aux installations « à caractère permanent » (habitations légères de loisirs, mobile-homes et les caravanes présentes en permanence) : au maximum 50 % des emplacements peuvent être alloués à ces installations.
- D'autre part, le développement des équipements communs est fortement limité.

c) La zone naturelle de coupure d'urbanisation NCU

Les occupations du sol admises et interdites sont les mêmes que dans la zone N.

d) La zone naturelle des « espaces remarquables » NER

Ici, le règlement reprend les **dispositions très restrictives** des articles R.121-5 et R.121-6 du Code de l'urbanisme. Ainsi, seuls sont autorisés dans la zone, sous réserve :

- Les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, sans accroissement des capacités d'accueil et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, etc.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, ainsi que sa remise à neuf, dès lors que la démolition ou la destruction n'ait pas été occasionné par un sinistre lié à l'aléa retrait du trait de côte.

L'écriture de ces règles a été actualisée par rapport à ce qui figurait dans le précédent PLU en s'appuyant sur les textes du code de l'urbanisme en vigueur.

2.1.2. Les articles précisant la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale

Ces articles ne concernent, bien sûr, que **les zones ayant pour vocation principale l'accueil de l'habitat où des opérations de construction d'une certaine importance étaient envisageables : les zones UA, UB, UC, UD et 1AU.**

Ils s'articulent et complètent les dispositions décrites précédemment au paragraphe .6.6. « Les secteurs, emplacements réservés et servitudes de mixité sociale ».

Rappelons qu'au regard des objectifs de production de logements sociaux par la Ville et des obligations de production renforcées par les lois SRU et ALUR, les règles de mixité sociale ont été renforcées avec :

- **Un abaissement du seuil** de déclenchement de l'obligation de production de logements sociaux pour les opérations privées collectives. Celui-ci est apparu pertinent au regard du pourcentage important et croissant des opérations privées collectives de taille réduite (entre 5 et 15 logements), au sein d'un tissu urbain présentant des unités foncières de dimensions réduites (essentiellement des « dents creuses » ou terrains à bâtir issus de détachements parcellaires...) et souvent contraintes (enjeux de l'intégration urbaine et architecturale des projets, protection patrimoniale et paysagère, ...).
- **Une progressivité de la règle, avec une augmentation** de la part allouée au logement locatif social en fonction de la taille des programmes de logement. Cette approche réaliste permet de s'assurer du bon équilibre financier des opérations.
- **L'introduction** d'une obligation de logements en accession sociale type PSLA ou BRS pour les petites opérations privées collectives. Cette disposition apparaît mieux adaptée au « montage économique » et aux besoins des opérateurs publics (coûts de gestion générés par un parc locatif social diffus).

Sur cette base, les règles suivantes s'imposent désormais dans ces zones :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ² à 1 150 m ² de surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et : • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m ² à 3 200 m ² surface de plancher)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) <p>Et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ² SDP)	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) <p>Et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

2.2. Chapitre II : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce second chapitre, le plus développé du règlement fixe les modalités de la forme urbaine. IL est ainsi découpé en trois grandes sections, elles-mêmes subdivisées en parties et/ou articles détaillant les règles à appliquer :

- **Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions**
 - Partie II.1.1. Implantation des constructions
 - Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer
 - Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Partie II.1.2. Emprise au sol et hauteur des constructions
 - Article II.1.4 – Emprise au sol
 - Article II.1.5 – Hauteur des constructions
- **Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l’aspect extérieur des constructions
- **Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
 - Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction
- **Section II.4. Stationnement**
 - Article II.4.1 – Dispositions générales
 - Article II.4.2 – Modalités de calcul
 - Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
 - Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés
 - Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

2.2.1. La volumétrie et implantation des constructions selon les zones

2.2.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat

Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles (implantation, emprise, hauteur) fixant l'enveloppe constructible sur les terrains d'assiette des projets dans les **zone UA, UB, UC, UD, UL et 1AU**.

Zone ou secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone UA	A l'alignement des voies	- Bande de 17 m : d'une limite latérale à l'autre - Au-delà des 17 m : $D \geq H - 3$ m	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé, sauf OAP	- UA : R+3 - UAa et UAb : R+2 - UAc : R+8 - UAi : R+3+ combles aménageables
Zone UB	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - A63 : 50 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m (sauf indications graphiques en UBc)	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé	- UB, UBi et UBd : R+3 - UBa et UBh : R+2 - Ubb : R+4 - UBc : R+4+attique
Secteur UCa	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	10 m de distance entre chaque construction	Limitée à 25 %	R+1
Secteur UCb	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	2 m de distance entre chaque construction	Limitée à 40%	R+1+combles aménageables
Secteur UCc	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	$D \geq H/2$ + possibilité implantation en limite (3 m de hauteur)	2 m de distance entre chaque construction	Limitée à 60%	R+2

Zone ou secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Secteur UCd	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	- D'une limite latérale à l'autre - $D \geq H - 3$ m en fond de parcelle	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé	R+1
Zone UD	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	- UD et UDa : sur une limite et $D \geq H - 3$ m - UDb : 10 m pour respecter les plantations (AVAP)	- UD et UDa : 2 m de distance entre chaque construction - UDb : 15 m	Limitée à 15%	R+2
Zone UL	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	sur une limite et $D \geq H - 3$ m	Non réglementé	Non réglementé	R+1
Zone 1AU	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - A63 : 50 m de l'axe	- Respect des périmètres d'implantation des OAP - $D \geq H/2$	2 m de distance entre chaque construction	Respect des principes de densité des OAP	Respect des indications des OAP - Ur Mendi et Karcingo Borda : R+3 - Balcoïn et Hauts de Jalday : R+2 - Errota Zahar : R+1

Ces règles reflètent à la fois la morphologie bâtie existante et les objectifs d'évolution fixés portées notamment par le PADD. Ainsi :

- **Les dispositions de la zone UA** et des différents secteurs s'appuient sur un tissu urbain déjà très dense et d'une hauteur déjà significative. La zone UA étant également totalement couverte par l'AVAP/SPR les règles qu'elles fixent sur la forme urbaine s'imposent également. **Au final, le règlement du PLU reprend presque exactement les dispositions figurant déjà dans le PLU précédent et s'emploie essentiellement à conserver la forme dense existante**, en imposant notamment la construction sur toute la largeur de la façade et en ne réglementant pas l'emprise au sol.
- **Pour la zone UB** dédiés aux ensembles d'immeubles collectifs, **le règlement reconduit également ce qui figurait dans le précédent document**. S'il impose des reculs par rapport aux limites qui visent à conserver des distances suffisantes par rapport au voisinage (prospect), il ne fixe que des dispositions minimales pour l'organisation du bâti à l'intérieur de ces ensembles, permettant le cas échéant des évolutions.
- Comme on l'a largement développé dans la description du zonage, **la zone UC est celle qui a connu les plus grandes évolutions** à la faveur de la révision ayant conduit au présent PLU. On ne reviendra pas dessus, mais le détail des dispositions

des 4 secteurs définis spécifiquement traduit bien la volonté d'une gradation nette de la densité selon ces secteurs.

Cela passe en premier par la règle d'emprise : avec 25%, elle permet effectivement dans le secteur UCa de conserver une densité proche de l'existant, notamment sur le quartier Saint-Joseph et dans les différents quartiers hors agglomération. Pour les autres secteurs, l'emprise reflète à la fois une densité existante déjà supérieure et/ou le choix d'une certaine évolution.

D'autre part, le choix a également été fait de conserver une enveloppe de hauteurs relativement limitée pour préserver la qualité paysagère de ces quartiers.

- Rappelons que la **zone UD** couvre des ensembles peu denses où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité. A nouveau, le règlement s'inscrit dans la continuité du précédent, mais vient encadrer plus vigoureusement les possibilités d'évolution en limitant l'emprise à seulement 15% de la superficie du terrain d'assiette et imposer en secteur UDb une distance entre constructions sur un même terrain de 15 mètres.
- La **zone UL** est une création du présent PLU. Rappelons qu'elle s'applique à des ensembles bâtis encore significatifs disséminés sur le territoire communal hors agglomération et qu'à ce titre les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées. Le règlement est donc écrit en conséquence et ne s'applique qu'aux constructions existantes et à leurs extensions. C'est la raison pour laquelle, il n'était pas nécessaire de fixer des règles d'emprise ou de distance entre deux constructions sur une même parcelle. Importait seulement de cantonner les extensions éventuelles par rapport aux voies et limites séparatives.
- Enfin, la **zone à urbaniser 1AU** propose pour les extensions urbaines un faciès beaucoup urbain pour ces futurs quartiers, à l'exception du cas particulier de Errota Zahar. **Ici, à la différence des zones précédentes, les dispositions du règlement lui-même se marient étroitement avec les orientations des OAP des différents sites afin de tenir compte des particularités de chacun.** Les emprises et la répartition des hauteurs sont donc précisées par ces derniers. On retrouve ici des hauteurs plus importantes similaires à celles de la zone UB.

2.2.1.2. Les zones urbaines et à urbaniser « spécialisées »

Il s'agit des **zones UE (équipements), UH (hébergements hôteliers), UK (campings), UR (autoroute), UY (zones d'activités existantes) et 1AUY (futurs zones d'activités).**

Malgré la diversité de leurs vocations, certaines prescriptions restent assez similaires d'une zone à l'autre.

Zone ou secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone UE	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé	- UE, UEi et UEp : 15 m hors tout - Uetr : 11 m hors tout
Zone UH	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé	- UH (sauf rue Gaëtan de Bernoville) : R+2 - UHa : R+3 - rue Gaëtan de Bernoville : 8 m hors tout et respect d'une cône de vue
Zone UK	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	Non réglementé	Non réglementé	- Constructions liés à l'exploitation : R+1 - HLL, mobile-home : 3,50 m au faîtage
Zone UR	A63 : 30 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	Non réglementé	Non réglementé	11 m hors tout
Zone UY	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 35 m - A63 : 50 m de l'axe	- UY et UYc : $D \geq H/2 - 5,50$ m - UYa et UYb : $D \geq H - 5$ m	Non réglementé	Limitée à 70%	11 m hors tout
Zone 1AUy	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	- Respect des périmètres d'implantation des OAP - $D \geq H/2 - 5,50$ m	Non réglementé	Limitée à 70%	- Hauts de Jalday : 11 m hors tout - Jalday 4 : * constructions sur les versants : R+4 * constructions en partie haute : 11 m hors tout

- Les **reculs par rapport aux voies** sont gérés de manière identique en imposant systématiquement un recul proportionné à l'importance de la voie
- De même les **retraits par rapport aux limites** sont similaires, sauf pour les zones d'activités existantes ou futures où les volumes autorisés pour les constructions imposent un prospect plus important.

- Si les zones UE et UH sont gérées de la même manière que les zones généraliste en matière d'**implantation de deux constructions sur une même parcelle**, pour les autres zones il n'est pas apparu nécessaire de fixer de règles.
- De même pour l'**emprise au sol**, il n'était pas nécessaire (UE, UH) ou approprié (UK, UR) de fixer de règles. Par contre, cela était indispensable dans les zones d'activités existantes ou futures en raison la taille possible des constructions : 30% de la superficie es terrains devront y rester non bâtis.
- Pour **les hauteurs**, une constante se dégage nettement, elle reste **limitée** à 11 mètres hors tout dans la plupart des cas, y compris dans les zones d'activité.

2.2.1.3. Les zones agricoles et naturelles

Ces zones qui gèrent les espaces destinés à demeurer non bâtis ou faiblement bâti, disposent d'un corpus de règles assez semblables en raison de cette vocation commune.

Zone ou secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantations constructions sur une même unité foncière	Emprise au sol des bâtiments	Hauteur maximale des constructions
Zone A	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	2 m de distance entre chaque construction	Non réglementé	- Habitation : R+1 - Bâtiments d'exploitation : 8 m hors tout
Zone N	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 75 m - A63 : 100 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	La distance entre chaque construction pourra être entre 2 m et 50 m	Non réglementé	- N : habitation : R+1 - Ne, Ng et Nj : 4,50 m hors tout - Nk : constructions liés à l'exploitation : R+1 - Ns : 11 m hors tout - Nho, Np, et Npk : non réglementé
Zone NCU	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe - RD 810 : 75 m - A63 : 100 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	Non réglementé	Non réglementé	- Habitation : R+1 - Autres constructions : 8 m hors tout
Zone NER	- Voie ≥ 10 m : 5 m de la limite - Voie ≤ 10 m : 10 m de l'axe	$D \geq H - 3$ m	Non réglementé	Non réglementé	4,5 m hors tout

- On retiendra ici que pour l'**implantation par rapport aux voies**, outre les reculs déjà vus plus haut, s'appliquent ici les dispositions de la loi Barnier, s'appliquant dans espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées « à grande circulation » que sont l'A63 et la RD 810, imposant des reculs de 100 et 75 mètres.

- Un retrait systématique homogène par rapport aux **limites séparatives** s'impose également. De même, en raison des fortes restrictions imposées à toute forme de construction, il n'était pas nécessaire de réglementer plus précisément **les implantations au sein des parcelles et la densité**.
- Enfin, en dehors des bâtiments d'exploitation en zone A et des installations techniques existantes du secteur Ns, la volonté manifeste est de **limiter fortement les hauteurs** des rares constructions permises dans un souci d'intégration paysagère.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1. Un objectif de traitement homogène visant la qualité en référence à l'architecture locale

Veiller à la qualité du paysage urbain et à la qualité architecturale des réhabilitations et des nouveaux projets constitue une des orientations du PADD (axe 2 : « La qualité urbaine et l'embellissement de la ville »). Ce souci s'inscrit dans une démarche de long terme portée également par l'AVAP/SPR avec laquelle le PLU est totalement cohérente.

En conséquence, **les dispositions du PLU dans ce domaine sont édictées dans le respect des règles du cahier de règles de l'AVAP/SPR et ces dernières prévalent sur les dispositions du PLU** sur tout le périmètre couvert par ce document.

D'autre part, hormis pour la zone UA couvrant le centre ancien à la plus forte valeur patrimoniale et pour certaines zones spécialisées trop spécifiques (notamment les zones d'activités UY et 1AUY) et celles accueillant les équipements d'intérêt collectif et services publics (UE), le PLU s'est efforcé de proposer le maximum de dispositions communes, notamment pour conserver **le caractère identitaire fortement ancré de l'architecture locale** (les boiseries et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons traditionnels de la région, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région, les percements, de façades doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles etc.).

Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables).

Pour l'ensemble des constructions, il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions.

Ainsi, **un soin particulier doit être apporté au traitement des façades**, les prescriptions et recommandations visent là aussi un objectif de qualité générale des constructions et de développement durable : traitement avec le même soin des façades latérales et postérieures, utilisation de matériaux durables recommandée, matériaux d'imitation interdits, dispositifs techniques divers intégrés ou non visibles depuis les espaces publics, etc.

Concernant les toitures, les toitures terrasses sont admises, mais d'une manière générale, la forme doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes et viser à la simplicité. Pour cette raison, la forme traditionnelle est plus particulièrement mise en avant : pentes comprises entre 25 et 35 % et couvertures sont en tuiles canal ou similaire.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures concernant leur composition et leur traitement (hauteur, proportion des murets et des grilles, occultation partielle, etc.). Des adaptations peuvent être admises pour tenir compte de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Ces différentes dispositions ont été actualisées, mais ne sont pas sensiblement différentes de ce qui existait dans le précédent PLU qui avait été amendé à la suite de l'approbation de l'AVAP/SPR pour tenir compte de cette dernière.

2.2.2.2. Des adaptations à des situations particulières

Selon les zones des adaptations ou des compléments ont été apportés à ces dispositions générales :

- Dans la **zone UA**, un complément concerne les **façades commerciales du centre-ville** en cohérence avec le du **Règlement Local de Publicité**. Ces prescriptions visent à assurer une harmonie avec la construction dans son ensemble et une qualité esthétique.
- Dans la **zone UE**, accueillant des équipements de toutes natures et tous aspects, **les règles demandent à être plus ouvertes**, sachant par ailleurs, que la plupart du temps les réalisations nouvelles font l'objet de concours d'architectes.

Aussi, en parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. De même, la forme des toitures est plus libre, les toitures plates ou courbes pouvant être admises. Par contre, les règles pour les clôtures respectent les dispositions générales.

- En raison de son caractère très spécifique, la **zone UR** couvrant les emprises de l'autoroute A63, n'est doté que d'un minimum de dispositions.
- Les règles des **zones UY et 1AU** (zones d'activités existantes et futures) sont assez proches de celles de la zone UE, car là aussi les bâtiments peuvent être assez divers dans leurs formes. Il est plus particulièrement demandé pour les grands volumes, une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.
- Enfin, la **zone agricole A** dispose logiquement de **règles pour les bâtiments d'exploitation agricole et forestière**. Leur objectif est d'assurer l'intégration visuelle de ces bâtiments : les bardages métalliques teintés sont autorisés, mais les façades doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles visibles dans la région. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, mais les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions prises ici visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les zones urbaines font ainsi l'objet de prescriptions exprimant une certaine exigence dans ce domaine. Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées, selon les modalités suivantes avec des pourcentages qui varient selon les cas :

- Le maintien en « **surface végétalisée** » (partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale) d'une partie de la parcelle.
- Cette surface végétalisée comprenant au moins une part en « **pleine terre** »¹.

Le tableau ci-dessous indique les zones urbaines et à urbaniser où ces règles s'appliquent et leur gradation. On retrouve, notamment les secteurs de la zone UC où ce dispositif vient renforcer les autres règles de gestion de la densité.

	UCa	UCb	UCc	UCd	UD + UDa	UDb	UE	UH	UL	1AU
% surface végétalisée	40%	25%	15%	Non réglementé	40%	55%	/	/	/	15%
Dont % surface de pleine terre	60%	50%	50%	Non réglementé	60%	70%	10%	20%	30%	50%

Ce dispositif est une nouveauté par rapport au précédent PLU.

Enfin, des prescriptions concernant les « arbres remarquables » et les « espaces verts protégés » (E.V.P.) protégé en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, imposent des règles strictes en vue de leur conservation. Il est, à ce propos, donné à titre indicatif **une palette des essences d'arbres de Saint-Jean-de-Luz** à utiliser pour les plantations (essences locales et non allergisantes).

2.2.4. La gestion du stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions dans le respect des dernières dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour toutes les zones, les règles relatives au nombre de places exigées en fonction de la

¹ Un espace est qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

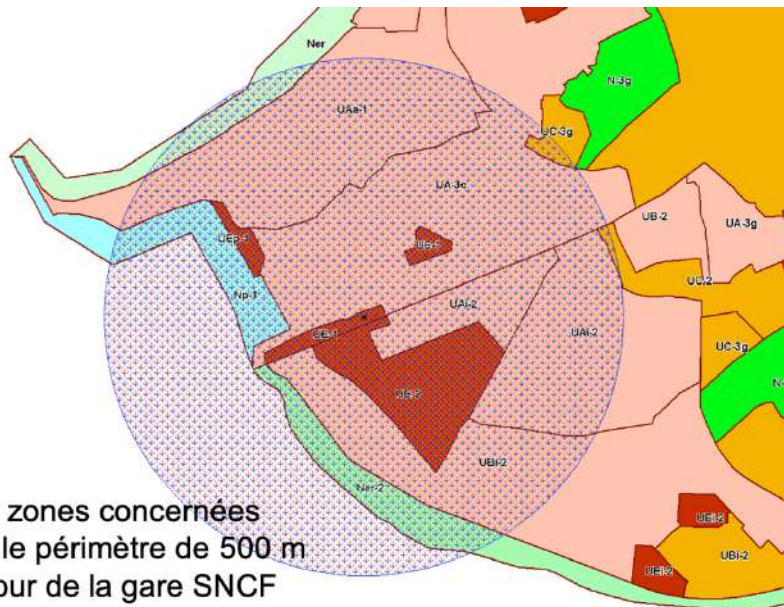
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

nature de la construction ont fait l'objet d'une nouvelle étude systématique pour tenir compte des évolutions législatives qui ne sont pas sans conséquences :

- La **suppression de l'application de la participation financière** pour non réalisation d'aire de stationnement.
- Les obligations en matière de stationnement pour les **deux-roues non motorisés** : dorénavant, pour les constructions nouvelles de 5 logements et plus, un local clos est exigé d'une surface d'au moins 1,5 m² par logement.
- Les dispositions pour l'accueil de **véhicules électriques**.
- Les règles spécifiques pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.
- L'abaissement des normes de stationnement exigibles pour les logements locatifs sociaux (L151-35) et pour les autres logements (L151-36) dans les secteurs à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'une ligne de transport collectif structurant (site propre et gare). Ici une grande partie du centre-ville et du quartier Fargeot-Urdazuri est concernée.



Dans une démarche de développement durable, les normes, fixées par catégorie de constructions, sont revues à la baisse pour les voitures. Ainsi :

- **Les exigences diminuent de moitié pour les bureaux** (une place de stationnement pour 50 m² au lieu de 25 m² auparavant) et pour les **hôtels** (une place pour 2 chambres au lieu d'une place pour une chambre).
- **De nouvelles dispositions sont mises en place pour les commerces s'appuyant sur une gradation des surfaces de vente** :
 - **Dans les zone urbaines généralistes**, jusqu'à 100 m² de surface de vente, une seule place est exigée. Au-delà, une place est imposée pour 25 m² supplémentaires de surface de vente. Une règle nouvelle est édictée pour les **livraisons** afin de limiter les problèmes de stationnement intempestif sur la

chaussée : au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².

- **Dans la zone UY**, les règles sont adaptées aux moyennes et grandes surfaces de vente :
 - Commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
 - Commerces alimentaires dont la surface de vente est égale ou supérieure à 1000 m² : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente supplémentaire.
 - Autres commerces quelle que soit la surface de vente : une place pour 30 m² de surface de vente.
- Pour le **logement**, outre les dispositions spécifiques pour les logements locatifs sociaux rappelés ci-dessus, des adaptations ont été apportées aux règles des **zones UC et UD** pour tenir compte de l'évolution du taux de motorisation des ménages et éviter une surcharge des voiries : on passe ainsi d'une obligation de 1,5 places par logement à 2 places.

Les autres règles n'ont pas fondamentalement évolué.

2.3. Chapitre III : équipements et réseaux

Ce dernier chapitre aborde les aspects techniques liés aux choix d'aménagement. Il reprend le découpage des règlements antérieurs :

- **Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**
 - Article III.1.1 – Accès
 - Article III-1-2 – Voirie
- **Section III.2. Desserte par les réseaux**
 - Article III.2.1 – Alimentation en eau potable
 - Article III.2.2 – Assainissement
 - Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)
 - Article III.2.4 – Collecte des déchets

2.3.1. La desserte par les voies publiques ou privées

Cette section, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrite de manière presque semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

2.3.2. La desserte par les réseaux

Les différents articles de cette section rappellent les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Leur principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones (à l'exception des zones A, N, NCU et NER pour l'assainissement collectif).

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- De même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées.
- Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.
- En tant que de besoin, des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs de collecte de déchets devront être prévus dans les projets de construction.



3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

3.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces « protégés » agricoles et naturels (A+N+NCU+NER)** s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (1 186 ha) représente au total la majorité (62 %) de la surface cadastrée du territoire communal (hors domaine maritime). Ainsi, **le zonage entérine que, malgré son statut de pôle urbain du littoral Sud Pays Basque, Saint-Jean-de-Luz possède toujours un territoire à dominante rurale et naturelle, avec lequel le tourisme devra rester compatible** (comme le rappellent justement les études « Aménagement Durable des Stations »).
- **Les zones urbanisées (habitat et spécialisées) ont bien sûr une place réelle** : elles couvrent 703 ha et représentent 37 % du territoire communal. Parmi, celles-ci :
 - les zones urbanisées à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC, UD et UL) couvrent 517 ha et représentent 27 % du territoire communal.
 - les zones spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (186 ha, soit 9,7%) Elles se partagent entre les emprises des zones d'activités existantes (61 ha), des périmètres dédiés à l'hébergement touristique sous forme de campings et de résidences (34 ha) et des espaces réservés aux équipements collectifs existants (54 ha).
- **Les zones d'urbanisation future**, avec une superficie de 29,5 ha, soit une superficie de 1,5 % de la commune, **témoignent d'un accroissement limité des emprises urbaines**. Elles permettent une évolution de l'ordre de 4,2 % des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :
 - les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) ont une superficie de 17,6 ha, soit 0,9 % du territoire communal.
 - les zones à urbaniser spécialisées ont une superficie de 12 ha, soit 0,6 % de la commune.

Le tableau ci-dessous synthétise la répartition entre les grands types de zones :

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

Les tableaux suivants proposent le détail des superficies par zones, secteurs et sous-secteurs :

Zone	Secteur et sous secteur indicé	Superficie (ha)	% de la superficie communale	
Zones urbaines				
UA	UA-1	0,95	0,05%	
	UA-3g	14,46	0,75%	
	UAa-1	0,65	0,0%	
	UAb-3d	2,00	0,1%	
	UAb-3e	0,23	0,0%	
	UAc-1	1,25	0,1%	
	UAc-3c	11,44	0,6%	
	UAI-2	25,14	1,3%	
Total UA		56,14	2,93%	
UB	UB	31,70	1,7%	
	UB-2	2,16	0,1%	
	UB-3a	1,45	0,1%	
	UB-3e	1,81	0,1%	
	UB-3g	1,83		
	UBa	1,76	0,1%	
	UBb	2,81	0,1%	
	UBc	1,41	0,1%	
	UBh	1,17	0,1%	
		UBI-2	22,33	1,2%
Total UB		68,43	3,47%	
UC	UCa	47,14	2,5%	
	UC-3g	0,62	0,0%	
	UCa-3a	30,48	1,6%	
	UCa-3d	1,17	0,1%	
	UCa-3e	0,42	0,0%	
	UCa-3f	23,99	1,3%	
	Uca-3g	23,22	1,2%	
	UCb	77,32	4,0%	
	UCb-3b	3,22	0,2%	
	UCb-3d	17,09	0,9%	
	UCb-3g	31,57	1,6%	
	UCbi-2	0,34	0,0%	
	UCc	30,33	1,6%	
	UCc-2	1,35	0,1%	
		UCc-3g	1,60	0,1%
		UCd	10,45	0,5%
Total UC		300,31	15,65%	
UD	UD	14,68	0,8%	
	UD-3f	22,23	1,2%	
	UDa	2,38	0,1%	
	UDa-3f	1,21	0,1%	
	UDa-rtc	0,83	0,0%	
	UDb-3b	29,48	1,5%	
		UDbi-3b	0,14	0,0%
Total UD		70,95	3,70%	
UE	UE	18,84	1,0%	
	UE-1	2,53	0,1%	
	UE-3b	5,47	0,3%	
	UE-3d	3,19	0,2%	
	UE-3f	1,84	0,1%	
	UE-3g	3,33	0,2%	
	UE-1	0,63	0,0%	
	UEI-2	8,93	0,5%	
	UEI-3b	8,25	0,4%	
	UEp-1	0,46	0,0%	
	UEtr-1	0,12	0,0%	
		UEtr	0,40	0,0%
Total UE		53,99	2,81%	
UH	UH	4,98	0,3%	
	UH-3b	0,97	0,1%	
	UHa	4,06	0,2%	
Total UH		10,02	0,52%	
UK	UK	24,20	1,26%	
UL	UL	14,78	0,8%	
	UL-3b	6,64	0,3%	
Total UL		21,42	1,12%	
UR	UR	36,66	1,91%	
UY	UY	24,18	1,3%	
	UYa	11,68	0,6%	
	UYac	3,04		
	UYb	3,80	0,2%	
		UYc	18,27	1,0%
Total UY		60,97	3,18%	
Sous total		703,10	36,5%	

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones d'urbanisation future			
1AU	1AU	17,61	0,92%
1AUY	1AUY	11,93	0,62%
Sous total		29,53	1,5%
Zones agricoles			
A	A	428,74	22,3%
	A-3b	7,73	0,4%
Sous total		436,47	22,7%
Zones naturelles			
N	N	370,60	19,3%
	N-3b	71,03	3,7%
	N-3g	11,30	0,6%
	Ne	5,25	0,3%
	Nei	13,51	0,7%
	Nel	4,08	0,2%
	Ng	0,80	0,0%
	Ng-3b	43,92	2,3%
	Ngf-3b	8,60	0,4%
	Nho	0,98	0,1%
	Ni	15,76	0,8%
	Ni-3b	6,17	0,3%
	Nj	1,75	0,1%
	Nk	12,42	0,6%
	Np	0,56	0,0%
	Np-1	3,93	0,2%
Npk	1,30	0,1%	
Ns	1,94	0,1%	
Total N		573,90	29,91%
NER	NER	97,39	5,1%
	NER-2	7,29	0,4%
	NER-3c	0,59	0,0%
Total NER		105,27	5,49%
NCU	NCU	70,39	3,67%
Sous-total		749,6	39,1%
TOTAL		1919	100%

3.2. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Les choix de « *modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (en application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme¹) résultant principalement des objectifs de la politique de l'habitat et accueil résidentiel portée par le PADD apparaissent clairement à la lecture des chiffres ci-dessus.

Rappelons que 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, ce qui correspond à une consommation d'un peu moins de 4 ha par an en

¹ « Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

moyenne. Cette évolution de l'enveloppe urbaine s'est faite essentiellement aux dépens des espaces naturels et forestiers et dans une moindre mesure des espaces agricoles.

Par ailleurs, il importe de souligner que le **SCoT Sud Pays Basque**, qui a été approuvé avant l'entrée en vigueur des lois « Grenelle » et ALUR, **n'impose aucun objectif de modération de consommation aux PLU de son territoire.**

Il précise cependant que « *le renouvellement urbain doit permettre la création de logements et de services dans les centralités existantes et tout particulièrement au niveau des communes urbaines de la frange littorale. Des mesures convergentes – tant du point de vue réglementaire (PLU) qu'en matière foncière et de procédures d'aménagement – doivent permettre de favoriser l'évolution, la densification et la diversification des espaces concernés.* ».

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 Karcingo Borda située dans le tissu urbain) **dédiés pour 58% à l'habitat, qui devraient être consommés dans la prochaine décennie** (soit près de 2,8 ha par an).

Le PLU respecte les impératifs de réduction de consommation avec **une réduction de l'ordre de 10 ha par rapport à la décennie passée, soit un objectif de modération de 27% en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure.**

3.3. Les évolutions par rapport au précédent PLU

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le précédent PLU et le nouveau PLU, en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau page ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, passent de 685,7ha à 703,1 ha (un gain de 17,4 ha, soit une progression de 3 %).** Cette évolution contenue masque des mécanismes contradictoires qui doivent être décryptés :
 - D'un côté, l'enveloppe urbaine s'est accrue de l'ensemble des zones à urbaniser du PLU précédent aujourd'hui bâties (notamment deux zones dans le quartier de Karsinenea et deux autres au Nord du quartier Saint-Joseph). De même le nouveau quartier d'Alturan et deux zones à Acotz ont été comptabilisées dans cet accroissement. De même, une partie des campings classés en secteurs Nk dans le précédent PLU ont été reclassés en UK au vu de leur caractère bâti.
 - De l'autre, une lecture renouvelée de la loi Littoral a conduit à reclasser en zones naturelles inconstructibles des ensembles bâtis ne pouvant se prévaloir du statut de « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » sur le littoral et dans l'intérieur des terres. De même, ces secteurs déjà urbanisés ont également vu leur périmètre souvent se contracter. Cela a concerné avant tout les zones UD de l'ancien PLU.
- **Les zones à urbaniser à court et long termes voient leur superficie diminuer très fortement, passant de 70,5 ha dans le précédent PLU à 29,5 ha dans le nouveau PLU (soit une diminution de 58%).** Cette diminution entérine le reclassement des anciennes zones à urbaniser en zones urbaines et marque surtout la volonté

municipale de ne pas étendre sensiblement l'enveloppe urbaine dans le respect conjugué de la loi ALUR et de la loi Littoral.

Type de zone	PLU 2006		Type de zone	PLU 2019		Evolution		
	Appellation zone/secteur	surface en ha		Appellation zone/secteur	surface en ha			
Urbaines	UA	58,0	Urbaines	UA	56,1	3%		
	UB	54,6		UB	68,4			
	UC	297,9		UC	300,3			
	UD	121,2		UD	71,0			
	UE	56,3		UE	54,0			
	UH	6,4		UH	10,0			
	UR	36,1		UK	24,2			
	UY	55,4		UL	21,4			
				UR	36,7			
		UY	61,0					
	TOTAL	685,7		TOTAL	703,1			
A urbaniser	1AU	35,9	A urbaniser	1AU	17,6	-58%		
	1AUh	5,6		1AUh	11,9			
	1AUy	15,1						
	2AUy	13,7						
	TOTAL	70,5		TOTAL	29,5			
Agricoles	A	370,2	Agricoles	A	436,5	17,9%		
	TOTAL	370,2		TOTAL	436,5			
Naturelles	N	477,6	Naturelles	N + N-3b + N-3g	452,9	-5%		
	Na	0,3		Ne + Nei + Nel + Npk	24,1			
	Ncu	54,6		Ng + Ng-3b + Ngi-3b	53,3			
	Ne	0,8		Nho	1,0			
	Ner	86,0		Ni + Ni-3b	21,9			
	Ng	45,5		Nj	1,7			
	Nh	29,9		Nk	12,4			
	Ni	45,0		Np + Np-1	4,5			
	NK	35,9		Ns	1,9			
	Nm	10,3		NER	105,3			
	Np	4,4		NCU	70,4			
	Ns	2,0						
		TOTAL		792,3			TOTAL	749,6
	TOTAL			1919	TOTAL			1919

- **Les zones agricoles et naturelles font l'objet d'une certaine redistribution pour prendre en compte des conclusions de l'étude de la Chambre d'Agriculture.** Si elle n'apporte pas de réels bouleversements, celle-ci conduit tout de même à augmenter la superficie des zones agricoles de 66 ha (+ 18%), passant de 370,2 ha à 436,5 ha.
- Pour autant, **les grandes protections au titre de la loi Littoral sortent légèrement renforcées dans le nouveau PLU.** La protection des espaces remarquables (en application de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme) par la zone NER passe de 86 ha à 105 ha. Celle des coupures d'urbanisation (en application de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme) par la zone NCU, évolue de 55 ha à 70 ha.
- La nouvelle organisation du zonage naturel se manifeste également par :

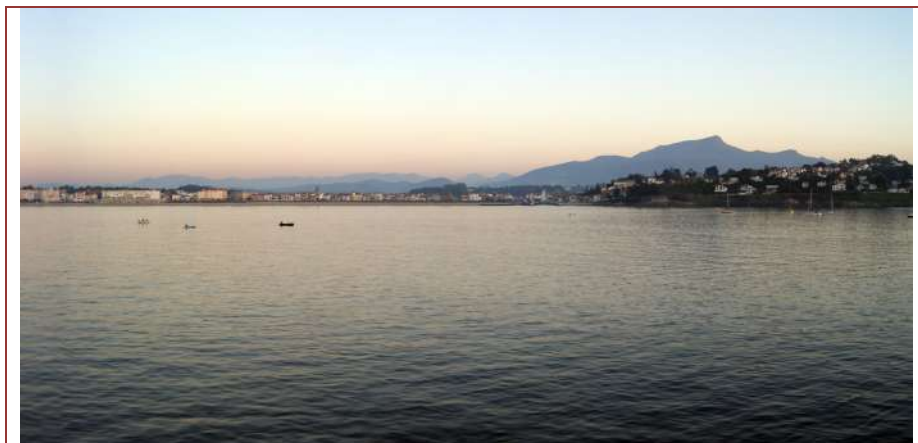
- Une augmentation sensible de la superficie des secteurs dédiés aux équipements légers et de plein-air qui passe de 0,8 ha à 27 ha. Ceci résulte principalement du reclassement d'installations existantes classées précédemment en zone UE, sur le littoral et autour du lycée de Chantaco.
 - La forte diminution, à l'inverse, du secteur Nk en raison du reclassement en UK d'une partie de leurs emprises signalée ci-dessus.
 - Enfin, la disparition du secteur Nh (30 ha) dédié dans le précédent PLU à gérer spécifiquement le bâti en zones naturels, ce qui n'a plus lieu d'être aujourd'hui en raison des évolutions législatives.
- **Avec cette réorganisation du zonage, les zones agricoles et naturelles connaissent une augmentation, limitée mais réelle, de 24 ha (+2 %), ceux-ci passant de 1 162 ha à 1 186 ha.**

Au final, cette révision du PLU se traduit par une amélioration de la protection des espaces naturels et agricoles. On constate en outre une maîtrise de l'enveloppe urbaine autour de l'urbanisation agglomérée de Saint-Jean-de-Luz respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain demandés par le Code de l'Urbanisme.



Partie 5

Evaluation environnementale du PLU



1. Principes et organisation de la procédure	179
2. Comparaison des scénarii « Fil de l'eau » et « projet de révision du PLU »	182
3. Évaluation des incidences du projet sur l'environnement, et mesures retenues ..	188
6. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas	
.7 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000	320
8. Critères, indicateurs et modalités de suivi	332
9. Résumé non-technique et manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	340

Cette évaluation environnementale a été réalisée par :



1. Principes et organisation de la procédure

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre du document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Elle répond à un cadre réglementaire précis.

1.1. Règlements

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La procédure a été modifiée par le **décret n°2016-1110 du 11 août 2016** relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

La réalisation d'une évaluation environnementale est depuis codifiée par le Code de l'environnement à l'article R.122-17.

Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés dans une liste de 54 propositions. On citera par exemple :

- Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du code de l'environnement, à l'exception de ceux mentionnés au II de l'article L.122-4 du même code.
- Schéma de cohérence territoriale et plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L.144-2 du code de l'urbanisme.
- Plan local d'urbanisme intercommunal qui tient lieu de plan de déplacements urbains mentionnés à l'article L.1214-1 du code des transports.
- Carte communale dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.
- Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.
- Plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement.
- Plan local d'urbanisme situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.122-19 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU de Saint-Jean-de-Luz est soumis à une évaluation environnementale, car la commune abrite plusieurs sites Natura 2000. Pour conduire et encadrer cette procédure, la commune a adressé par courrier une demande de Porter à Connaissance, transmis par la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques le 9 décembre 2011.

1.2. Organisation

Le contenu de l'évaluation environnementale d'un PLU est indiqué à l'**article R.151-3 du Code de l'Urbanisme**, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

L'article R.151-3 indique qu'au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'**articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des **incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les **choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les **mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les **critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné** à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative avec la réalisation du PLU. Tout au long du processus, des échanges constants entre les différentes parties auront permis d'améliorer la prise en compte environnementale.

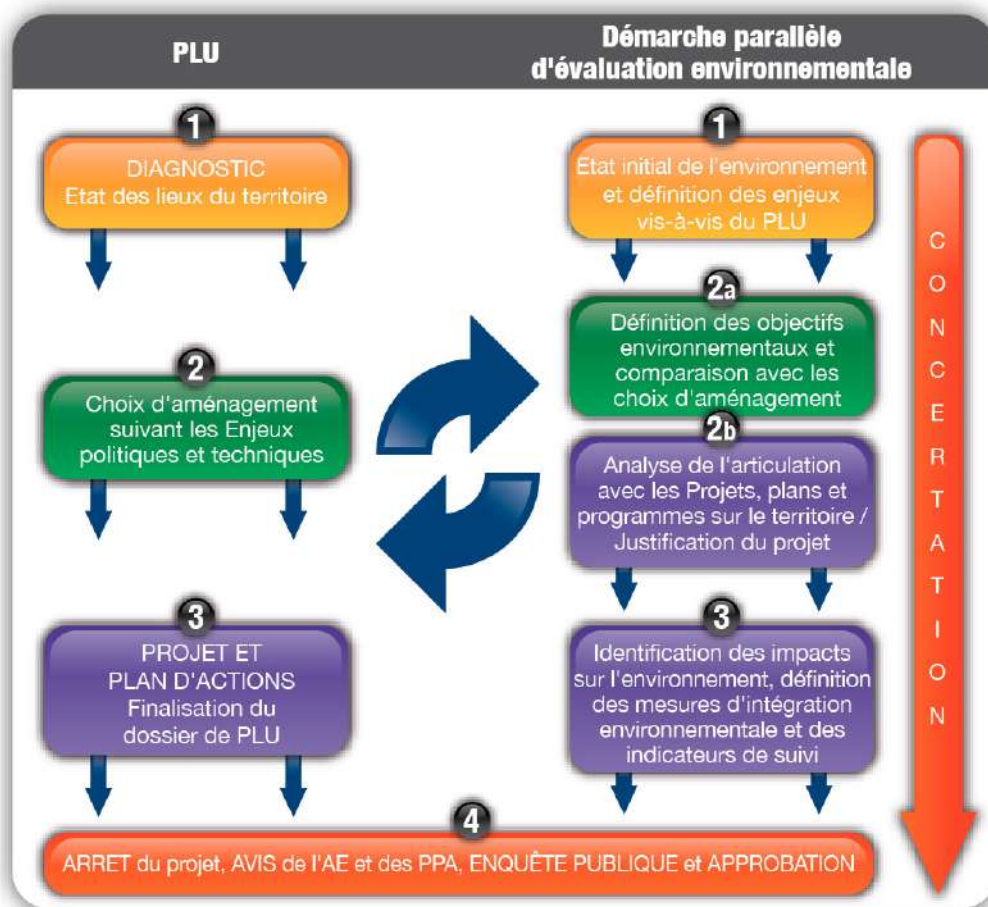


Schéma de présentation de la démarche d'évaluation environnementale – Crédits: Erea-Conseil



2. Comparaison des scénarii « Fil de l'eau » et « projet de révision du PLU »

L'évolution probable de l'environnement a été analysée, pour deux scénarii différents :

- dans le cas où l'aménagement du territoire de Saint-Jean-de-Luz continuerait à être réglementé par le scénario « Au Fil de l'eau » ;
- dans le cas où le projet de révision du PLU, objet du présent dossier, serait mis en œuvre.

Lors du Conseil Municipal de Saint-Jean-de-Luz du 18/12/2013, Monsieur le Maire a considéré que le scénario n°3 était peut-être à « doper » quant aux objectifs d'accueil de la population qui apparaissaient en deçà des attentes, compte-tenu des capacités d'accueil dans le respect de la loi Littoral.

Le point de départ de chaque scénario est le choix d'une orientation stratégique spécifique pour 2028.

Il est à noter que certaines invariants thématiques sont obligatoirement prises en compte dans les deux scénarios étudiées. Sont ainsi concernés :

- les protections réglementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles ;
- le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE sur la ressource en eau ;
- la compatibilité avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multirisques inondation Nivelle et ses affluents et Submersion marine ;
- la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans dans le respect des nouvelles orientations du Code de l'urbanisme ;
- la mise en œuvre des actions visant à respecter les objectifs de la Loi « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU) en matière de mixité ;
- la complémentarité avec le SPR (anciennement AVAP) ;
- le respect des sites classés ;
- et l'intégration des politiques économiques et des déplacements de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Les évolutions probables de l'environnement sont synthétisées dans le tableau pages suivantes et décrites en fonction des grandes thématiques environnementales : les risques et nuisances, la biodiversité et les milieux naturels, le cadre de vie et le patrimoine, la consommation d'espace, les ressources naturelles et leur gestion la ressource en eau.

Grandes thématiques environnementales	FIL DE L'EAU : évolution constatée ces dix dernières années ou permises par le PLU en vigueur	SCENARIO AVEC PROJET DE REVISION DE PLU
<p>Gestion des risques :</p> <p><i>A la suite du dérèglement climatique, Saint-Jean-de-Luz doit affronter des phénomènes de plus en plus violents et intenses.</i></p> <p>Inondation par submersion marine, par une crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau, mouvement de terrain, rupture de barrage, séisme (zone de sismicité : 3), transport de marchandises dangereuses</p> <p><u>Impératifs à prendre en compte :</u></p> <p><i>Respecter les protections réglementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles ;</i></p> <p><i>Prendre en compte les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Côtiers-Basques sur la ressource en eau ;</i></p> <p><i>Être compatible avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multirisques inondation Nivelle et ses affluents et Submersion marine</i></p>	<p>Risques littoraux : submersion marine et érosion et effondrement de falaises ;</p> <p>Extension de la largeur de la bande du littoral (camping) avec exclusion des activités ;</p> <p>PPRN de la Nivelle et des affluents : 5% de la commune est situé en zone de risque ;</p> <p>Depuis 2012, l'élaboration d'un PPMR pour tenir compte de la conjonction d'inondations liées au débordement de la Nivelle et à la submersion marine ;</p> <p>Plus des ¾ de la commune sont exposés à un risque fort de retrait-gonflement des sols argileux</p>	<p>La prise en compte des zones de risques (submersion marine, érosion, débordements Nivelle...) dans le contexte de la stratégie de gestion des risques littoraux de l'agglomération et la redéfinition du Plan de Prévention des Risques (PPR) se traduit par des zonages (N, NER, NCU et i) qui préviennent des aléas induits par les risques naturels.</p> <p>Dans le respect de la réglementation (PPR multirisques), passer d'une logique du « vivre contre » à une logique du « vivre avec », le risque submersion en centre-ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri transforme ce territoire vulnérable en « quartiers résilients ».</p> <p>Le PLU interdit rigoureusement les nouvelles constructions à usage d'habitation dans les secteurs non urbains concernés par un aléa fort pour ces risques, et encadre strictement les possibilités d'évolution du bâti existant.</p> <p>Le PLU prend aussi en compte le risque «érosion côtière » pour l'intégrer pleinement dans l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord (zones NER et NCU), mais aussi à Sainte-Barbe (zone Uda-rtc), dans le but d'organiser le repli s'il y a lieu et proscrire toute construction nouvelle dans les zones exposées et non protégées.</p> <p>Extension de la largeur de la bande du littoral (camping) avec exclusion des activités</p> <p>Limitation des occupations et activités sur les secteurs du centre-ville et Erromardie exposés au risque inondation par submersion et/ou débordement de la Nivelle</p>

<p>Biodiversité et milieux naturels</p> <p>Une biodiversité riche à protéger</p> <p><u>Impératifs à prendre en compte :</u></p> <p><i>Respecter les protections réglementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles</i></p>	<p>Une nouvelle coupure à venir, impactant les déplacements des espèces : la LGV au Sud du territoire communal.</p> <p>Stabilité ou tendance à la dégradation de certains habitats.</p> <p>Sur la commune, la biodiversité est riche, identifiée et protégée par des périmètres à statut (sites Natura 2000, ZNIEFF...). Les faiblesses du territoire en matière de patrimoine écologiques sont les infrastructures routières qui opèrent des ruptures entre les différents espaces naturels réservoirs de biodiversité. Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », le besoin important en construction de nouveaux logements entrainera une pression forte sur les espaces naturels et agricoles réservoirs de biodiversité. Les limites de constructibilité définies dans le document d'urbanisme en vigueur permettront cependant de limiter l'expansion urbaine. En outre, les secteurs à urbaniser définis dans le document d'urbanisme en vigueur sont fortement contraints par les Plans de Prévention des Risques.</p>	<p>Les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent plus de 57% de la superficie totale de la commune dans le PLU. L'urbanisation nouvelle dans la prochaine décennie va consommer au total 31.5ha (dont 18ha dédiés à l'habitat) sur ces espaces. Cependant, les règles en matière de constructibilité sont strictes dans les zones à urbaniser.</p> <p>L'urbanisme durable tend à être favorisé pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations qui seront définies par le Plan Climat Air Énergie (PCAET) de l'Agglomération Pays Basque.</p> <p>Les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle sont respectés.</p> <p>La mise en place d'une gestion solidaire et durable des espaces telles les trames vertes urbaines (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) permettent de favoriser la biodiversité en milieu urbain et participe à maintenir l'équilibre entre végétal et bâti. Cela se traduit concrètement par l'instauration sur le territoire communal de 9 secteurs naturels uniques (Ne; Nel ; Ng ; Nho ; Nj ; Nk ; Np ; Npk ; Ns) répondant à des réglementations de gestion de l'espace strictes.</p>								
<p>Cadre de vie et patrimoine</p> <p>Un environnement urbain de qualité pour les habitants et les touristes</p> <p><u>Impératifs à prendre en compte :</u></p> <p><i>Complémentarité avec le SPR (anciennement AVAP) ; Respect des sites classés ; Adaptation du bâti dans les secteurs inondables (zone submersion marine et débordements Nivelle)</i></p>	<p>Ce scénario tend à protéger le tissu boisé, a minima via la reprise des Espaces Boisés Classés du PLU et du tissu végétal protégé par l'AVAP ;</p> <p>De même, une protection des paysages agricoles et naturels les plus emblématiques est actée.</p> <table border="1" data-bbox="555 1709 956 1933"> <thead> <tr> <th>Action</th> <th>Type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en valeur du patrimoine bâti</td> <td>Application règlement AVAP ; Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.</td> </tr> </tbody> </table>	Action	Type	Mise en valeur du patrimoine bâti	Application règlement AVAP ; Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.	<p>Le plan de zonage fait apparaître les terrains identifiés comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation. De même aussi, une protection des paysages agricoles et naturels les plus emblématiques est actée.</p> <p>Le PLU en vigueur permet la protection et la pérennité des exploitations agricoles en interdisant toutes occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.</p> <p>La mise en valeur du patrimoine en cœur de ville est possible par un zonage du PLU où sont traduits tous les sous-secteurs correspondant aux Aires de Mise Valeur de de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable.</p> <table border="1" data-bbox="983 1693 1449 1933"> <thead> <tr> <th>Action</th> <th>Type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en valeur du patrimoine bâti</td> <td>Application règlement Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP) ; Poursuite d'une politique active de mise en valeur de l'espace public et du patrimoine paysager</td> </tr> </tbody> </table>	Action	Type	Mise en valeur du patrimoine bâti	Application règlement Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP) ; Poursuite d'une politique active de mise en valeur de l'espace public et du patrimoine paysager
Action	Type									
Mise en valeur du patrimoine bâti	Application règlement AVAP ; Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.									
Action	Type									
Mise en valeur du patrimoine bâti	Application règlement Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP) ; Poursuite d'une politique active de mise en valeur de l'espace public et du patrimoine paysager									

	Mise en valeur de l'espace public	Réaménagement de la place Louis XIV ; Gestion interface port et place Louis XIV ; Reprise des abords du centre-ville (stationnement de surface)		Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.											
	Gestion de la voiture sur l'espace public	Maintien de la capacité actuelle de stationnement sans augmentation ; Allègement de la pression en site central ; Création de poches périphériques de stationnement	Mise en valeur de l'espace public	Réaménagement de la place Louis XIV ; Il n'est plus question d'une gestion interface port et place Louis XIV mais gare-centre historique ; Aménagements piétonniers du cœur de ville											
			Gestion de la voiture sur l'espace public	Maintien de la capacité actuelle de stationnement sans augmentation ; Allègement de la pression en site central ; Création de poches périphériques de stationnement											
	Mise en valeur du patrimoine naturel	Accessibilité douce aux sites naturels littoraux et rétro littoraux	Mise en valeur du patrimoine naturel	Poursuivre et accentuer une protection intelligente des espaces naturels remarquables. En complément des actions de préservation et de gestion déjà entreprises sur les « Espaces Naturels Sensibles » d'Archilua et d'Etchebiague-Erromardie, un point d'attention particulier sera porté sur celui de la Colline de Cenitz ; Faire du « sentier du littoral » un axe emblématique, vecteur du développement touristique. Poursuite de la réalisation de la piste cyclable « Véloodyssée ».											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Action</th> <th>Type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Population supplémentaire à 15 ans</td> <td>675</td> </tr> <tr> <td>Logements nouveaux nécessaires à 15 ans</td> <td>675 (45 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ;</td> </tr> </tbody> </table>	Action	Type	Population supplémentaire à 15 ans	675	Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	675 (45 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ;		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Action</th> <th>Type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Population supplémentaire à 15 ans</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>Logements nouveaux nécessaires à 15 ans</td> <td>900 (60 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ; 1/3 logements pour l'accueil touristique</td> </tr> </tbody> </table>	Action	Type	Population supplémentaire à 15 ans	900	Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	900 (60 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ; 1/3 logements pour l'accueil touristique
Action	Type														
Population supplémentaire à 15 ans	675														
Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	675 (45 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ;														
Action	Type														
Population supplémentaire à 15 ans	900														
Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	900 (60 par an) : ½ logements pour accueil de nouvelles populations ; 15% logements pour le desserrement des ménages ; 1/3 logements pour l'accueil touristique														

Consommation de l'espace

Un accroissement de la population qui induit un besoin de logements sur le territoire communal

Impératifs à prendre en compte :

La réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans dans le respect des nouvelles orientations du Code de l'urbanisme ; la mise en œuvre des actions visant à respecter les objectifs de la Loi « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU) en matière de mixité.

	1/3 logements pour l'accueil touristique (résidences secondaires)		(résidences secondaires)
Modalités de construction des nouveaux logements	Utilisation totale des capacités résiduelles du PLU en 2013 (« dents creuses », formes nouvelles plus denses, requalification urbaine) et changement de statut des résidences secondaires vers des résidences principales (retraités)	Modalités de construction des nouveaux logements	Utilisation des « dents creuses », densification du secteur pavillonnaire (zones UC et UD), ½ opérations groupées, ouverture réduite de nouveaux secteurs à l'urbanisation
Choix des sites	Tissu urbain existant (opérations de requalification en centre-ville et évolution des résidences secondaires sur la façade littorale)	Choix des sites	Intensification urbaine dans l'ensemble du tissu existant (zones U hors AVAP) ; Opérations sur Fargeot et Urdazuri : ateliers municipaux, EDF ; Extensions modérées sur la frange Est ; Logements conventionnés en tissu ancien
Production de logements : public visé, type et taille de logements	Diversification et réponse partielle à la demande HLS	Production de logements : public visé, type et taille de logement	Instauration de « secteurs de mixité sociale », utilisation des « dents creuses », densification maîtrisée des zones urbaines (principalement zones UC et UD hors SPR), mise en place d'une « servitude de mixité sociale », diversification des tailles de logements du T1 au T5/6, réalisation d'opérations groupées.
Action sur le tissu urbain/parc de logements	DPU très ciblée sur les secteurs de requalification urbaine ; intervention opérationnelle nouvelle limitée sur les quartiers Fargeot-Urdazuri	Action sur le tissu urbain/parc de logements	DPU très ciblée sur les secteurs de requalification urbaine ; intervention opérationnelle nouvelle limitée sur les quartiers Fargeot-Urdazuri
Surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat	Besoins limités à 10ha environ. A noter que la consommation des espaces agricoles et naturels est estimée à 5ha. Un total de 15ha est donc prérequis ici.	Surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat	Besoins limités à 13ha environ (urbanisation minimale de 25 logements/ha en zone 1AU et 50 logements/ha en zone U ; 1.5ha en centre-ville et 9ha sur les sites d'extension en frange Est)

Dans la stricte application des prescriptions du Code de l'urbanisme, la mobilisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (qui représentent plus de 57% de la superficie totale de la commune dans le PLU) par l'urbanisation nouvelle représente au total 31.5ha (dont 67% dédié à l'habitat, soit 18ha) qui devrait être consommés dans la prochaine décennie (soit près de 3.1ha/an).

<p>Ressource en eau</p> <p>Des pressions exercées par les activités humaines qui s'intensifient.</p> <p><u>Impératif à prendre en compte :</u></p> <p><i>Objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Côtiers-Basques sur la ressource en eau</i></p>	<p>Travaux d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (en cours).</p> <p>Réduction de la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène.</p>	<p>Travaux d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (en cours) ;</p> <p>Réduction de la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène.</p> <p>Capacités du service de l'eau potable suffisantes pour répondre à l'accroissement de la consommation ;</p> <p>Gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser.</p>
---	--	---

De fait, en dégagant les tendances prévisibles en fonction des grandes thématiques environnementales entre le scénario « au fil de l'eau » et le scénario avec le projet de révision du PLU, ce-dernier permet d'apporter des mesures complémentaires et plus vertueuses dans le développement du territoire luzien.



3. Évaluation des incidences du projet sur l'environnement, et mesures retenues

L'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement, diagnostic préalable ayant identifié les enjeux environnementaux du territoire.

Elle est menée pour :

- **Le PADD.**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation.**
- **Le zonage et le règlement.**

Elle est abordée, pour chaque pièce du PLU, suivant l'ensemble des thématiques environnementales examinées, par grands groupes :

- Le milieu physique et le milieu naturel.
- Le paysage et le patrimoine.
- Les ressources naturelles et leur gestion.
- Les risques et les nuisances.
- La gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.




L'exercice d'évaluation environnementale d'un PLU présente toutefois des **limites**. Un PLU est un document de programmation d'actions sur les 10-15 ans à venir. Il ne permet, en général, qu'une **analyse qualitative des projets et des dispositions proposées**.

L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre. L'objectif de la présente évaluation environnementale est donc :

- D'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan.
- D'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte.
- De proposer les mesures à mettre en œuvre pour « réduire ou compenser » les projets présentant une incidence négative sur l'environnement. Ces mesures auront vocation à être précisées, par la suite, lors de l'élaboration de chaque projet.

On précise au préalable les codes suivants :

▪ **Code couleur des incidences :**

-  Sans incidence
-  Incidence positive
-  Incidence négative

- **OAP-1** désigne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1
- **Mesures : E – Évitement ; R – Réduction ; C – Compensation.**

3.1. Incidences et mesures mises en place des orientations et des axes inscrits au PADD

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en prenant en compte les enjeux retenus.

L'évaluation environnementale décline une analyse multicritère des grands objectifs affichés dans le PADD.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.

3.1.1. Incidences du PADD sur le milieu physique et le milieu naturel

Incidences



- La consommation inévitable d'espaces naturels et forestiers pour le développement urbain (logement et activités).



- Les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent 61,8% du territoire communal du nouveau PLU. Si l'on se réfère au tableau de l'évolution du zonage des zones agricoles et naturelles, le PLU de 2006 comptait 1162ha de surfaces A et N. La révision du PLU de 2018 en compte 1185,9ha, soit un gain de 23,9ha en l'espace de 12 ans.
- La poursuite de la protection des espaces naturels remarquables.
- La protection de la trame boisée.
- La conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine.
- La pérennisation de l'agriculture.

Mesures

- E** Protection rigoureuse des espaces naturels sensibles et la limitation des occupations : classement en zone naturelle protégée des territoires constituant la trame verte et bleue (formations naturelles du littoral, ensembles boisés continentaux, milieux humides continentaux et cours d'eau).
- E** Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine.
- E** Mettre en place un zonage adapté sur les secteurs les plus propices à l'agriculture, permettre le développement d'une agriculture de proximité, accompagner les pratiques éco-responsables, en cohérences avec les sensibilités environnementales du site.
- R** Extension des zones urbaines et d'activité dans des secteurs de moindre sensibilité écologique.
- R** Développer les plantations dans les futurs quartiers pour favoriser la biodiversité en milieu urbain.
- R** Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle via la bonne gestion des eaux usées et pluviales.

3.1.2. Incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine

Incidences



- L'extension (limitée) de l'urbanisation.
- Opération mixte des « Hauts de Jalday » : risque de modification du paysage (coteaux).



- Extensions à Ur Mendi et Balcoïn en continuité de l'enveloppe urbaine : absence de covisibilité avec le littoral, respect de la ligne de crête des coteaux.
- Par le biais du SPR, sauvegarde de l'organisation urbaine de la ville ancienne et de l'architecture historique et balnéaire.
- Protection d'éléments remarquables ponctuels en dehors du SPR.
- Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville et mise en valeur des lieux emblématiques.

Mesures

- R** Mise en place d'outils de planification et de maîtrise foncière permettant d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- R** Niveau de densification des logements adapté selon les secteurs, et hors SPR.
- R** Requalification des entrées de ville Nord et Sud (RD810 et RD918), requalification de l'axe de la RD810 sur sa partie Nord.
- R** Requalification d'espaces publics en centre-ville.
- R** Requalification urbaine et paysagère des espaces communs des zones commerciales périphériques de Jalday et Layatz.
- R** Opération mixte des « Hauts de Jalday » : sommets des coteaux exempts de toute construction pour préserver la qualité paysagère.
- R** Insertion paysagère et architecturale des zones de développement (logements – activités) précisée dans des OAP.

3.1.3. Incidences du PADD sur les ressources naturelles et leur gestion

Incidences

- L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre induite par l'accueil de nouvelles activités et populations (+ 1 000 habitants à l'horizon 2025-2030), pouvant disposer d'un moyen de déplacement motorisé individuel.
 - L'augmentation des volumes de déchets et d'eaux usées à collecter et à traiter.
 - L'augmentation des besoins en eau potable et en énergie.
 - L'augmentation des effluents à traiter.
-
- L'amélioration de la qualité de l'air par le développement des mobilités actives.
 - L'amélioration de la gestion hydraulique par une meilleure prise en compte et gestion des eaux pluviales.
 - Soutenir l'usage des énergies renouvelables par des dispositions réglementaires spécifiques.
 - Favoriser les constructions économes en énergie par des dispositions réglementaires spécifiques et porter des prescriptions selon les secteurs.



Mesures

- R** Opérations de renouvellement urbain du quartier Fargeot-Urdazuri et de requalification urbaine de l'îlot « Foch » : densification à proximité du centre-ville, favorisant l'utilisation des modes de déplacement actifs, en alternative à la voiture individuelle, limitant ainsi l'augmentation des émissions de GES et de polluants atmosphériques.
- R** Les capacités résiduelles en eau potable permettront de répondre à l'accroissement des besoins.
- R** Tendre à réduire la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène : diversification des ressources dans le cadre de l'agglomération.
- R** Les travaux en cours sur la station d'épuration des eaux usées permettront de traiter les effluents supplémentaires.
- R** Le service de collecte et de traitement des déchets est globalement adaptable à la nouvelle demande (hormis l'enfouissement des déchets inertes).
- R** Diminution de la présence de l'automobile au cœur de ville (nouveau plan de circulation, redistribution et augmentation maîtrisée du nombre de places, parcs de rabattement et de co-voiturage, moyens de déplacement alternatifs) et confortement de la place du piéton.
- R** Renforcement des centralités commerciales de quartier (commerces de proximité limitant les déplacements motorisés).
- R** Tourisme : optimisation du stationnement, gestion des flux, renforcement des transports collectifs.
- R** Poursuite de la réalisation du maillage de cheminements doux.

- R Renforcement de l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération (en saison estivale et hors saison).
- R Favoriser l'utilisation des modes doux par les touristes notamment : renforcement de l'attractivité du sentier littoral, poursuite de la réalisation de la piste cyclable « Vélodyssée », aménagements piétonniers en cœur de ville.
- R Développement et promotion des modes doux pour les usages de loisirs et de vacances et pour les trajets quotidiens de courte distance (extension du réseau cyclable et de l'offre de stationnement sécurisé, déploiement d'un réseau d'itinéraires jalonnés, création d'aménagements continus et qualitatifs).

3.1.4. Incidences du PADD sur les risques et les nuisances

Incidences



- 
 - 2/3 des constructions au sein de l'enveloppe urbaine, qui est soumise en grande partie à un risque important d'inondation par crue ou submersion et à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
 - Extension projetée de l'enveloppe urbaine en grande partie en aléa fort concernant le retrait / gonflement des argiles.
 - Opération de renouvellement urbain du quartier Fargeot-Urdazuri avec augmentation d'accueil de population, en zone soumise au risque de submersion.
- 
 - Secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord : projet d'aménagement durable pour faire face au risque majeur du recul du trait de côte, prenant en compte les besoins de mutabilité, d'adaptabilité et de redéploiement des différents usages et activités. Suppression des emplacements de camping dans la bande littorale et la zone de submersion, limitation des occupations.

Mesures

- R Définition d'un périmètre spécifique pour les secteurs concernés par l'application du PPRN « submersion marine » en cours d'élaboration.
- R Interdiction de toute construction nouvelle dans les secteurs non urbains identifiés d'aléa fort à un risque inondation par crue ou submersion et encadrement strict des possibilités d'évolution du bâti existant.
- R Prise en compte du risque érosion côtière pour l'intégrer pleinement dans l'aménagement futur de Saint-Jean-de-Luz Nord et de Sainte-Barbe (repli si nécessaire, interdiction de toute construction nouvelle dans les zones exposées non protégées).
- R Opérations de renouvellement urbain du quartier Fargeot-Urdazuri : aménagement prenant en compte les contraintes fortes de submersion et favorisant, en période de crue, le maintien sur site de ses habitants dans des conditions acceptables.
- R Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur la parcelle en limitant les surfaces imperméabilisées. Des noues d'infiltration des eaux seront réalisées le long des voies principales selon les principes reportés sur le schéma.

3.1.5. Incidences du PADD sur la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain

Incidences

- 
 - La proposition d'une offre de terrains à bâtir (logements et commerces), donc de superficies à consommer.
 - Environ 18 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés pour les opérations de logements et 13 ha pour les espaces à vocation d'activité (extensions et réserves foncières économiques) dans la prochaine décennie (soit 3,1ha/an).
- 
 - La modération de la consommation d'espaces, la lutte contre l'étalement urbain et la définition claire d'une « enveloppe urbaine », dans le respect de la loi Littoral.
 - La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui représentent 1185,9 ha, soit 61,8% du territoire communal du nouveau PLU. Dans le PLU de 2006, cela représentait 1 162ha.

Mesures

- R Volonté de maîtriser le rythme d'évolution démographique et le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle réaliste et maîtrisé.
- R Objectif de modération de 19% en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure
Densification progressive et maîtrisée du tissu urbain existant (secteurs identifiés cartographiquement dans le PADD) et renouvellement urbain (quartier Fargeot-Urdazuri et îlot « Foch ») : limitation de la consommation d'espace.
- R Densification, restructuration et extension limitée (en continuité des zones existantes) des 2 zones d'activité existantes de Layatz et Jalday. Pas de création de nouvelle zone d'activité.
- R Urbanisation strictement encadrée hors espace urbain.
- R Mise en place d'outils de planification et de maîtrise foncière pour rationaliser les surfaces consommées (acquisitions foncières, ZAC, opérations en centre-ville ou à proximité, ...).

3.2. Incidences et mesures mises en place des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (Article L.123-5 du Code de l'urbanisme).

Elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

Le projet de Saint-Jean-de-Luz comprend 8 **sites de développement** :

- « **Jaldaï IV** » (inscrit dans le PLU actuel en zone 1AUY / inscrit dans le projet de PLU en révision en zone 1AUY).
- « **Ur Mendi** » (1AUd / 1AU).
- « **Balcoïn** » (UD et N / 1AU et A).
- **Les « Hauts de Jaldai »** (2AUY et A / 1AUY et 1AU).
- « **Ilot Foch** » (UA / UAi).
- « **Fargeot** » (UAi / UAi-2 et UCc-2).
- « **Karginko Borda** » (UCb-2 et N / 1AU).
- « **Errota Zahar** » (1AUa / 1AUh).

Pour chaque OAP, ses principales caractéristiques sont rappelées avant d'en évaluer ses incidences. Toutefois ce paragraphe n'est pas exhaustif et le lecteur est prié de se reporter à la pièce du PLU dédiée aux OAP pour une présentation complète.

3.2.1. Site OAP Jaldai IV



Vue aérienne du site

3.2.1.1. Investigations écologiques

Les investigations ont été réalisées par **ETEN environnement** au cours de l'année 2017 et en septembre 2018 (faune : 1 passage pour mois entre mars et septembre, soit 7 passages ; habitats et flore : 3 passages, en mai, juillet et août, expertise pédologique par la détermination des zones humides en septembre 2018).

| Les principaux éléments du diagnostic sont synthétisés ci-dessous.

a) Enjeux relatifs aux habitats naturels et anthropiques et à la flore patrimoniale

Les milieux naturels et semi-naturels qui composent l'aire d'étude de l'expertise écologique de Jaldai IV sont :

- **Lande thermo-atlantique dégradée, habitat naturel d'intérêt communautaire, au sens de la Directive Habitat**, en partie Nord-Ouest du site, sous la forme d'une clairière au sein d'un boisement mixte. Elle est dominée par l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) et la Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*), avec notamment la présence de la salsepareille (*Smilax aspera*) et du Grémil prostré (*Glandora prostrata*), espèce protégée au niveau national. La présence forte de la Fougère aigle indique un faciès dégradé de cet habitat. L'enjeu de conservation de cet habitat est jugé modéré.
- **Boisement mixte acidiphile** : il constitue la majeure partie de l'occupation du sol de Jaldai IV. Il est ici composé principalement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Pins (*Pinus sp.*), de Laurier noble (*Laurus nobilis*), et de Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). Cet habitat peut présenter un faciès dégradé, notamment avec la présence du Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce exogène envahissante.
- **Prairie mésophile pâturée** : ces prairies constituent le second habitat dominant de Jaldai IV. Cet habitat commun présente un faible enjeu de conservation.
- **Fourrés** : plusieurs faciès ont été observés sur l'aire d'étude. Ils sont constitués notamment de Ronces, Saules, Prunellier, Ajonc d'Europe, Liseron des haies ou encore de jeunes Pins. Ce type d'habitat composé d'espèces communes et caractérisé par une forte résilience présente un enjeu de conservation faible.
- **Ourllets** : Ce type d'habitat composé d'espèces communes et caractérisé par une forte résilience présente un enjeu de conservation faible.
- **Lande à Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*)** : ce milieu présente un faible intérêt de conservation en raison de son caractère commun, de sa faible diversité spécifique et d'une résilience relativement importante.
- **Prairie de fauche** : identifiée en partie Est de Jaldai IV.
- **Fourré de Saules et saussaies marécageuses, habitat caractéristique des zones humides** selon le critère floristique¹, présent dans les parties basses de Jaldai IV. Composés principalement de Saule roux (*Salix atrocinerea*) et de Saule Marsault (*Salix caprea*), il s'agit soit de formations plutôt arbustives de Saules (fourrés de

¹ Habitat caractéristique des zones humides selon le critère floristique de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides

Saules), soit de formations arborées (Saussaies marécageuses). Un faciès en mélange avec le Chêne pédonculé est également observé. Leur enjeu de conservation est jugé modéré.

- **Alignements d'arbres** : sur l'aire d'étude, il s'agit essentiellement d'une haie de Platanes (*Platanus sp.*) et de Chênes pédonculés (*Quercus robur*). En bon état de conservation cet habitat présente un enjeu modéré.
- **Zones urbanisées, routes et chemins** : Ces espaces ne présentent aucun intérêt floristique.
- **Friche** : cet habitat dégradé présente un enjeu faible.



Lande thermo-atlantique à Ulex europaeus et Erica ciliaris © ETEN Environnement



Boisement mixte acidiphile à Jaldai IV © ETEN Environnement

La cartographie des habitats naturels et anthropiques a également permis la détermination des zones humides sur le critère floristique.

La note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, précise qu'en cas de végétation dite spontanée, comme c'est le cas sur le site d'étude, les zones humides doivent cumuler les deux critères « floristique » et « pédologique » pour être considérées comme tel. Des sondages pédologiques devront donc être réalisés au niveau des zones humides floristiques identifiées, afin de statuer sur la présence de zones humides au sens de la note technique du 26 juin 2017.



Légende :

--- Projet d'extension

▭ Aire d'étude immédiate

Réseau hydrographique

— Cours d'eau

--- Fossé

Habitats naturels et anthropiques

intitulé (Code CORINE Biotopes | Code EUR28)

Tonsure hygrophile à *Juncus bufonius* et *Juncus foliosus* (22.3213 | /)

Lande thermo-atlantique dégradée (31.237 | 4030-1)

Fourré (31.8 | /)

Ourllet à Sureau (31.8 | /)

Ourllet de Ronces et de Fougère (31.8 | /)

Formation arbustive de Ronces et de Saules (31.8 | /)

Fourré à Ajoncs (31.85 | /)

Lande à Fougère (31.86 | /)

Ronciers (31.831 | /)

Prairie mésohygrophile pâturée piétinée (37.2 | /)

Prairie humide (37.2 | /)

Prairie mésophile pâturée (38.1 | /)

Prairie mésophile pâturée piétinée (38.1 | /)

Prairie pâturée à Ray-grass (38.1 | /)

Prairie de fauche (38.2 | /)

Chênaie acidiphile (41.5 | /)

Boisement mixte acidiphile (43.5 | /)

Aulnaie riveraine (44.3 | 91E0*)

Formation rivulaire de Chênes et d'Aulnes (44 | /)

Fourré de Saules et saussaies marécageuses (44.92 | /)

Fourré de Saules et de Chênes (44.92 | /)

Cultures (82.1 | /)

Alignement d'arbres (84.1 | /)

Bosquet de Chênes et de Frênes (84.3 | /)

Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)

Friche (87.1 | /)

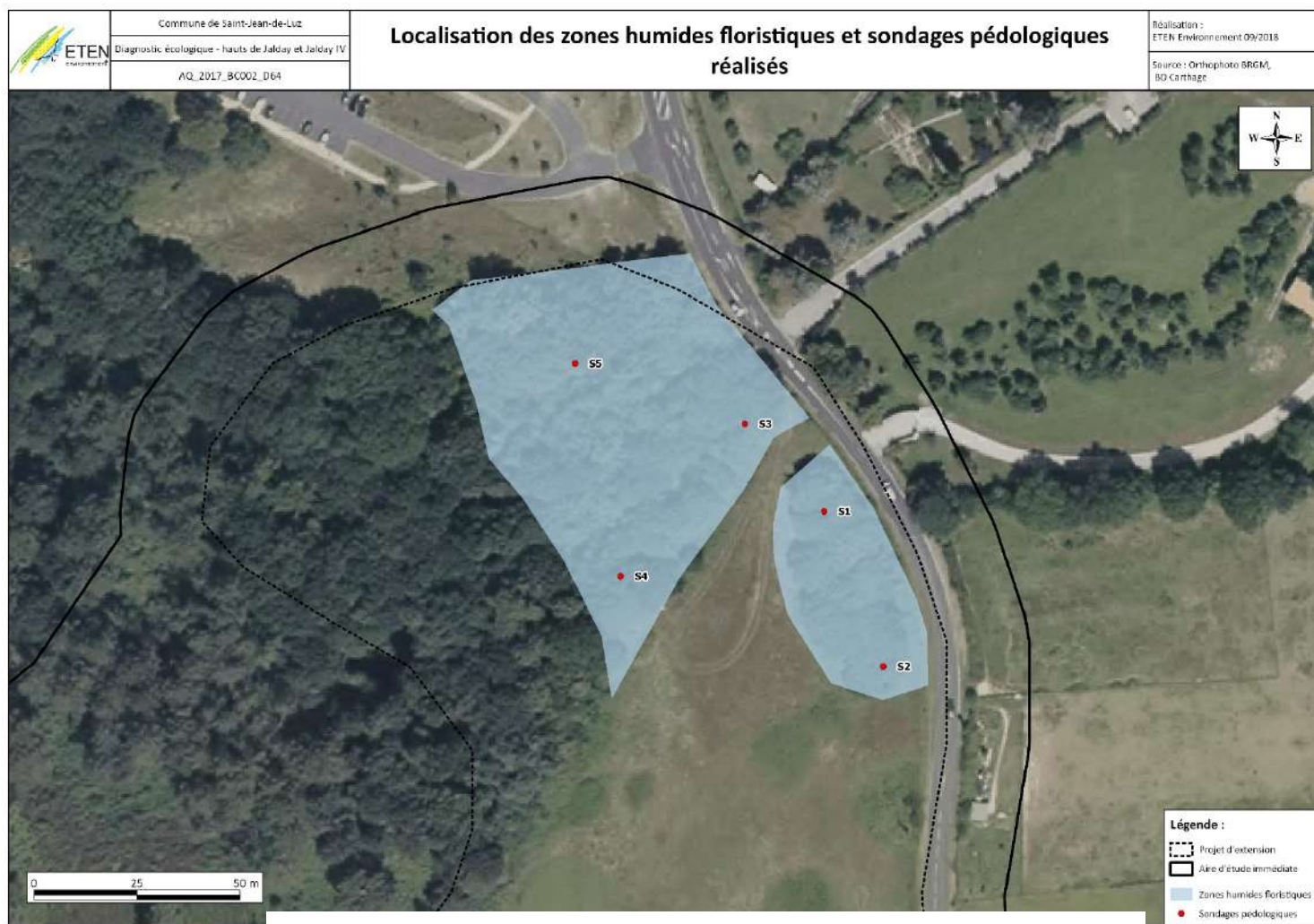
Zone remaniée (/ | /)

Chênes remarquables

Flore protégée

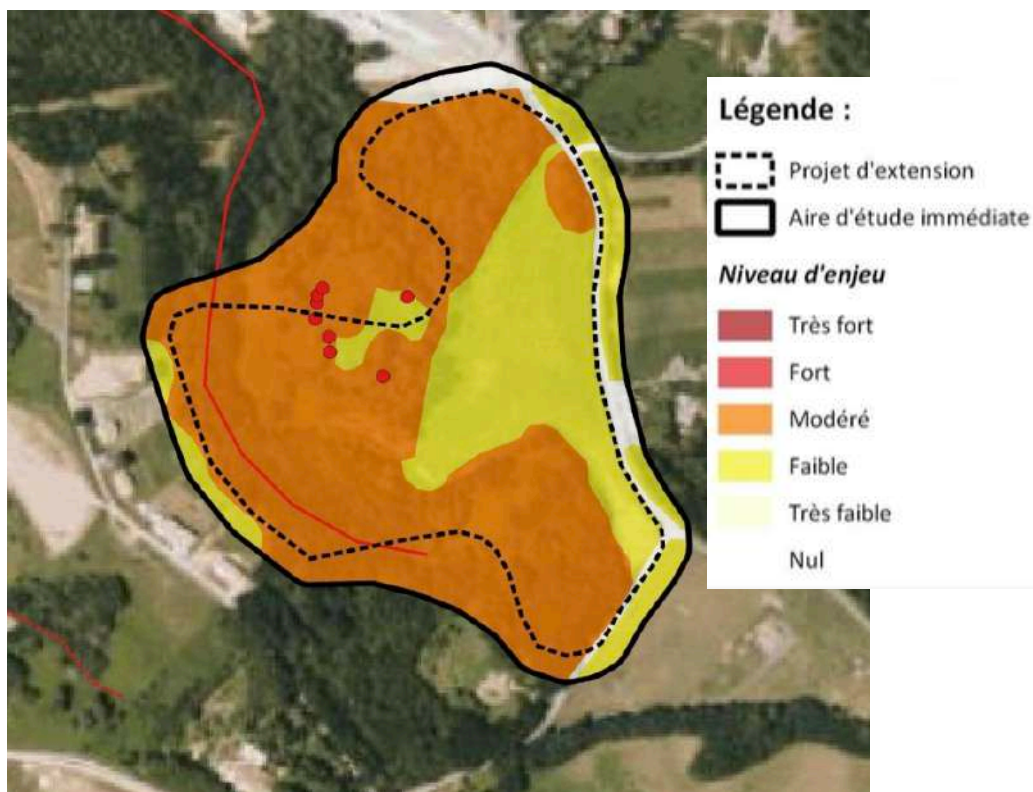
● Station de Grémil prostré (*Glandora prostrata*)

Cartographie des habitats naturels et anthropiques et de la flore patrimoniale
OAP Jaldai IV (source : ETEN environnement)



Cartographie des zones humides floristiques et sondages pédologiques réalisés - OAP Jaldai IV, Septembre 2018 (source : ETEN environnement)

L'expertise pédologique menée en septembre 2018 concluant que le critère pédologique n'a pas été confirmé, il est possible d'en déduire qu'**aucune zone humide avérée n'est présente sur l'emprise du projet.**

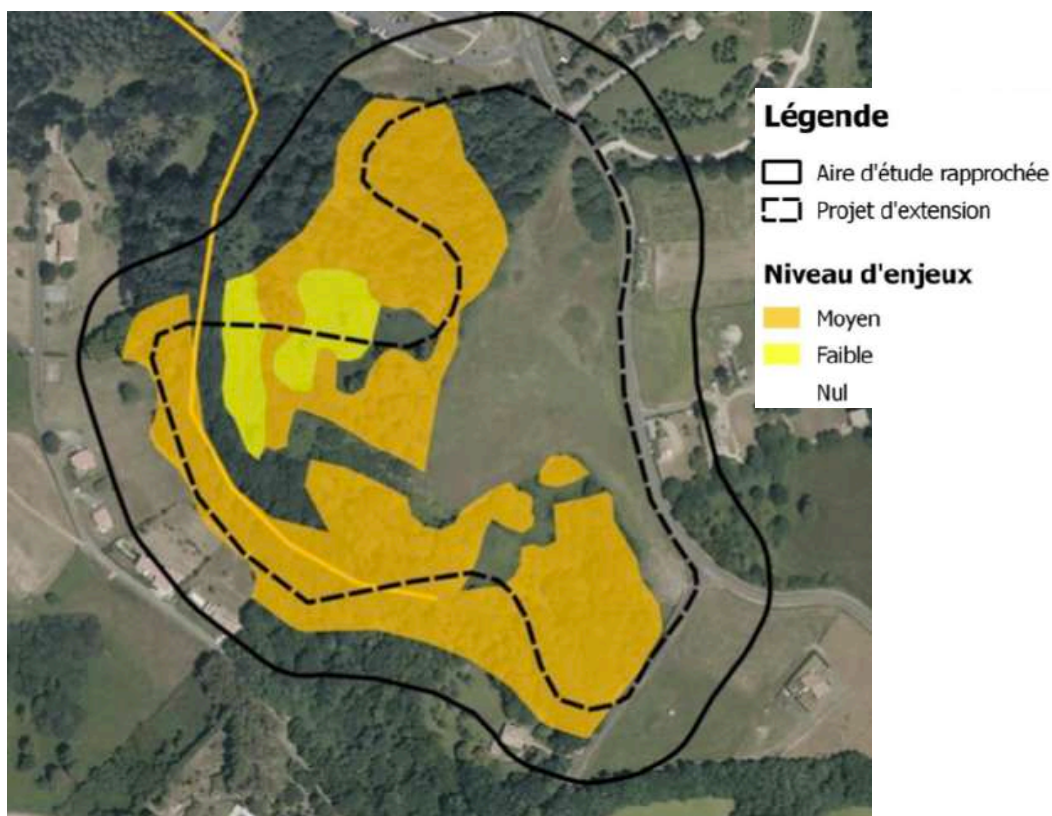


Cartographie des enjeux relatifs aux habitats naturels et anthropiques et à la flore patrimoniale - OAP Jaldai IV (source : ETEN environnement)

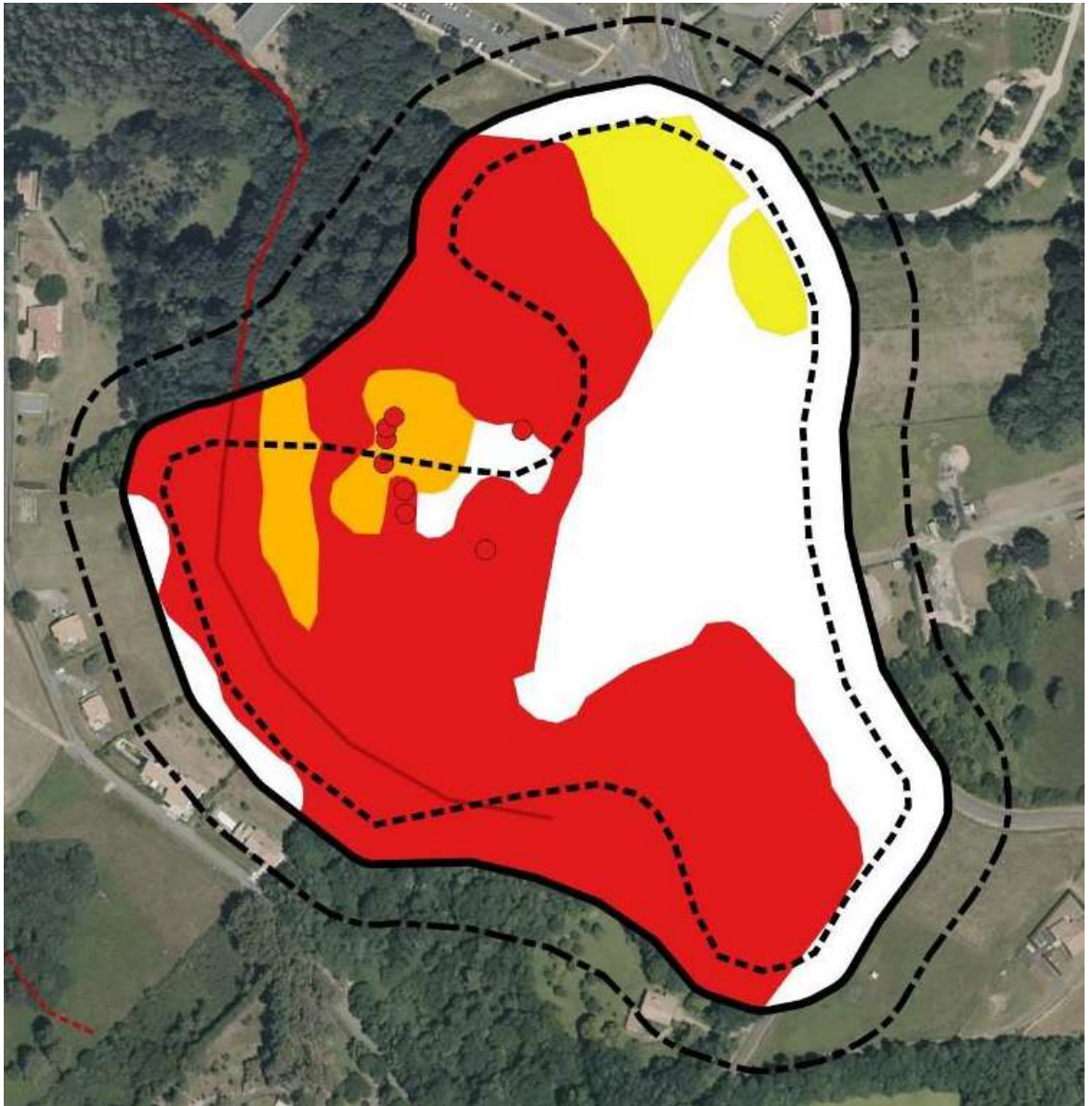
b) Enjeux relatifs aux espèces faunistiques patrimoniales et à leurs habitats

Les principaux enjeux relevés au sein de l'aire d'étude sont identifiés à hauteur :

- Du **réseau hydrographique et les milieux associés (Saulaie marécageuse)** : ces milieux réunissent des conditions optimales pour la reproduction des **amphibiens** et **odonates**. Ce sont aussi des habitats potentiellement utilisés pour le transit ou encore l'alimentation d'espèces de **mammifères** comme les chiroptères. Le réseau hydrographique constitue un **enjeu modéré** à l'échelle du site d'étude.
- Des **boisements de feuillus** qui offrent des conditions optimales pour de nombreuses espèces. Ces milieux offrent des conditions favorables pour l'accueil d'un **cortège d'oiseaux** très diversifié dont plusieurs espèces patrimoniales ont été mises en évidence. En particulier, le **Milan noir** est susceptible d'utiliser ces habitats pour la reproduction. **L'Écureuil roux** y effectue son cycle de vie. Le **Pic noir** fréquente également ces milieux pour s'alimenter. **L'enjeu** attribué à ces habitats est considéré comme **modéré**.
- De la **lande thermo-atlantique** qui représente un habitat de type fourré favorable aux **reptiles**. Cet habitat constitue un **enjeu relativement faible** compte-tenu de la capacité de report des espèces présentes.



Cartographie des enjeux relatifs aux espèces faunistiques patrimoniales et à leurs habitats
(source : ETEN environnement)

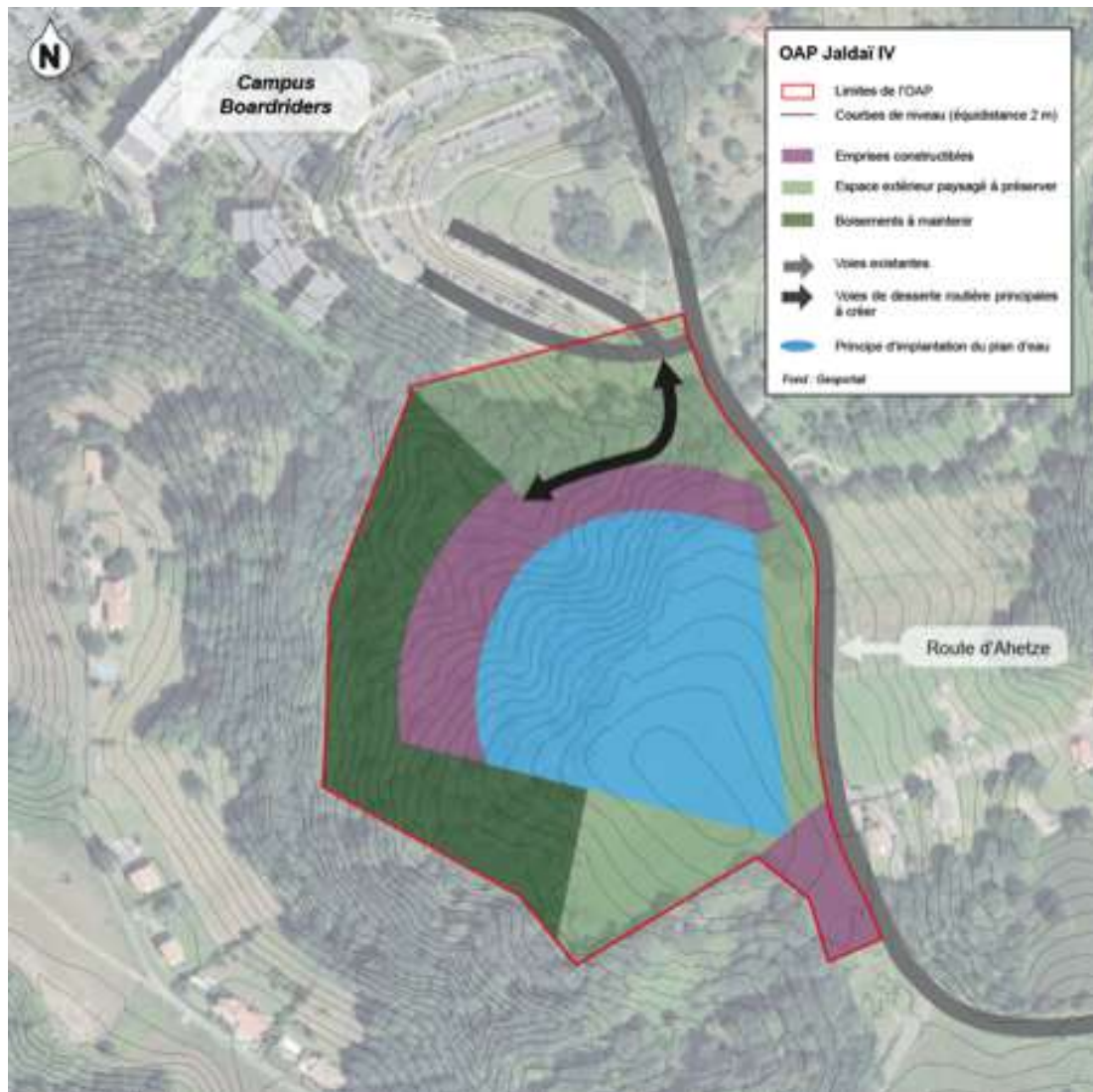


*Synthèse des enjeux réglementaires du milieu naturel
(source : ETEN environnement)*

Niveau d'enjeux	Conséquences pour la maîtrise d'Ouvrage	
Réhibitoire	Contrainte ayant des conséquences sur la légalité de l'opération	cause technique ou économique du projet
Très fort	Contrainte devant être considérée à la fois dans la conception du projet et nécessitant la recherche de solutions de compensations originales qui dépassent le cadre technique du projet	
Fort	Contrainte pouvant être partiellement intégrée dans le cadre du projet et nécessitant la mise en œuvre de solutions compensatoires	
Moyen	Contrainte pouvant être intégrée dans le cadre de la conception ou la réalisation du projet et nécessitant éventuellement des mesures "standards"	Surcoût environnemental
Faible	Contrainte pouvant facilement être intégrée dans le cadre du projet	
Nul	Contrainte pouvant être écartée par des précautions simples (souvent obligatoires) prises dans le cadre du projet.	Sans effet

3.2.1.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	1AU
Évolution du zonage	Futur zonage 1AU
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	En continuité direct du « campus » Boardriders
Vocation	Centre de référence mondial pour la conception de nouveaux produits et services de la Filière Océan, Glisse et Sports aquatiques au sein de l'écosystème économique régional de l'OCEAN TECH
Superficie	8ha
Type de construction	Habitations, bureaux, commerce, hébergement hôtelier, loisirs
Application d'un secteur de mixité sociale	Site non voué à accueillir des logements en accession sociale
Densité minimale appliquée	30 logements / ha sur l'ensemble du site
Conditions d'équipement	Présence d'accès et des réseaux primaires aux abords (sauf défense incendie)

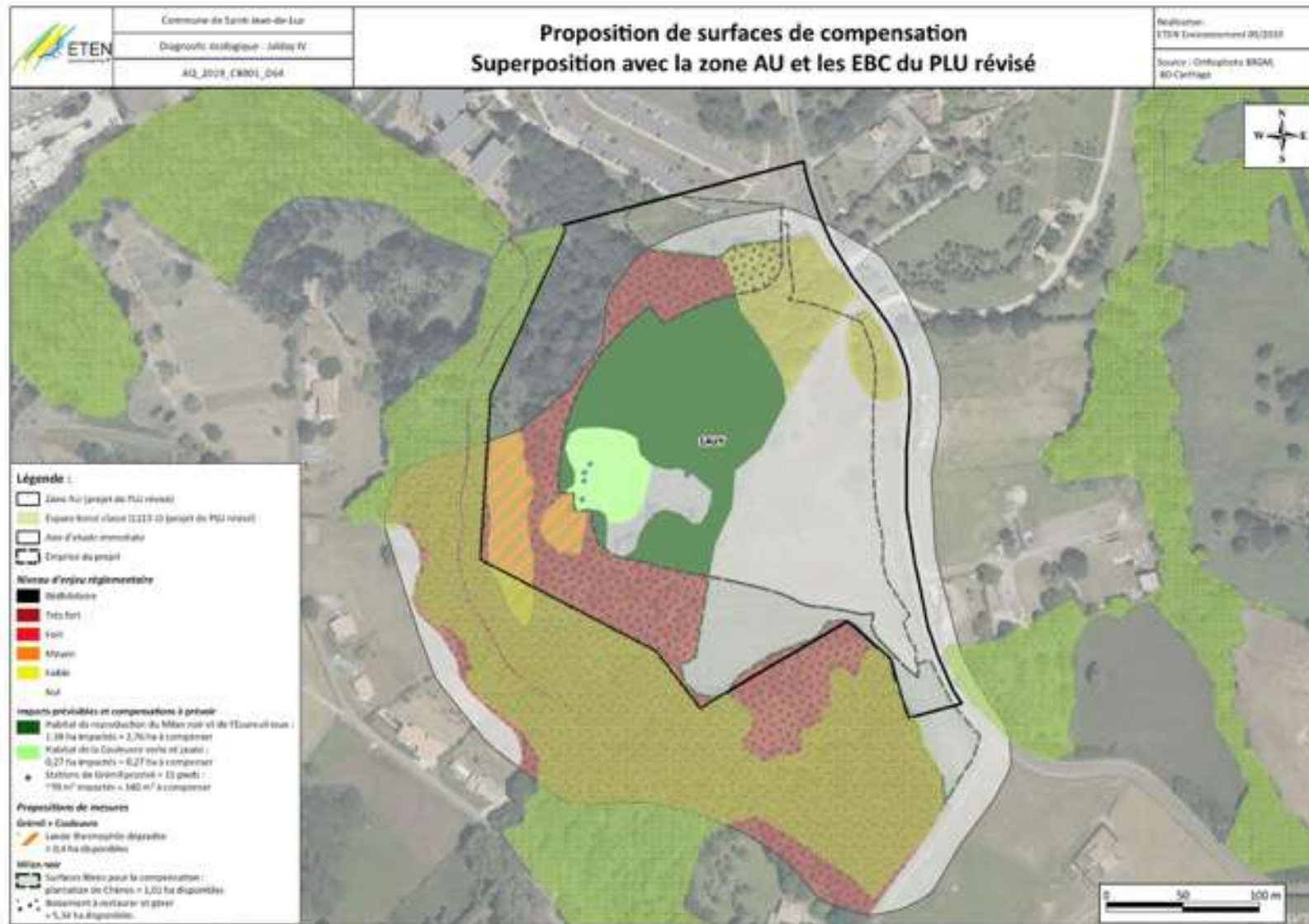


3.2.1.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante; Destruction de la flore protégée en phase chantier ; Destruction sur les milieux boisés avec station de Grémil prostré (espèce protégée au niveau national, à l'Ouest) ; « Lande thermo-atlantique » sur une partie du versant Ouest ;</p>	<p>E En pieds de versants, les boisements seront conservés et classés EBC et en zone naturelle N ;</p> <p>E Aménagement du site en continuité directe du site de Boardriders ;</p> <p>E La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux ;</p> <p>E Entretien sans intervention lourde ;</p> <p>E Respect maximum de la topographie existante pour l'urbanisation et les voiries (aucun nouvel accès autorisé sur la RD855), minimisation des terrassements ;</p> <p>C Plantation de compensation (chênes, lande thermophile dégradée)</p>
	<p>Protection des boisements en pied de versant en EBC et zone naturelle N</p>	

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Perte d'un contexte paysager de grande valeur, essentiellement naturel ; Perte du large panorama au sommet de la colline vers l'océan au Nord-Ouest et la Rhune au Sud ;	<p>E Préservation des boisements en sommet de versants, garants de la bonne intégration des projets urbains ;</p> <p>E Le point haut originel sera conservé et les différents niveaux de talus épouseront le relief initial du terrain ;</p> <p>E Respect des grandes lignes de relief ;</p> <p>E Insertion urbaine et architecturale du bâti pour permettre la meilleure intégration à la pente de chaque bâtiment ;</p> <p>R Les espaces bâtis et aménagés devront s'insérer dans le paysage sans ruptures en respectant le couvert boisé existant et les zones de sensibilité naturelle répertoriées ;</p>
	Parcelles en continuité d'urbanisation. Hors périmètre SPR.	<p>R Formes architecturales s'adaptant au contexte paysager ;</p> <p>R Gradation de la hauteur des bâtiments.</p>
THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets ;</p> <p>Volume d'eau nécessaire pour le bassin très important (de l'ordre de 25000m³) ;</p> <p>Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses ;</p>	<p>R Dans le respect loi sur l'eau, mise en œuvre d'un système d'alimentation et de recyclage de l'eau la plus économe possible (récupération des eaux de pluie sur les toitures, sur le bassin...) ;</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ;</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Récupération des eaux de pluie ;</p> <p>R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie ;</p> <p>R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...)</p> <p>R Intégration des réseaux d'alimentation en énergie</p> <p>R Développement d'un réseau de cheminements doux</p> <p>R Mise en place de conteneurs pour le tri sélectif</p>

Risques et nuisances	Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement ; Retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort) ; Risque sismique de niveau 3 (modéré).	<p>R Gestion des eaux de ruissellement prioritairement à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Réalisation de noues d'infiltration des eaux de voirie et de bassins d'orage ;</p> <p>R Inconstructibilité des secteurs de plus forte pente ;</p> <p>R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements ;</p>
	Sensibilité très faible au risque de remontée de nappe phréatique. Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau. Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport. Absence de sols pollués. En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses	<p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles ;</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques ;</p>
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels.	<p>E Pieds de versants boisés classés en zone naturelle N ;</p> <p>R Gradation de la hauteur des constructions ;</p> <p>R L'aménagement du site devra débuter en continuité urbaine avec le « campus » Boardriders dans le respect de la loi Littoral ;</p> <p>R Offre de stationnement limitée sur le site et qui doit tenir compte du « foisonnement » possible avec celle existant sur le « campus » Boardriders.</p>



3.2.2. Site OAP Ur Mendi



Vue aérienne du site

3.2.2.1. Investigations écologiques

Les investigations ont été réalisées par **erea-conseil** le **24 avril 2017**.

Description

Le site « Ur Mendi » est situé en limite d'urbanisation (au Nord). Il est desservi par le Chemin d'Ametzague, à l'Est.

Il se compose **des deux versants d'un cours d'eau temporaire**. Le cours d'eau se déverse ensuite dans le Ruisseau d'Isaka à l'Ouest. Lors de la visite de site, **le cours d'eau temporaire était asséché**.

Les milieux boisés prédominent sur le site et témoignent d'un ancien boisement plus vaste. Ils sont localisés en limite Nord, en haut de talweg, puis dans la moitié Sud, en bas de talweg. L'essence principale est le Chêne pédonculé. Il est accompagné de : Châtaignier, Robinier faux-acacia, Noisetier, Aubépine, Chêne liège et Laurier sauce, ce dernier étant particulièrement bien représenté au niveau du sous-bois en fond de talweg.

Le sous-bois frais est constitué de Houx, Fragon petit-houx, ronces, fougères (Blechnum en épi, Dryoptéris), Bourdaine, Osmonde (en fond de talweg), Renoncule acre, Laurier sauce, etc.


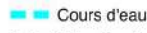


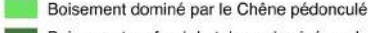
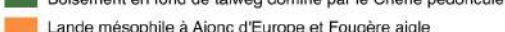
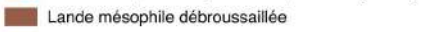
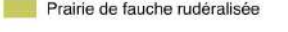

Une petite **prairie rudéralisée** est présente au Sud-Est.

Une lande arbustive se développe au centre de la parcelle. Elle est dominée par les espèces végétales suivantes : Fougère aigle, Ajonc d'Europe, Bourdaine et Ronces.



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cartographie des habitats naturels et semi-naturels
Orientation d'Aménagement d'UR MENDI

 Aire_projet	Habitats
 Cours d'eau	 Boisement de pente dominé par le Chêne pédonculé
 Voie d'accès	 Boisement dominé par le Chêne pédonculé
	 Boisement en fond de talweg dominé par le Chêne pédonculé
	 Lande mésophile à Ajonc d'Europe et Fougère aigle
	 Lande mésophile débroussaillée
	 Prairie de fauche rudéralisée

0 25 50 m



Fond : BDIGN, 2015

Concernant la faune :

- **Un cortège d'oiseaux des milieux forestiers** a été contacté et comporte **15 espèces protégées** (individus et habitats) par l'arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Les passereaux sont probablement nicheurs au niveau de ces boisements, tandis que le Milan noir est simplement de passage sur le site (le territoire de ce rapace est de plusieurs km²).

Nom français	Nom latin	Statut réglementaire
		DO/PN
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	-/art.3
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	-/-
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>	-/-
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	-/-
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	-/art.3
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-/art.3
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	-/art.3
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	DO1 / art.3
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	-/art.3
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	-/art.3
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	-/art.3
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	-/art.3
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	-/art.3
Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	-/art.3
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	-/art.3
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-/art.3
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	-/art.3
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-/art.3

Légende : DO : espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux et pour lesquelles des mesures de conservation doivent être engagées. PN : Protection Nationale ; art.3 : individus et habitats de reproduction et de repos.

La Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), passereau menacé et d'intérêt communautaire caractéristique des landes buissonnantes, est absente de cet habitat.

- Un Chevreuil d'Europe (*Capreolus capreolus*) a été observé dans la lande centrale, montrant que le site est **une zone de passage de grands mammifères**.
- **La présence de chiroptères** (espèces intégralement protégées en France) **au niveau des boisements et lisières est très probable**. De vieux arbres (chênes) sont susceptibles d'abriter temporairement des chauves-souris.
- **La présence d'amphibiens est possible** en bas de talweg, **lorsque les conditions hydrologiques s'y prêtent** (*asséché au moment de la visite*). Le réseau hydrographique forme un corridor écologique pour le déplacement de ces espèces. Les amphibiens potentiellement présents au niveau du talweg boisé sont : la Grenouille agile (*Rana dalmatina*), la Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*) et le Triton palmé (*Lissotriton helveticus*). **Les amphibiens sont des espèces protégées** sur le territoire national (arrêté du 19/11/2007)
 - Article 2 : protection des habitats et individus : Grenouille agile

- Article 3 : protection des individus : Triton palmé et Salamandre tachetée
- Hormis le très commun **Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*) contacté sur le site, d'autres reptiles sont susceptibles de fréquenter le site d'étude. Les lisières forestières ensoleillées, les landes à caractère buissonnant, et même les boisements frais leur sont favorables. Ainsi, le site peut abriter : la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), la Couleuvre d'Esculape (*Zamenis longissimus*), la Vipère aspic (*Vipera aspis*), le Lézard vert (*Lacerta bilineata*)...

Les reptiles avérés ou potentiels sont protégés sur le territoire national (arrêté du 19/11/2007) à l'article 2 (habitats et individus) pour toutes les espèces hormis la Vipère aspic qui est inscrite à l'article 5 (interdiction de mutiler les individus).



Chênaie



Landes ouvertes



Landes et boisement du talweg



Chênaie en haut de talweg et sente



Prairie fortement dégradée



Talweg – Cours d'eau à sec

Enjeux environnementaux à l'échelle du site

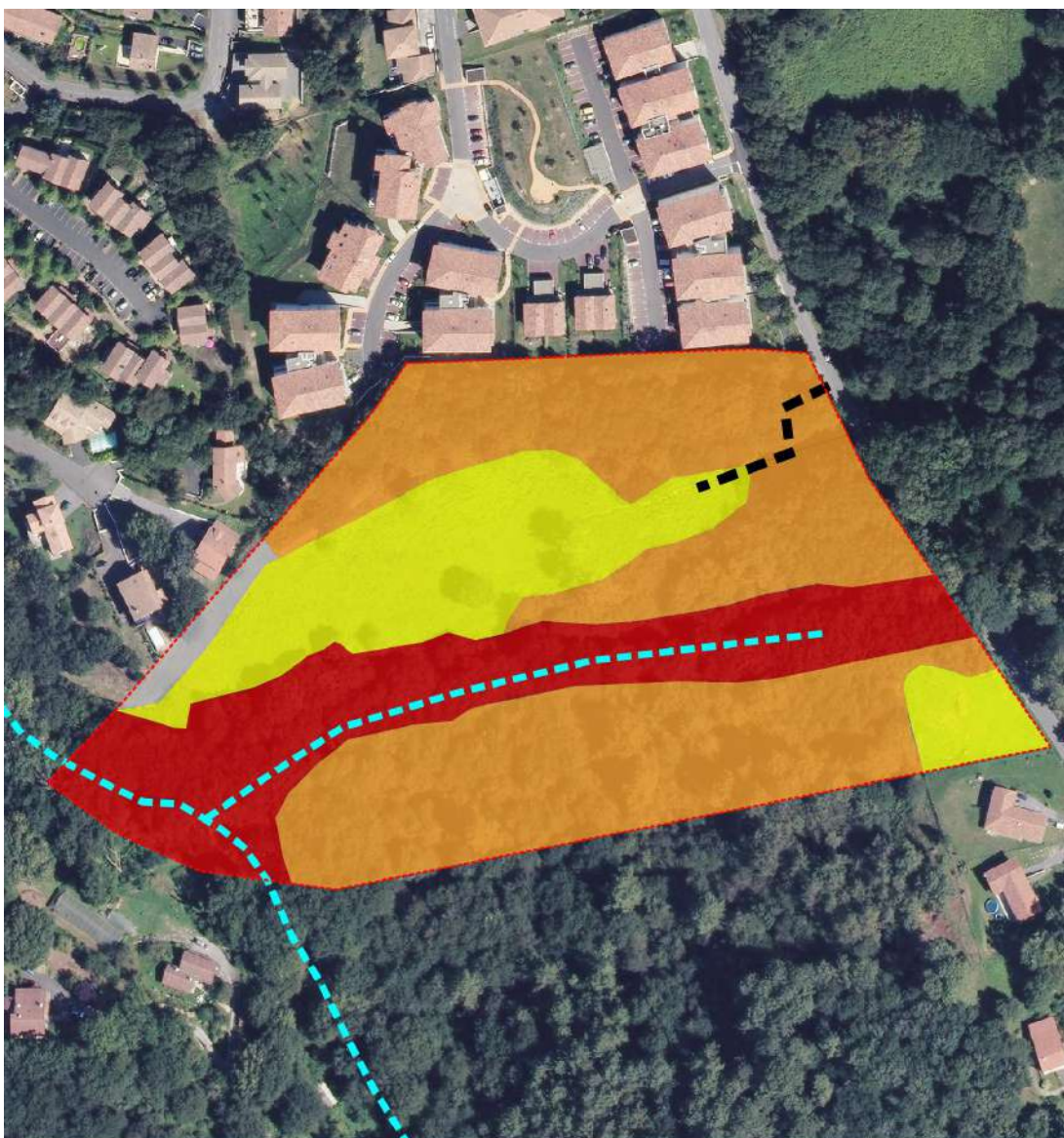
La topographie accidentée du site lui confère un enjeu hydraulique important. La gestion de l'eau de ruissellement est une problématique à prendre en considération pour un éventuel aménagement des versants.

Les enjeux écologiques sont **très faibles à faibles** pour **les milieux dégradés par l'urbanisation** : landes débroussaillées à proximité d'une habitation à l'Ouest, prairie dégradée au Sud-Est et la lande buissonnante peu diversifiée.

L'enjeu écologique est modéré (voire fort) pour les chênaies du fait de la présence d'un cortège d'oiseaux protégés, de conditions favorables à l'installation ou au passage de chiroptères, reptiles et grands mammifères en sous-bois ou au niveau des lisières.

Bien que la qualité du boisement au niveau du talweg soit médiocre (présence de Laurier sauce importante en sous-bois), **il draine les eaux de ruissellement des versants aujourd'hui végétalisés**, en direction du Ruisseau d'Isaka. **Le talweg et son ruisseau temporaire possèdent un enjeu fort.** Il s'agit aussi d'un axe potentiel de déplacement de la faune, bien que celui-ci soit dégradé par l'urbanisation environnante.

A une échelle communale, le site est en limite d'urbanisation. Il présente un intérêt écologique limité. La conservation des boisements et talweg participe toutefois au maintien des fonctionnalités écologiques.



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cartographie des enjeux écologiques Orientation d'Aménagement d'UR MENDI



0 25 50 m



Fond : BDIGN, 2015

3.2.2.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	1AUd
Évolution du zonage	Future zone 1AU
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	En continuité de la ZAC de Karsinenea et de la résidence « Terres Marines »
Vocation	Résidentielle (pour atteindre un seuil de population permettant la mutation de Karsinenea en véritable quartier)
Superficie	
Type de construction	Habitat individuel et collectif
Application d'un secteur de mixité sociale	Au moins 50% des logements ou de la surface de plancher + 20% de logements en accession sociale (PSLA)
Densité minimale appliquée	30 logements / ha sur l'ensemble du site
Conditions d'équipement	Présence d'accès et des réseaux primaires aux abords (sauf défense incendie)

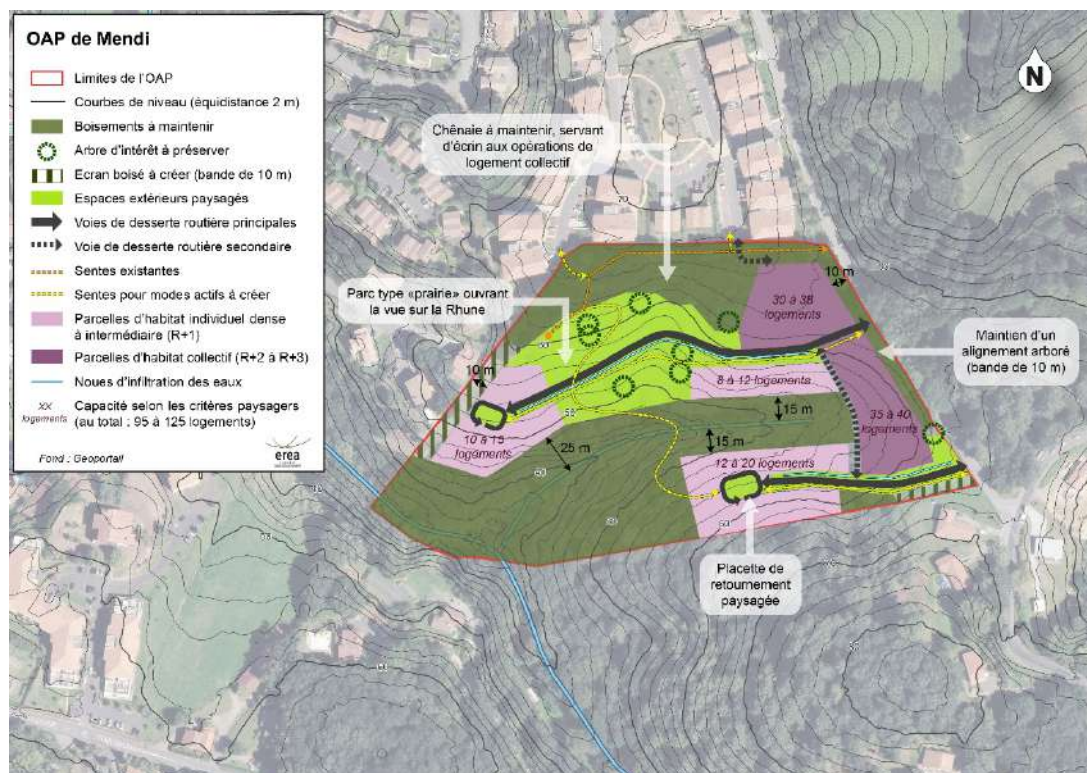
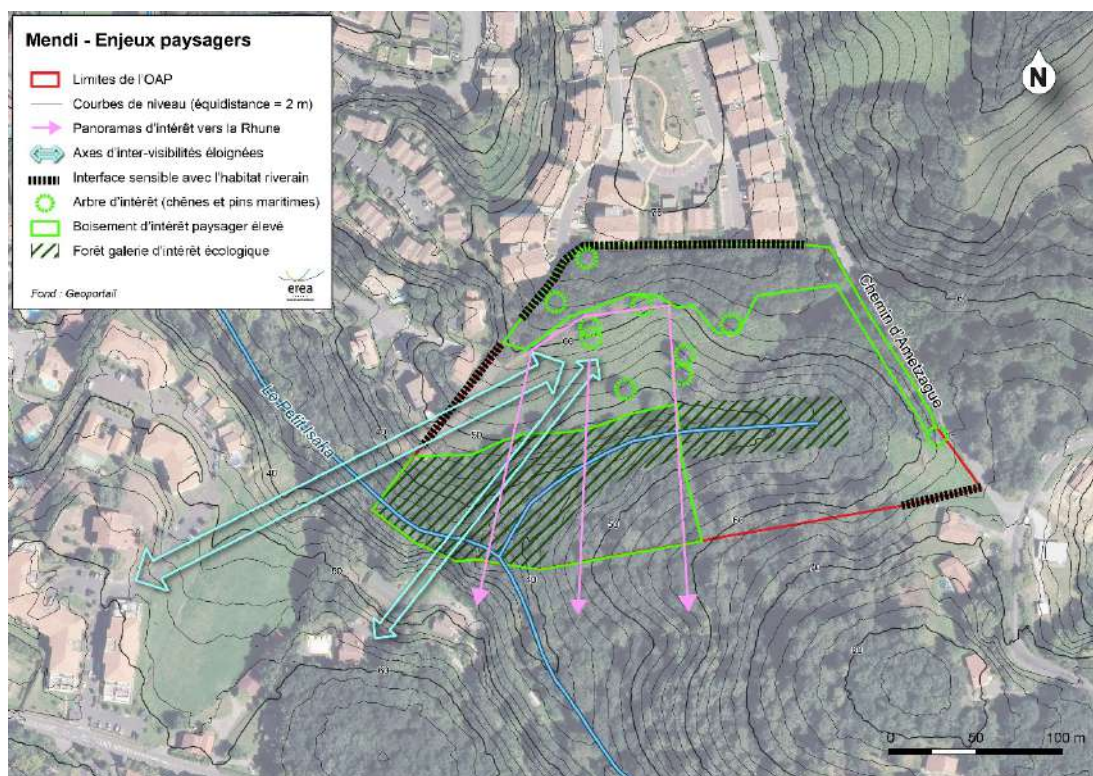


Schéma d'aménagement



Enjeux paysagers du site

3.2.2.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante (2 versants aux pentes relativement affirmées d'un cours d'eau temporaire) ;</p> <p>Perte de couvert végétal, imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique sur un secteur vallonné comprenant un ruisseau temporaire et le ruisseau d'Isaka en aval ;</p> <p>Effet d'emprise sur les milieux boisés et landes abritant une biodiversité notable, toutefois relativement commune ;</p> <p>Risque de coupe de chênes remarquables (de « haut-jet ») ;</p> <p>Dégradation de la fonctionnalité écologique boisée ;</p> <p>Réduction d'un EBC.</p>	<p>E Conservation d'une bande boisée en limite Nord et Est, comprenant des chênes remarquables, et marquant la séparation entre le lotissement, la voirie et « Ur Mendi ». Sa conservation permet le maintien d'une trame boisée de qualité et un cheminement de desserte pour les résidents.</p> <p>E La conservation du talweg et d'une bande boisée de 15 à 25 mètres de part et d'autre des ruisseaux (voir davantage suivant le risque inondation), afin de prévenir d'éventuelles précipitations importantes et de maintenir une fonctionnalité écologique.</p> <p>E Valorisation des cortèges végétaux locaux avec maintien de la chênaie et « prairie » mettant en valeur les arbres d'intérêt à préserver sur le versant Nord</p> <p>E En fond de talweg et sur le versant Sud, simple entretien sans intervention lourde</p> <p>E Respect maximum de la topographie existante pour les poches d'urbanisation et les voiries (route en fond de talweg, pas de boucle de voirie), minimisation des terrassements.</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p>
	<p>Gestion de foyers d'espèces à caractère envahissante : Laurier sauce (<i>Prunus nobilis</i>).</p> <p>Non inclus dans un site Natura 2000.</p>	<p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>R Valorisation écologique du talweg occupé par un boisement de qualité moyenne. Une éclaircie du sous-bois est préconisée, avec notamment la coupe des Lauriers envahissants.</p> <p>R Classement en zone EBC des boisements à l'Ouest, à l'Est et au Sud du site d'étude (hors-périmètre d'étude)</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Points de vue : boisements en sommet de versants, inter-visibilités avec le bâti riverain à l'Ouest, point de vue vers la Rhune au Sud.	<p>E Préservation des boisements en sommet de versants, garants de la bonne intégration des projets urbains.</p> <p>E Création d'un parc type « prairie » ouvrant la vue sur la Rhune</p> <p>R Typologies bâties diversifiées pour s'adapter au bâti environnant et au contexte paysager en limitant les co-visibilités.</p>
	Parcelles en continuité d'urbanisation. Hors périmètre SPR.	<p>R Front bâti sur le chemin d'Ametzague en continuité des immeubles de la résidence « Terres Marines » (respect de l'alignement).</p> <p>R Implantation du bâti de manière à ce qu'il s'intègre et s'adapte à la pente (et non l'inverse).</p> <p>R Implantation et volumes du bâti permettant de maîtriser leur impact visuel (maintien des points de vue et des inter-visibilités).</p> <p>C Traitement paysager en « parc » des espaces non bâtis entre les poches d'urbanisation, mettant en valeurs les boisements et arbres remarquables. Les cortèges végétaux locaux seront valorisés.</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
<p>Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i></p>	<p>Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets.</p> <p>Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses.</p> <p>Risque de nivellement du terrain en lien avec le fort dénivelé existant.</p>	<p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ;</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Récupération des eaux de pluie ;</p> <p>R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie ;</p> <p>R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...)</p> <p>R Bande de recul de tout aménagement de 15 à 25m de part et d'autre du cours d'eau temporaire, permettant de ne pas impacter la qualité de ses eaux ;</p> <p>R Développement d'un réseau de cheminements doux</p>
<p>Risques et nuisances</p>	<p>Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement.</p> <p>Gonflement des argiles (aléa fort).</p> <p>Risque sismique de niveau 3 (modéré).</p> <p>Sensibilité très faible au risque de remontée de nappe phréatique.</p> <p>Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau ;</p> <p>Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport.</p> <p>Absence de sols pollués.</p> <p>En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses</p>	<p>R Gestion des eaux de ruissellement prioritairement à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Réalisation d'une noue d'infiltration des eaux de voirie ;</p> <p>R Inconstructibilité des secteurs de plus forte pente</p> <p>R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements ;</p> <p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles ;</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques ;</p> <p>R Création d'espaces verts au niveau des espaces libres de toute construction ou installation afin de limiter le ruissellement des eaux vers le talweg (et en conséquence un éventuel report des eaux de ruissellement vers les lotissements à l'aval).</p>

Consommation
d'espace

Consommation d'espaces
naturels.

- E** Conservation de boisements ;
- E** Espaces naturels destinés à le rester sont classés en zones naturelles N ;
- R** Gradation de la densité urbaine en fonction du contexte avec un minimum de 30 logts/ha sur l'ensemble du site.
- R** L'aménagement du site devra débuter en continuité du bâti riverain existant (résidence « Terres Marines ») dans le respect de la loi Littoral.

3.2.3. Site OAP Balcoïn



Vue aérienne du site

3.2.3.1. Investigations écologiques

Les investigations ont été réalisées par **erea-conseil** le **24 avril 2017**.

a) Description

Le site de Balcoïn présente une topographie relativement accidentée, avec un point bas au niveau de l'accès Nord du site.

Les milieux naturels et semi-naturels qui composent Balcoïn sont :

- **Une zone rudéralisée** à l'entrée Nord du site, comportant des axes de passages de véhicules, une végétation herbacées annuelles, quelques arbres (chênes) et des

espèces exotiques : Buddléia de David (*Buddleia davidii*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ;

- **Deux reliquats de chênaie pédonculée et une lande ouverte** sur un versant Nord.

Dans ce secteur, le boisement à l'Ouest est très dégradé et l'on peut y apercevoir des aménagements en sous-bois (cabane) et dépôt d'objets et encombrants.

Le boisement au centre du site étudié est traversé par un chemin forestier utilisé par les engins agricoles pour accéder aux prairies et cultures environnantes.

L'essence principale des deux petits boisements est le Chêne pédonculé (*Quercus robur*). Il est accompagné de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et plus rarement de Châtaignier (*Castanea sativa*), Tulipier de Virginie (*Liriodendron tulipifera*), Tremble (*Populus tremula*). Le sous-bois frais est composé de Noisetier (*Corylus avellana*), Saule (*Salix sp.*), Ronces (*Rubus sp.*), Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), Laurier (*Prunus nobilis*) et de nombreuses herbacées et fougères : Ortie (*Urtica dioica*), Arum d'Italie (*Arum italicum*), Blechnum en épi (*Blechnum spicant*), Laïches à épis pendants (*Carex pendula*), Sceau de Salomon (*Polygonatum multiflorum*)...

- **Une prairie mésophile de fauche** sur un versant Ouest-Nord-Ouest est accompagnée au sommet de la colline par **une prairie améliorée**. Le versant Est est aussi formé d'une prairie mésophile, avec, en bas de talweg, un petit ruisseau temporaire. Les prairies sont caractérisées par la présence de nombreuses graminées : les pâturins (*Poa sp.*), la Houlique laineuse (*Holcus lanatus*), la Flouve odorante (*Anthoxantum odoratum*), le Brome érigé (*Bromopsis erecta*)... et plantes à fleurs : Trèfles (*Trifolium sp.*), Lin bisannuel (*Linum bienne*), Grande oseille (*Rumex acetosa*), Myosotis (*Myosotis sp.*), Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), Céraiste, etc.

La prairie améliorée se distingue de la prairie naturelle par la prédominance des graminées et des fabacées : Trèfles (*Trifolium sp.*), Mélilot (*Melilotus sp.*) avec une biodiversité végétale plus faible.



Zone rudéralisée



Lande mésophile ouverte



Prairie mésophile de fauche



Au premier plan : Renouée du Japon – espèce à caractère invasif

Boisement et chemin agricole d'accès à la prairie

Prairies de fauche améliorée (à droite) et mésophile (à gauche)



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cartographie des habitats naturels et semi-naturels Orientation d'Aménagement de BALCOÏN

— Aire projet

— Cours d'eau

— Voie d'accès

Habitats

Boisement dominé par le Chêne pédonculé

Lande mésophile à Ajonc d'Europe et Fougère aigle

Prairie de fauche améliorée

Prairie mésophile de fauche

Voie d'accès

Zone rudéralisée

0 25 50 m



Fond : BDIGN, 2015

Concernant l'occupation du site par la faune, le positionnement du site en limite d'urbanisation et l'artificialisation des habitats limitent les possibilités d'installation d'une faune diversifiée.

- **Une avifaune sylvicole** occupe les milieux boisés pour sa reproduction. Une dizaine d'espèce a été observé lors de la visite, parmi lesquelles des espèces protégées, qui restent communes en Pyrénées-Atlantiques :

Nom français	Nom latin	Statut réglementaire
		DO/PN
Bruant zizi	<i>Emberiza cirulus (Linné, 1766)</i>	-/art.3
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla (Linné, 1758)</i>	-/art.3
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla (Brehm, 1820)</i>	-/art.3
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos (Brehm, 1831)</i>	-/-
Merle noir	<i>Turdus merula (Linné, 1758)</i>	-/-
Mésange charbonnière	<i>Parus major (Linné, 1758)</i>	-/art.3
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus (Linné, 1758)</i>	-/-
Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla (Temminck, 1820)</i>	-/art.3
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula (Linné, 1758)</i>	-/art.3
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes (Linné, 1758)</i>	-/art.3

Légende : DO : espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux et pour lesquelles des mesures de conservation doivent être engagées. PN : Protection Nationale ; art.3 : individus et habitats de reproduction et de repos.

- Concernant les mammifères, le site est **une zone de passage de grands mammifères** tels que le Chevreuil (*Capreolus capreolus*) et probablement le Renard roux (*Vulpes vulpes*) ou le Sanglier (*Sus scrofa*). **Les prairies et lisières sont probablement occupées par des petits mammifères** : Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) et micromammifères.

Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), ainsi que des chiroptères (tous protégés sur le territoire national), sont vraisemblablement de passage et/ou sédentaire au niveau des boisements et lisières forestières.

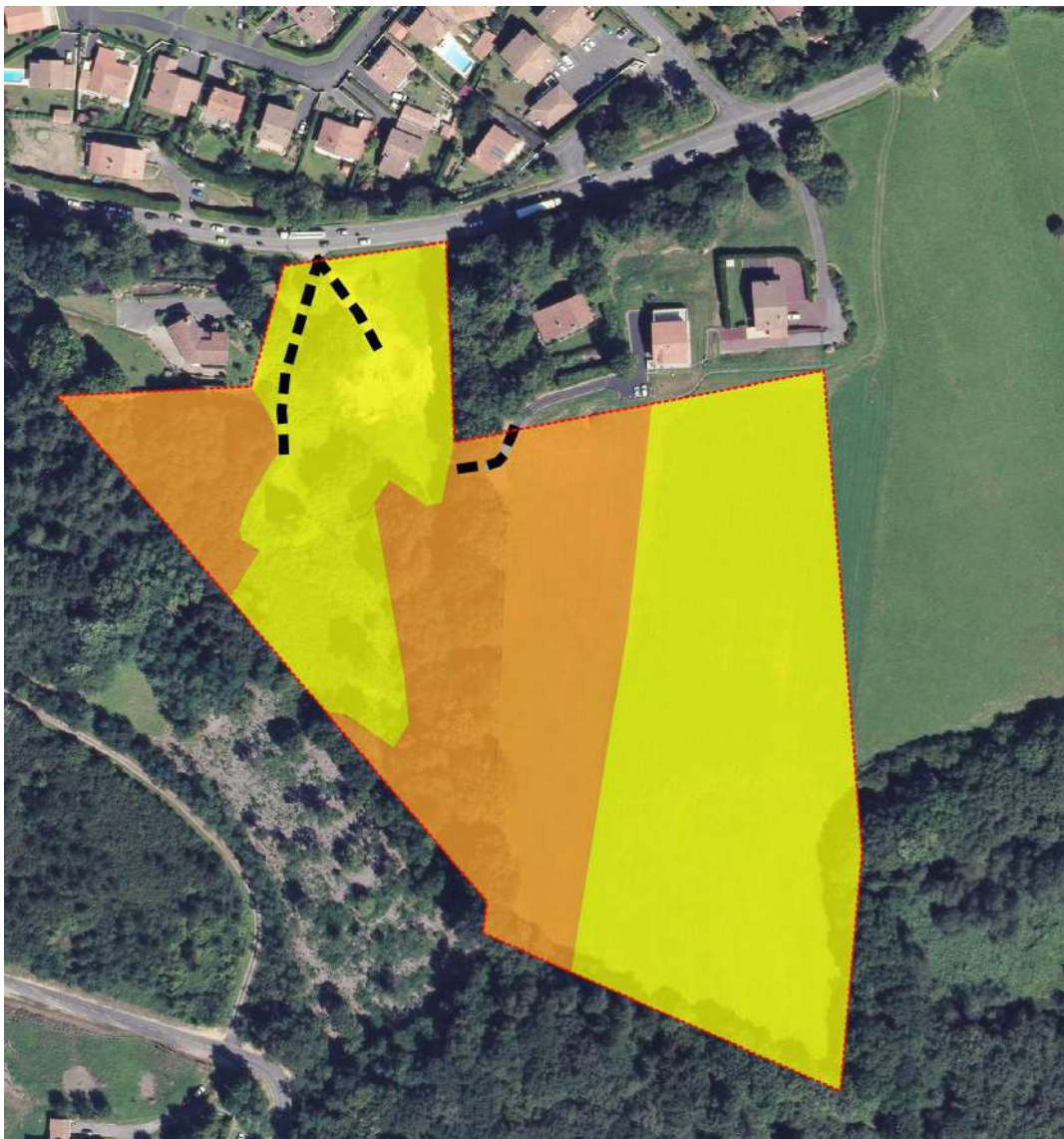
- **Les prairies, landes et lisières forestières** sont des habitats fréquentés par les **insectes et reptiles**. Ces groupes d'espèces sont vraisemblablement bien représentés sur le site Balcoïn.

b) Enjeux environnementaux à l'échelle du site

Les habitats rencontrés possèdent **un intérêt écologique limité** de par leur positionnement en limite d'urbanisation et de par la dégradation par le passage d'engins ainsi que l'exploitation des prairies fourragères.

- **Les milieux rudéraux**, au Nord, et **la lande** dominée par la Fougère aigle possèdent **un intérêt écologiquement faible**.
- **Les boisements**, anthropisés pour partie, **sont de qualité moyenne**. Ce sont des zones fréquentées par la faune pour leur déplacement et leur reproduction (avifaune).
- **La prairie de fauche mésophile** représente un support de biodiversité intéressant. Ces prairies sont souvent composées de nombreuses plantes à fleurs et constituent donc un habitat pour de nombreux insectes et oiseaux, et des zones de chasse pour des nombreux groupes d'espèces (chiroptères, reptiles, oiseaux, ...). **Son intérêt écologique est considéré comme modéré**.

- **La prairie améliorée (artificialisée)** possède une biodiversité plus faible, bien qu'elle accueille un cortège d'insecte intéressant. **Son intérêt écologique est faible.**



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cartographie des enjeux écologiques
Orientation d'aménagement de BALCOÏN



0 25 50 m

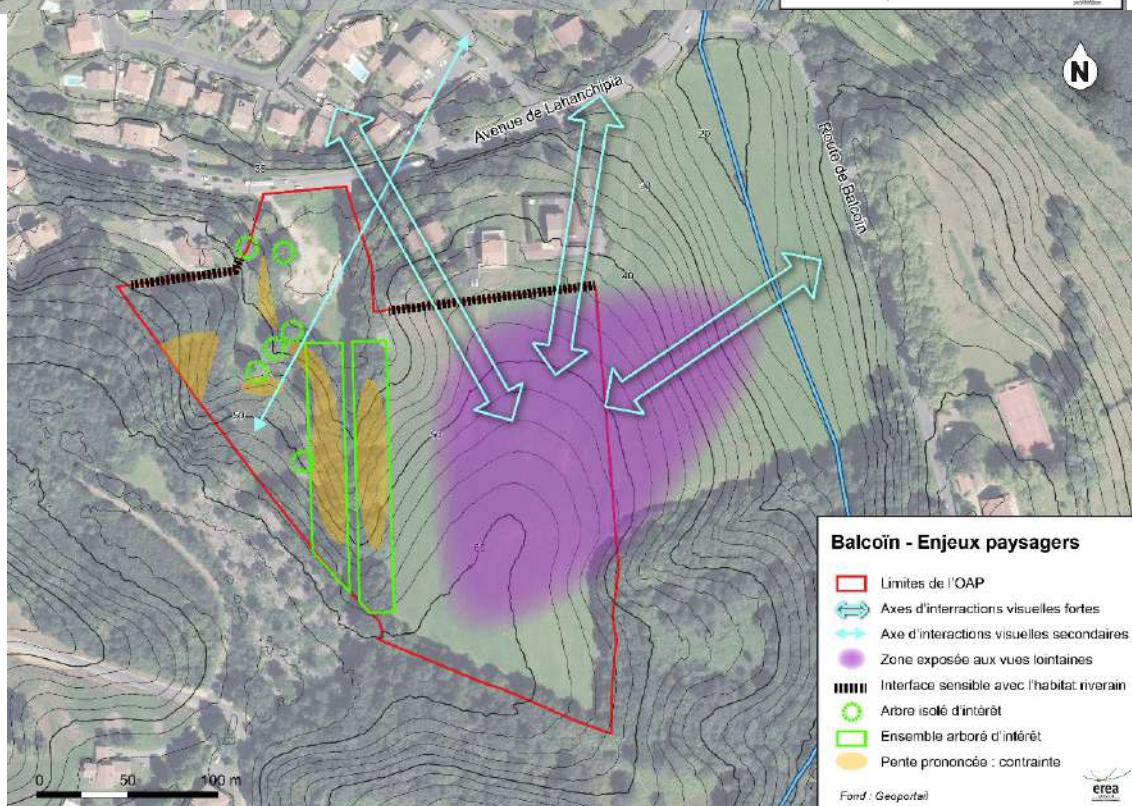
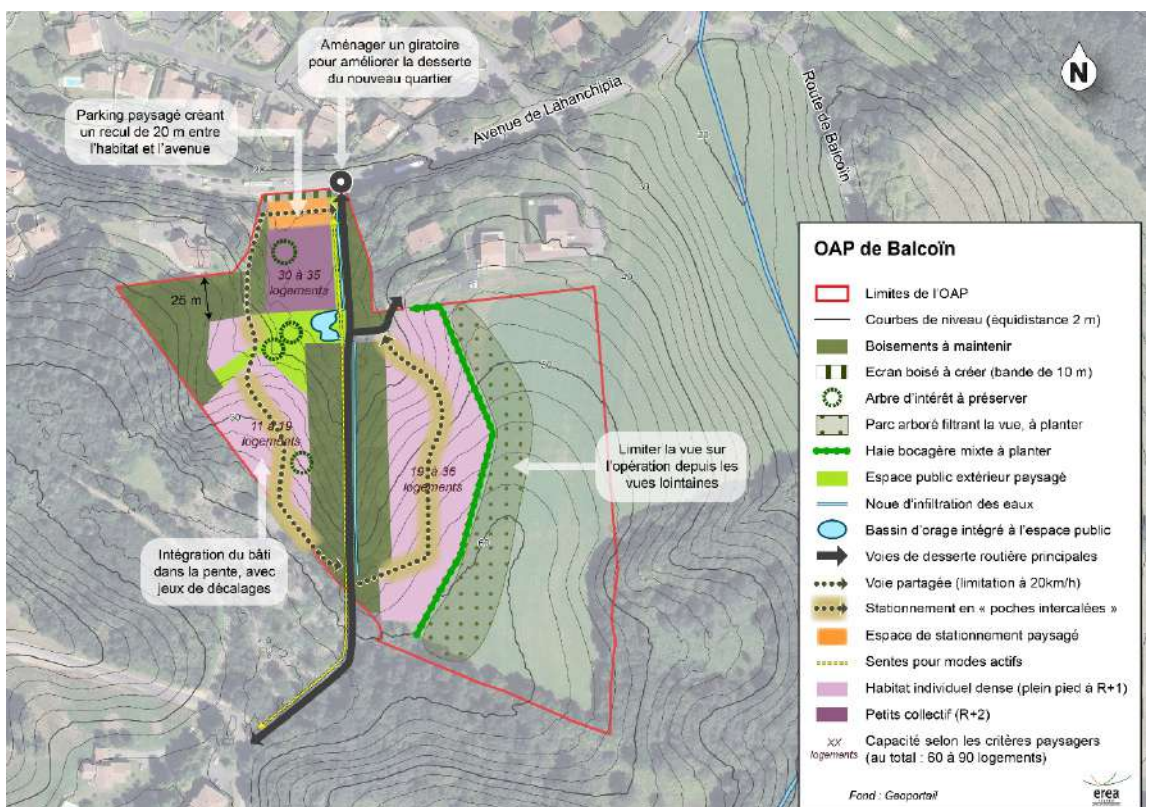
Fond : BDIGN, 2015

A une échelle élargie, **la gestion de l'eau sur ce secteur vallonné représente aussi un enjeu non négligeable**. Les sols perméables et la présence de végétation sur la quasi-totalité du site limitent les ruissellements de l'eau vers les zones urbanisées situées en contrebas.

Enfin, **les milieux boisés** participent au maillage boisé du territoire communal et jouent le rôle de **corridor de déplacement**¹.

3.2.3.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	UD et N
Évolution du zonage	Futur zonage 1AU et A « zone agricole » pour les espaces non-bâties destinés à le rester à l'Est
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	En continuité du quartier d'Urtaburu
Vocation	Résidentielle (pour atteindre un seuil de population permettant la mutation de Karsinenea en véritable quartier)
Superficie	
Type de construction	Habitat individuel et collectif
Application d'un secteur de mixité sociale	Au moins 50% des logements ou de la surface de plancher + 20% de logements en accession sociale
Densité minimale appliquée	30 logements / ha sur l'ensemble du site
Conditions d'équipement	Présence d'accès et des réseaux primaires aux abords (sauf défense incendie)



Enjeux paysagers du site

3.2.3.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante (pentes très affirmées en partie Ouest du site) ;</p> <p>Perte de couvert végétal, imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique sur un secteur vallonné comprenant des zones pavillonnaires en contrebas et un ruisseau temporaire à l'Est (en dehors du périmètre de l'OAP) ;</p> <p>Destruction des milieux boisés, landes et prairies, abritant une biodiversité élevée, bien que relativement commune ;</p> <p>Dégradation de la fonctionnalité écologique boisée.</p>	<p>E Utilisation des voies de desserte d'axe Nord-Sud ;</p> <p>E Conservation du versant Est du vallon, occupé par la prairie de fauche, évitant ainsi toute source de pollution du ruisseau temporaire ;</p> <p>E Réduction de la surface urbanisable au regard de la superficie du site avec classement en zone A des surfaces agricoles à conserver ;</p> <p>E Inconstructibilité partie Ouest versants très abrupts du talweg ;</p> <p>R Conservation d'une trame boisée : les alignements d'arbres autour de la desserte centrale existante (axe Nord-Sud).</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Respect maximum de la topographie existante pour les poches d'urbanisation et les voiries, minimisation des terrassements.</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>C Création d'un parc boisé et d'une haie bocagère à l'Est, isolant les aménagements de la prairie mésophile, et limitant les visibilités depuis les axes de circulation. Les essences locales seront utilisées : chênes, châtaigniers, charmes... Cet aménagement compensera la perte de boisement dégradé à l'Ouest, et participera à la fonctionnalité écologique communale.</p>
	<p>Gestion de foyers d'espèces invasives : Renouée du Japon, Buddléia de David, Robinier faux-acacia.</p> <p>Non inclus dans un site Natura 2000.</p>	

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Points de vue : très grande visibilité de la partie Est des versants (inter-visibilités lointaines avec l'A63 et le littoral).	<p>E Non construction de la partie Est (très visible depuis l'A63 et le littoral)</p> <p>R Création d'un écran boisé au Nord (interface avec le bâti existant).</p> <p>R Typologies bâties diversifiées pour s'adapter au bâti environnant et au contexte paysager en limitant les co-visibilités.</p>
	Parcelles en continuité d'urbanisation. Hors périmètre SPR.	<p>R Respect des reculs des constructions vis-à-vis de l'avenue de Lahanchipia et de la voie nouvelle centrale.</p> <p>R Implantation du bâti de manière à ce qu'il s'intègre et s'adapte à la pente (et non l'inverse).</p> <p>R Implantation et volumes du bâti permettant de maîtriser leur impact visuel (maintien des points de vue et des inter-visibilités).</p> <p>R La création d'un parc boisé et d'une haie bocagère à l'Est, limitant les visibilités depuis les axes de circulation (A63 notamment) et le littoral.</p> <p>C Aménagement d'un espace public paysager.</p> <p>C Protection ou renouvellement de la végétation des espaces non bâtis dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux.</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets. Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses.	E Non pollution du cours d'eau temporaire à l'Est du site du fait du non aménagement du versant. R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif. R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation. R Récupération des eaux de pluie. R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie. R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...) R Création d'un cheminement doux intégré aux voies de desserte interne.
	Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement. Gonflement des argiles (aléa fort). Risque sismique de niveau 3 (modéré).	R Gestion des eaux de ruissellement prioritairement à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation. R Création d'une noue le long de la voirie et d'un bassin de rétention en bas de pente (au Nord), qui capteront les eaux de ruissellement des voiries et les écrêteront pour limiter le ruissellement des eaux vers l'aval, urbanisé (le Nord).
Risques et nuisances	Sensibilité très faible au risque de remontée de nappe phréatique. Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine.	R Inconstructibilité des secteurs de plus forte pente R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements.
	Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport. Absence de sols pollués. En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses	R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles. R Application de règles constructives parasismiques.

Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels.	<p>E Partie Est inconstructible ;</p> <p>E Conservation de boisements ;</p> <p>E Classement en zone A des surfaces agricoles à conserver à l'Est;</p> <p>Gradation de la densité urbaine en fonction du contexte avec un minimum de 30 logmts/ha sur l'ensemble du site ;</p> <p>R L'aménagement du site devra débiter en continuité du bâti riverain existant (avenue Lahanchipia) dans le respect de la loi Littoral.</p>
-----------------------	----------------------------------	---

3.2.4. Site OAP Les Hauts de Jaldai



Vue aérienne du site

3.2.4.1. Investigations écologiques

Les investigations ont été réalisées par **ETEN environnement** au cours de l'année 2017 (faune : 1 passage pour mois entre mars et septembre, soit 7 passages ; habitats et flore : 3 passages, en mai, juillet et août). A noter que dans les cartes présentées ci-dessous, il est fait état du **projet d'extension initial**.

a) Enjeux relatifs aux habitats naturels et anthropiques et à la flore patrimoniale de l'aire d'étude des Hauts de Jaldai

Les milieux naturels et semi-naturels qui composent Les Hauts de Jaldai sont :

- **Aulnaie riveraine, habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire, au sens de la Directive Habitat**, en contrebas du site, le long de l'Antereneko Erreka, cours d'eau codifié longeant la limite Sud-Ouest du site. Cet habitat est également **caractéristique des zones humides** selon le critère floristique¹. Bien qu'il semble relativement jeune au regard des arbres qui le composent, il est en bon état et son intérêt de conservation est très fort, notamment en raison de son rôle de corridor de déplacement pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques.
- **Prairie mésophile pâturée** : ces prairies constituent l'habitat dominant des hauts de Jaldai. Cet habitat commun présente un faible enjeu de conservation.
- **Tonsure hygrophile à *Juncus bufonius* et *Juncus foliosus*** : localisé en contrebas Sud du site, il se développe dans un secteur relativement piétiné par le bétail (vaches), où l'eau vient à s'accumuler temporairement. Ces formations sont en contact avec une prairie humide. Cet **habitat humide temporaire** présente un enjeu modéré.
- **Fourrés** : plusieurs faciès ont été observés sur l'aire d'étude. Ils sont constitués notamment de Ronces, Saules, Prunellier, Ajonc d'Europe, Liseron des haies ou encore de jeunes Pins. Ce type d'habitat composé d'espèces communes et caractérisé par une forte résilience présente un enjeu de conservation faible.
- **Ourllets** : sur l'aire d'étude, plusieurs faciès d'ourlets ont été observés : des ourlets dominés par les Ronces (*Rubus sp.*) et la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) mais aussi un fourré dominé par le Sureau (*Sambucus nigra*). Ce type d'habitat composé d'espèces communes et caractérisé par une forte résilience présente un enjeu de conservation faible.
- **Ronciers** : il s'agit de formations de Ronces (*Rubus sp.*). Cet habitat très commun présente une faible valeur patrimoniale mais peut potentiellement servir de zones d'alimentation et de nidification pour les passereaux. Sur l'aire d'étude, ces formations concernent essentiellement des milieux linéaires en limite de deux parcelles. L'enjeu de conservation de cet habitat est jugé faible.
- **Fourré à Ajonc** : il s'agit un habitat plutôt mésophile dominé par l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*). Sa présence traduit un entretien moins régulier de la parcelle, permettant l'installation de ligneux. Ce milieu présente un faible intérêt de conservation en raison de son caractère commun, de sa faible diversité spécifique et d'une bonne résilience. Cet habitat est présent de manière localisée dans la partie Nord des hauts de Jaldai.
- **Lande à Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*)** : ce milieu présente un faible intérêt de conservation en raison de son caractère commun, de sa faible diversité spécifique et d'une résilience relativement importante.
- **Prairie humide et prairie mésohygrophile piétinée** (habitat **caractéristique des zones humides** selon le critère floristique). Deux faciès de prairie hydrophiles ont été observés en contrebas Sud des Hauts de Jaldai. Il s'agit d'une prairie humide et d'une prairie mésohygrophile piétinée par les vaches qui pâturent cette parcelle. Ces formations humides communes présentent un enjeu de conservation modéré.

¹ Habitat caractéristique des zones humides selon le critère floristique de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides

- **Prairie pâturée à Ray-grass**, observée en bordure Sud-Ouest des hauts de Jalday. Elle présente un faible enjeu de conservation.
- **Chênaie acidiphile** de taille modeste, présente en limite Nord-Ouest des hauts de Jalday.
- **Boisement mixte acidiphile**, composé ici principalement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Pins (*Pinus sp.*), de Laurier noble (*Laurus nobilis*), et de Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).
- **Formation rivulaire de Chênes et d'Aulnes**, habitat **caractéristique des zones humides floristiques**, situé en bordure de l'Antereneko Erreka, en limite Sud-Ouest du site. Il est constitué d'un alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*) et d'Aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*). Les strates basses sont quasiment absentes, réduites au minimum par le pâturage du bétail (vaches). Son enjeu de conservation est fort.
- **Fourré de Saules et saussaies marécageuses**, habitat **caractéristique des zones humides** selon le critère floristique, présent dans les parties basses des hauts de Jalday. Composés principalement de Saule roux (*Salix atrocinerea*) et de Saule Marsault (*Salix caprea*), il s'agit soit de formations plutôt arbustives de Saules (fourrés de Saules), soit de formations arborées (Sausaies marécageuses). Leur enjeu de conservation est jugé modéré.
- **Cultures** : des cultures de maïs sont présentes sur les hauts de Jalday. Fortement et régulièrement remaniés ces milieux anthropisés présentent un très faible intérêt.
- **Alignements d'arbres** : sur l'aire d'étude, il s'agit essentiellement d'une haie de Platanes (*Platanus sp.*) et de Chênes pédonculés (*Quercus robur*). En bon état de conservation cet habitat présente un enjeu modéré.
- **Bosquet de Chênes et de Frênes** : Sur le site, il s'agit d'un bosquet de Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et de Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), présent en bordure de chemin dans la partie Sud des hauts de Jalday. Son enjeu de conservation est modéré. À noter qu'un pied de Grémil prostré (*Glandora prostrata*), espèce protégée au niveau national, a été contacté à ce niveau.
- **Zones urbanisées, routes et chemins** : Ces espaces ne présentent aucun intérêt floristique.
- **Friche** : cet habitat dégradé présente un enjeu faible.
- **Zone remaniée** : il s'agit d'une zone de dépôt de gravier, présente le long du chemin dans la partie Sud du site. Cet habitat présente une valeur patrimoniale très faible.



Aulnaie riveraine le long de l'Antereneko erreka © ETEN Environnement



Prairies pâturées mésohygrophiles et humide en contrebas des hauts de Jalday © ETEN Environnement



Légende :

--- Projet d'extension

▭ Aire d'étude immédiate

Réseau hydrographique

— Cours d'eau

--- Fossé

Habitats naturels et anthropiques

intitulé (Code CORINE Biotopes | Code EUR28)

Tonsure hygrophile à *Juncus bufonius* et *Juncus foliosus* (22.3213 | /)

Lande thermo-atlantique dégradée (31.237 | 4030-1)

Fourré (31.8 | /)

Ourllet à Sureau (31.8 | /)

Ourllet de Ronces et de Fougère (31.8 | /)

Formation arbustive de Ronces et de Saules (31.8 | /)

Fourré à Ajoncs (31.85 | /)

Lande à Fougère (31.86 | /)

Ronciers (31.831 | /)

Prairie mésohygrophile pâturée piétinée (37.2 | /)

Prairie humide (37.2 | /)

Prairie mésophile pâturée (38.1 | /)

Prairie mésophile pâturée piétinée (38.1 | /)

Prairie pâturée à Ray-grass (38.1 | /)

Prairie de fauche (38.2 | /)

Chênaie acidiphile (41.5 | /)

Boisement mixte acidiphile (43.5 | /)

Aulnaie riveraine (44.3 | 91E0*)

Formation rivulaire de Chênes et d'Aulnes (44 | /)

Fourré de Saules et saussaies marécageuses (44.92 | /)

Fourré de Saules et de Chênes (44.92 | /)

Cultures (82.1 | /)

Alignement d'arbres (84.1 | /)

Bosquet de Chênes et de Frênes (84.3 | /)

Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)

Friche (87.1 | /)

Zone remaniée (/ | /)

Chênes remarquables

Flore protégée

● Station de Grémil prostré (*Glandora prostrata*)

Cartographie des habitats naturels et anthropiques et de la flore patrimoniale
Hauts de Jaldai (source : ETEN environnement)

La cartographie des habitats naturels et anthropiques a également permis la détermination des zones humides sur le critère floristique.

La note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, précise qu'en cas de végétation dite spontanée, comme c'est le cas sur le site d'étude, les zones humides doivent cumuler les deux critères « floristique » et « pédologique » pour être considérées comme tel. Des sondages pédologiques devront donc être réalisés au niveau des zones humides floristiques identifiées, afin de statuer sur la présence de zones humides au sens de la note technique du 26 juin 2017.

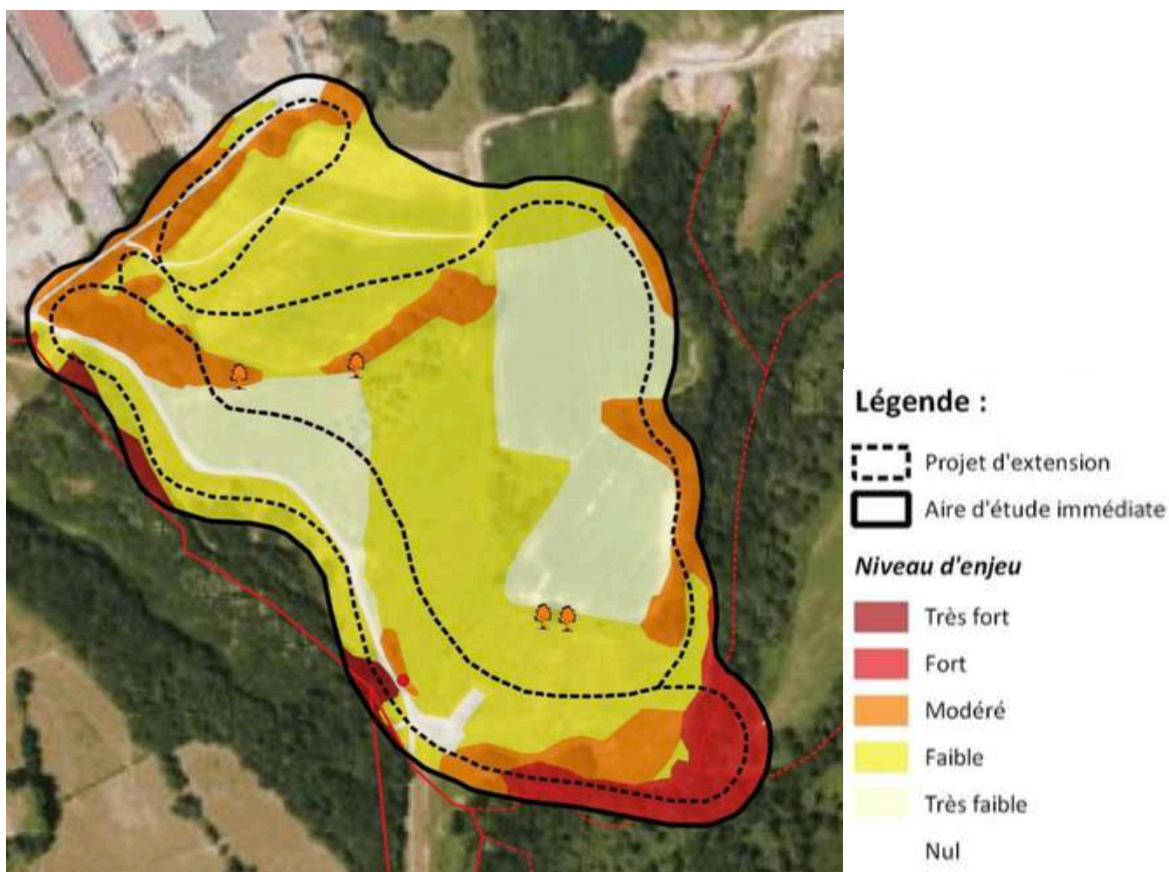


Conformément à la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, des sondages pédologiques seront à prévoir pour confirmer ces zones humides.

Cartographie des zones humides selon le critère floristique de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 - Hauts de Jaldai (source : ETEN environnement)

En conclusion, **concernant les habitats naturels et anthropiques, les enjeux les plus importants concernent les habitats naturels d'intérêt communautaire, les milieux humides ainsi que les boisements autochtones.** Les enjeux les plus faibles sont liés aux habitats les plus anthropisés, dégradés et aux milieux urbanisés.

Les enjeux concernant la flore protégée : Grémil prostré (*Glandora prostrata*) sont forts.

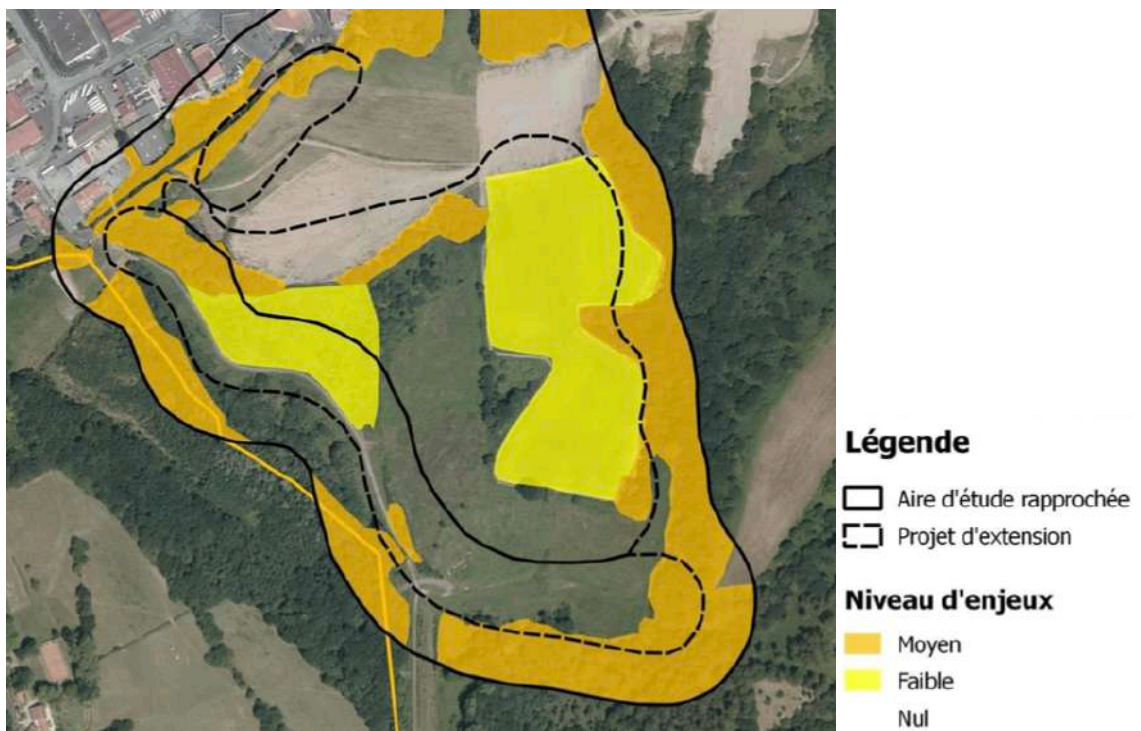


Cartographie des enjeux relatifs aux habitats naturels et anthropiques et à la flore patrimoniale - Hauts de Jaldai (source : ETEN environnement)

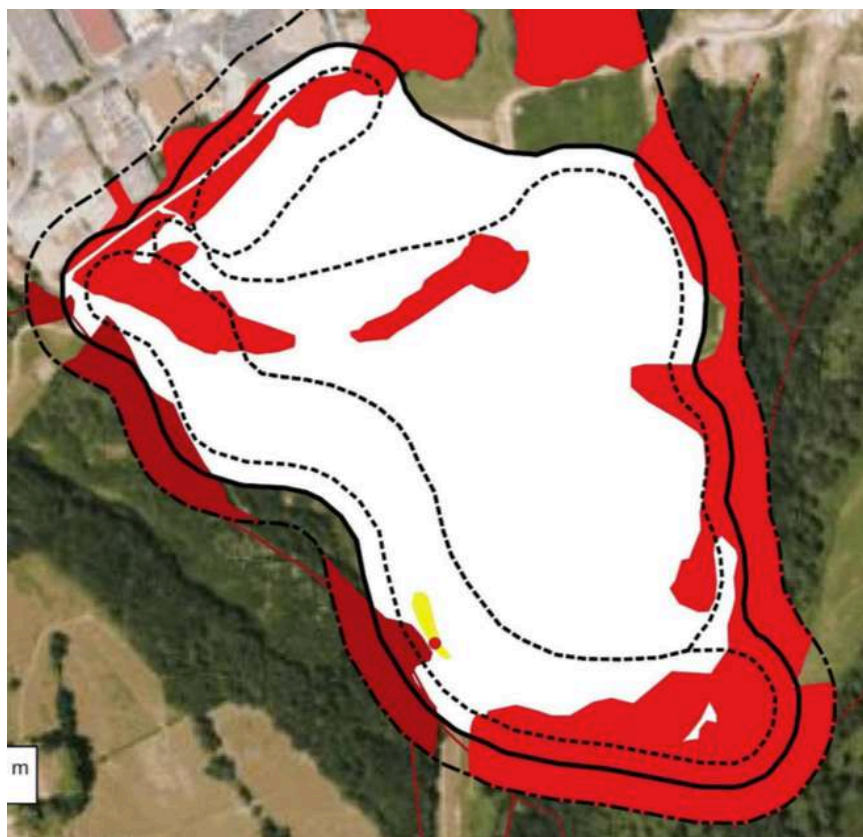
b) Enjeux relatifs aux espèces faunistiques patrimoniales et à leurs habitats

Les principaux enjeux relevés au sein de l'aire d'étude sont identifiés à hauteur :

- Du **réseau hydrographique et les milieux associés (Saulaie marécageuse et Prairie humide)** : ces milieux réunissent des conditions optimales pour la reproduction des **amphibiens** et **odonates**. Ce sont aussi des habitats potentiellement utilisés pour le transit ou encore l'alimentation d'espèces de **mammifères** comme les chiroptères. Le réseau hydrographique constitue un **enjeu modéré** à l'échelle du site d'étude.
- Des **boisements de feuillus** qui offrent des conditions optimales pour de nombreuses espèces. Ces milieux offrent des conditions favorables pour l'accueil d'un **cortège d'oiseaux** très diversifié dont plusieurs espèces patrimoniales ont été mises en évidence. En particulier, le **Milan noir** est susceptible d'utiliser ces habitats pour la reproduction. **L'Écureuil roux** y effectue son cycle de vie. Le **Pic noir** fréquente également ces milieux pour s'alimenter. **L'enjeu** attribué à ces habitats est considéré comme **modéré**.
- Des **cultures** qui sont favorables à l'alimentation du Milan noir. Ces habitats constituent un **enjeu relativement faible**.



*Cartographie des enjeux relatifs aux espèces faunistiques patrimoniales et à leurs habitats
(source : ETEN environnement)*



Niveau d'enjeux	Conséquences pour la maîtrise d'Ouvrage	
Réhibitoire	Contrainte ayant des conséquences sur la légalité de l'opération	cause technique ou économique du projet
Très fort	Contrainte devant être considérée à la fois dans la conception du projet et nécessitant la recherche de solutions de compensations originales qui dépassent le cadre technique du projet	
Fort	Contrainte pouvant être partiellement intégrée dans le cadre du projet et nécessitant la mise en œuvre de solutions compensatoires	
Moyen	Contrainte pouvant être intégrée dans le cadre de la conception ou la réalisation du projet et nécessitant éventuellement des mesures "standards"	Surcoût environnemental
Faible	Contrainte pouvant facilement être intégrée dans le cadre du projet	
Nul	Contrainte pouvant être écartée par des précautions simples (souvent obligatoires) prises dans le cadre du projet.	Sans effet

*Synthèse des enjeux réglementaires du milieu naturel
(source : ETEN environnement)*

3.2.4.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	2AUy et A
Évolution du zonage	Futur zonage 1AUy et 1AU
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	En continuité urbaine directe de la ZAE de Jaldai
Vocation	Mixte : habitat et activités économiques artisanales
Superficie	Entre 9,5ha et 14,5 ha (10ha habitats, 4,5ha activités)
Type de construction	Habitat individuel et collectif, bâtiments d'activités
Application d'une servitude de mixité sociale	Au moins 50% des logements ou de la surface de plancher + 20% de logements en accession sociale
Densité minimale appliquée	30 logements / ha sur l'ensemble du site
Conditions d'équipement	Présence d'accès et des réseaux primaires aux abords (sauf défense incendie)

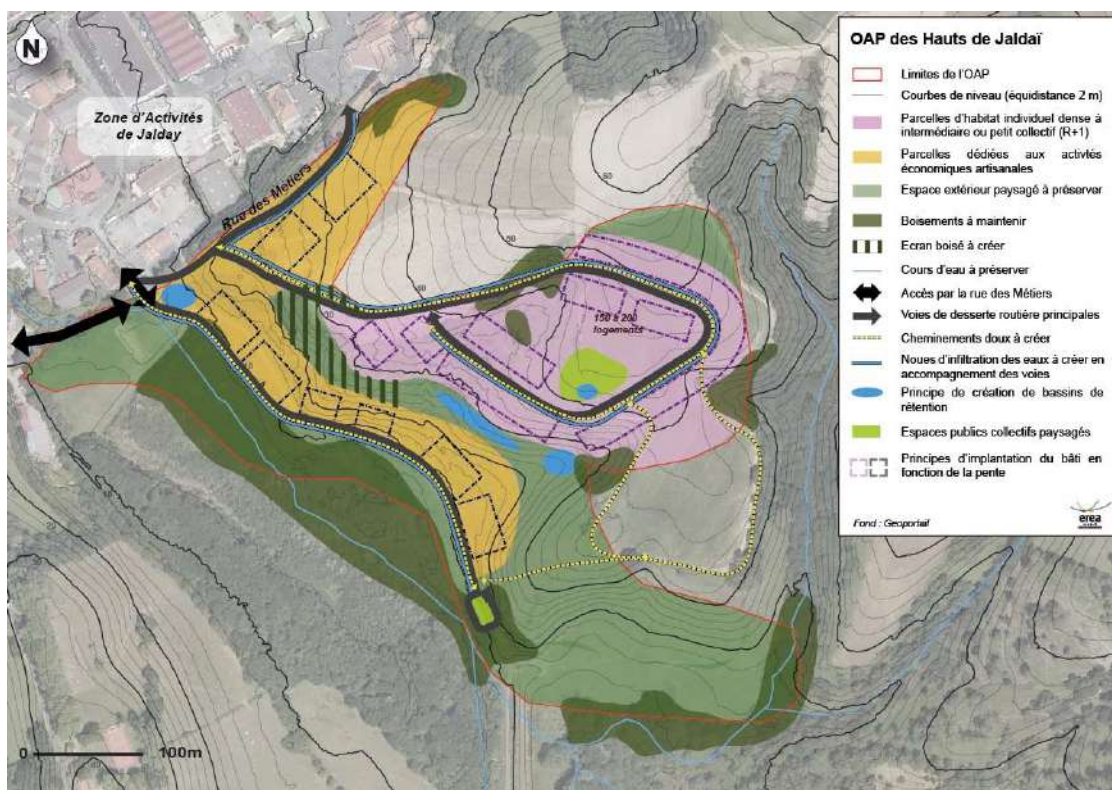


Schéma d'aménagement

3.2.4.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante et affirmée (pente générale Nord-Est/Sud-Ouest) ;</p> <p>Perte de couvert végétal, imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique sur un secteur vallonné ;</p> <p>Destruction potentielle de la station de Grémil prostré (protection nationale) ;</p> <p>Destruction potentielle de l'Aulnaie riveraine (habitat d'intérêt communautaire) ;</p> <p>Destruction potentielle de zones humides à l'Est ;</p> <p>Destruction des milieux naturels et anthropiques (prairies, cultures, ...) d'enjeux de conservation faible à nul, hormis la destruction d'une partie d'un boisement mixte acidophile au Nord-Ouest, d'enjeu de conservation modéré ;</p> <p>Dégradation de la fonctionnalité écologique.</p>	<p>E Les espaces naturels en périphérie destinés à le rester sont classés en zones naturelles » N ;</p> <p>E Conservation de l'Aulnaie riveraine, des espaces boisés d'intérêt (essentiellement localisés en périphérie du site) et d'îlots boisés : classement en EBC ;</p> <p>E En partie basse du vallon du Grand Isaka, aménagement de la voirie en suivant le tracé du chemin en terre existant.</p> <p>E Réduction de la surface urbanisable au regard de la superficie du site avec classement en zone N ou en « espaces verts protégés » des surfaces naturelles à conserver.</p> <p>R Création d'espaces verts au niveau des espaces libres de toute construction.</p> <p>R Création de noues de récupération des eaux de voirie, évitant la pollution des zones humides et du Grand Isaka.</p> <p>R Protection ou renouvellement de la végétation des espaces non bâtis dans un souci de valorisation des cortèges végétaux locaux.</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Respect maximum de la topographie existante, minimisation des terrassements : fractionnement du bâti pour permettre une meilleure intégration à la pente de chaque bâtiment, implantation des bâtiments économiques en fond de vallon, où les pentes sont très faibles et réalisation des habitations à mi-pente, où la déclivité est moindre, trame viaire établie dans le respect de la pente et suivant le tracé du chemin en terre existant au Sud-Ouest.</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>R Création d'écran boisé.</p>
	<p>Gestion de foyers d'espèces invasives.</p> <p>Non inclus dans un site Natura 2000.</p>	

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Points de vue : depuis la ligne de crête, large panorama vers l'Océan à l'Ouest et la Rhune au Sud.	<p>E Non construction de la ligne de crête ;</p> <p>E Maintien des boisements humides en fond du vallon Grand Isaka, entretien sans intervention lourde ;</p> <p>E Les boisements périphériques identifiés comme ayant une sensibilité écologique forte sont exclus de la zone constructible et des îlots boisés seront conservés au sein de celle-ci ;</p> <p>R Implantation et hauteur graduelle du bâti en fonction de la pente, permettant de maîtriser leur impact visuel: emprises dédiées aux activités dans le vallon du Grand Isaka (constructions masquées par le relief) ; habitat implanté à mi-pente, avec des hauteurs de constructions plus basses en dans les parties les plus hautes (garantissant l'absence d'inter-visibilité avec l'océan et la montagne) ;</p>
	Parcelles en continuité d'urbanisation. Hors périmètre SPR.	<p>R Typologies bâties diversifiées pour s'adapter au bâti et au contexte paysager environnant, s'insérer au mieux dans la pente et limiter les co-visibilités ;</p> <p>R Fractionnement du bâti pour favoriser l'existence de percées visuelles vers la ligne de crête conservée non bâtie ;</p> <p>R Création d'un écran boisé entre la zone d'habitat et celle d'activités, sur les zones les plus abruptes des versants, réduisant les co-visibilités ;</p> <p>R Maintien d'espaces extérieurs paysagers ;</p>
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets.</p> <p>Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses.</p> <p>Risque de nivellement du terrain en lien avec le fort dénivelé existant.</p>	<p>E Non pollution des zones humides et du grand Isaka du fait de la collecte des eaux de voiries et des bâtiments.</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation.</p> <p>R Récupération des eaux de pluie.</p> <p>R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie.</p> <p>R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...)</p> <p>R Création de cheminements doux connectant la ZAE de Jaldai et le quartier d'habitation.</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Risques et nuisances	<p>Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement.</p> <p>Remontée de nappe : nappe subaffleurante.</p> <p>Gonflement des argiles (aléa majoritairement fort : faible à l'Ouest).</p> <p>Risque sismique de niveau 3 (modéré).</p>	<p>E Inconstructibilité des secteurs de plus forte pente ;</p> <p>R Gestion des eaux de ruissellement prioritairement à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Réalisation de noues d'infiltration des eaux de voirie et de bassins d'orage ;</p> <p>R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements ;</p> <p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles ;</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques.</p>
	<p>Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine.</p> <p>Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport.</p> <p>Absence de sols pollués.</p> <p>En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses</p>	
Consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels.	<p>E Conservation de boisements et des zones humides.</p> <p>E Réduction de la surface urbanisable au regard de la superficie du site avec classement en zone N ou en « espaces verts protégés » des surfaces naturelles à conserver.</p> <p>R Minimum de 30 logmts/ha sur l'ensemble du site.</p>

3.2.5. Site OAP Ilot Foch



Vue aérienne du site

3.2.5.1. Investigations écologiques

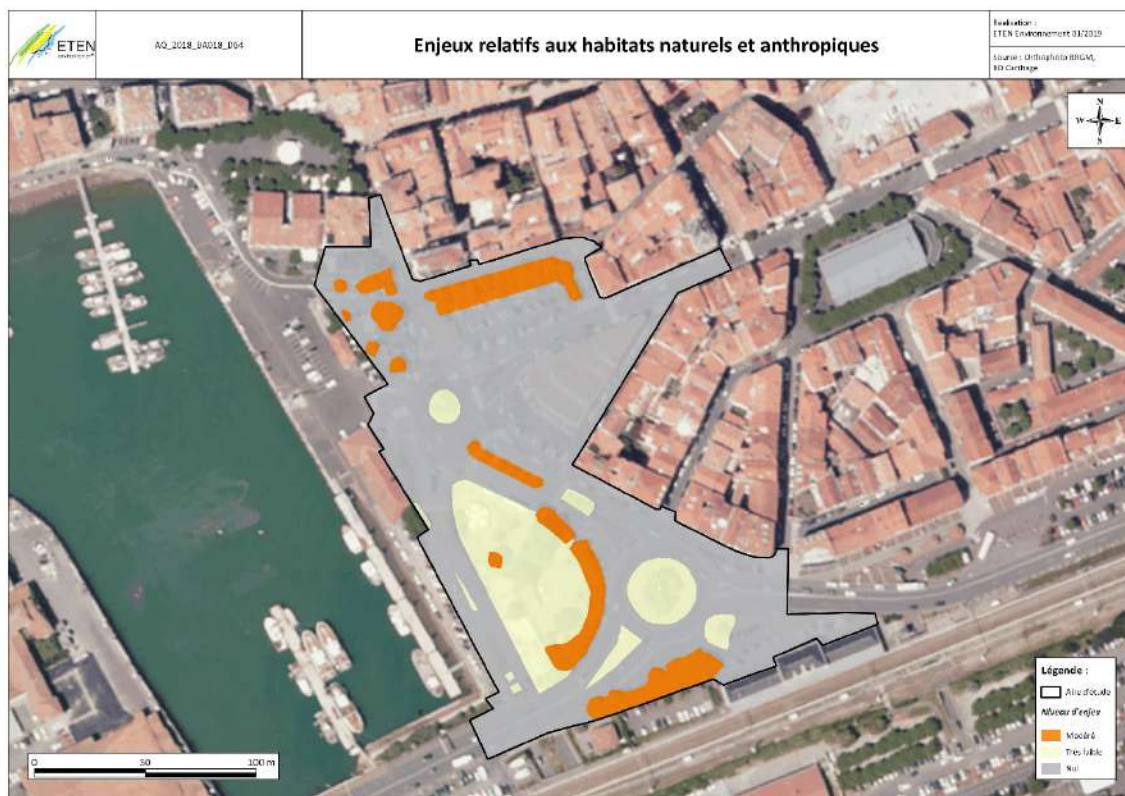
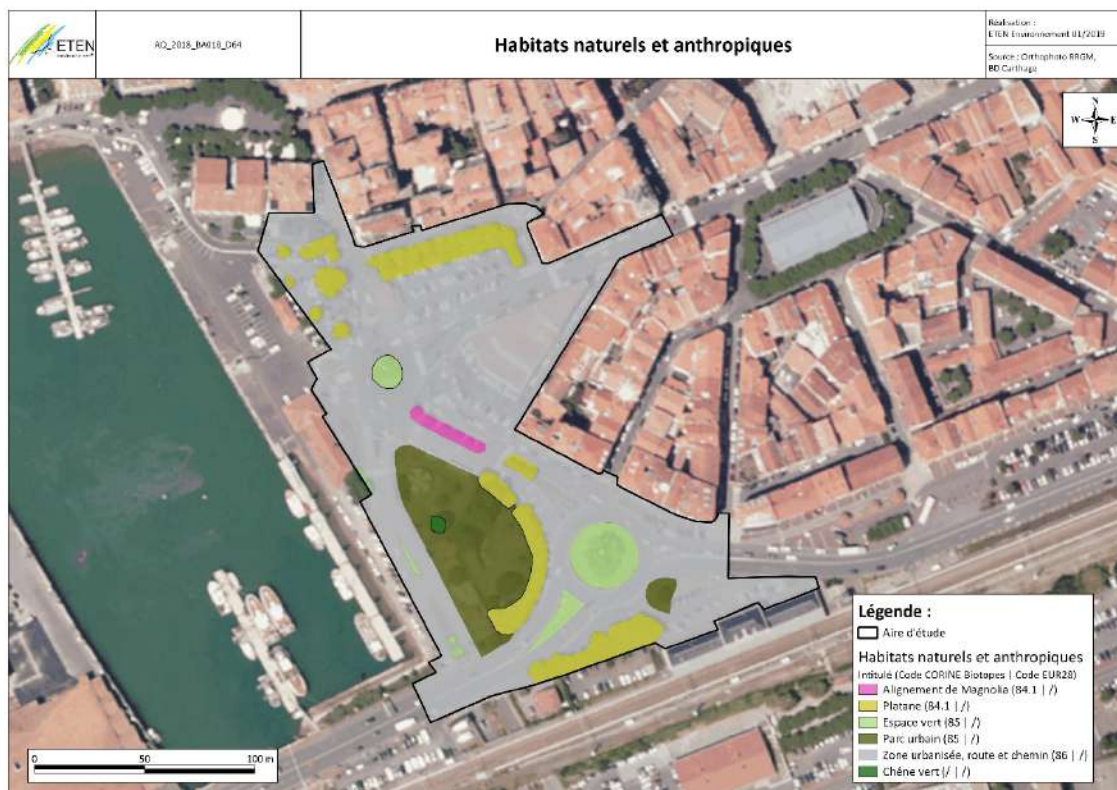
ETEN Environnement a réalisé des inventaires sur ce secteur en novembre 2018.

Le site de l'Ilot Foch est localisé en contexte urbain, à proximité immédiate du centre-ville. Les habitats présents correspondent essentiellement à des routes, des constructions, des espaces verts avec essentiellement des espèces horticoles (Platane, Palmier, Tamaris...).

Concernant la faune, aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée. Les arbres et les espaces verts accueillent des espèces communes. Le contexte et l'entretien des espaces verts (fauche régulière) ne permettent pas la présence d'espèces patrimoniales. Le projet prévoit de replanter des essences d'arbres.

Les habitats naturels et anthropiques qui composent le site sont :

- Alignement de magnolias (niveau d'enjeux écologiques modéré) ;
- Platanes (niveau d'enjeux écologiques modéré) ;
- Chêne vert (niveau d'enjeux écologiques modéré) ;
- Espaces verts (niveau d'enjeux écologiques très faible) ;
- Parc urbain (niveau d'enjeux écologiques très faible) ;
- Zone urbanisée, route et chemin (niveau d'enjeux écologiques nul).



Le site du projet est partiellement situé au sein du périmètre Natura 2000 « La Nivelle (estuaire, barthes et cours d'eau » (FR7200785). Dans le projet de révision du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Nivelle et de ses affluents, le secteur est classé dans une zone Rouge du centre urbain où les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions. Un Plan de Prévention Multi-Risques est en cours d'élaboration par les services de l'État.

L'Ilot Foch s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé présentant peu d'enjeux environnementaux. Il s'inscrit dans la continuité du site existant limitant ainsi la consommation d'espace et la modification du réseau hydraulique existant fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

3.2.5.2. Présentation succincte de l'OAP

Ce chapitre rappelle les principales caractéristiques de l'OAP mais n'est pas exhaustif. Le lecteur est prié de se reporter à la pièce du PLU dédiée aux OAP pour une présentation complète.

Zonage actuel	UA
Évolution du zonage	Futur zonage UAi
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	Au cœur de la ville constituée
Vocation	Résidentiel et espace public
Superficie	12 500 m ²
Type de construction	Habitat collectif ; commerces et services (rez-de-chaussée) ; 1 lieu d'animation
Application d'un secteur de mixité sociale	Au moins 30% des logements ou de la surface de plancher en locatif social ou en accession
Densité minimale appliquée	NON PRECISE
Conditions d'équipement	Présence d'accès et des réseaux primaires.

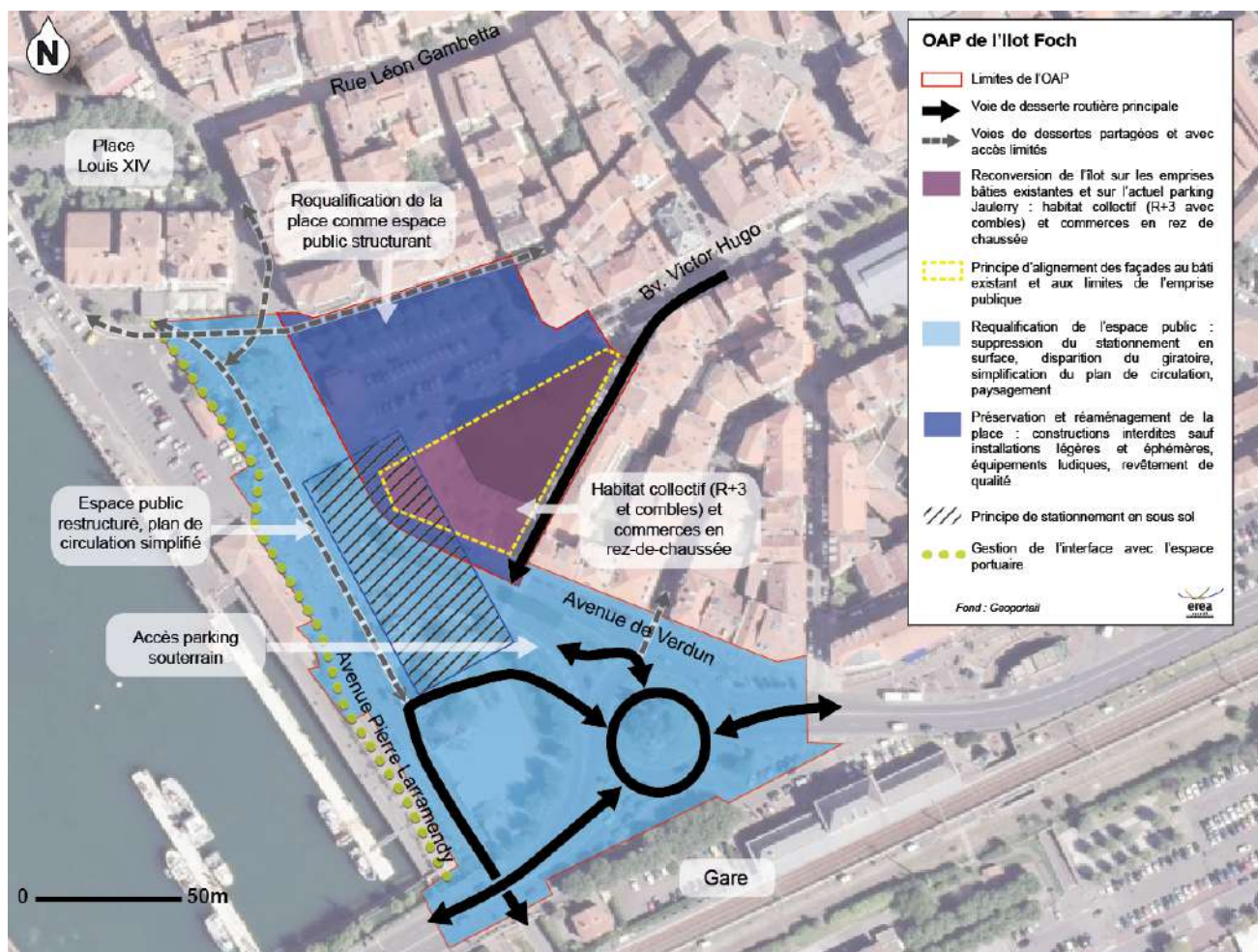


Schéma d'aménagement

3.2.5.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Site partiellement localisé au sein du site Natura 2000 « La Nivelles (estuaire, barthes et cours d'eau) », mais sur un site déjà urbanisé.</p> <p>Absence d'incidences négatives sur la biodiversité locale.</p> <p>Absence de fonctionnalités écologiques.</p> <p>Très peu de nouvelle imperméabilisation du sol et pas de modification du régime hydraulique du secteur.</p>	Sans objet.
Paysage et patrimoine	<p>Site inclus dans le périmètre de l'AVAP- SPR, mais dans un secteur autorisé à évoluer.</p> <p>Site partiellement localisé en site inscrit « Partie côtière de la ville de Saint-Jean-de-Luz, au Sud de la Pointe Sainte-Barbe ».</p> <p>Parcelles en cœur urbain.</p> <p>Amélioration de l'interface avec la façade portuaire, avec panorama lointain sur la Rhune.</p> <p>Réduction de la place de l'automobile et du stationnement au profit d'un espace public de qualité.</p> <p>Préservation et réaménagement qualitatif de la place Foch.</p> <p>Valorisation du centre ancien.</p>	<p>R Très peu d'augmentation des surfaces constructibles (parking Jaulerry uniquement).</p> <p>R Respect des prescriptions de l'AVAP-SPR (hauteur des constructions, alignement des façades, qualité et types architecturaux).</p>
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Secteur desservi par les réseaux en énergie, en eau potable et en assainissement collectif.</p> <p>Collecte et traitement des déchets déjà opérationnels dans ce secteur.</p> <p>Émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) réduites par la réduction de la vitesse, la modification du plan de circulation accordant plus de place aux piétons et les stationnements en sous-sol</p> <p>Émissions lumineuses similaires.</p> <p>Très peu de nouvelle imperméabilisation du sol et pas de modification du régime hydraulique du secteur.</p> <p>Recherche d'une performance énergétique et environnementale des constructions.</p>	Sans objet.

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Risques et nuisances	<p>Risque d'inondation par débordement de la Nivelles et de submersion marine.</p> <p>Risque de remontée de nappe phréatique (sensibilité forte).</p> <p>Risque de transport de matières dangereuses potentiel (proximité de la RD810 et de la ligne ferroviaire).</p> <p>Risque sismique de niveau 3 (modéré).</p> <p>Secteur affecté par le bruit généré par la RD810 et par la ligne ferroviaire.</p>	<p>R Respect des prescriptions du PPRI de la Nivelles (en particulier pour la définition du premier niveau habitable des constructions et des accès au parking souterrain).</p> <p>R Études techniques spécifiques préalables à la construction du parking souterrain.</p> <p>R Isolation phonique des bâtiments.</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques.</p> <p>R Sécurisation des cheminements pour les piétons et les cycles.</p> <p>R Place prioritaire faite aux modes doux (marche, cycles)</p>
	<p>Risque faible de retrait et gonflement des argiles.</p> <p>Absence de sites et sols pollués.</p> <p>Augmentation de la place des modes doux dans le plan de circulation.</p> <p>Restauration d'une continuité piétonne entre la gare, le centre et le port pour les piétons et les cycles.</p> <p>Limitation des nuisances sonores</p>	
Consommation d'espace	Pas de consommation d'espace (contexte anthropisé).	Sans objet.

3.2.6. Site OAP Fargeot



Vue aérienne du site

Le site est localisé en zone urbaine et déjà urbanisé, il n'a donc pas fait l'objet d'investigations écologiques.

3.2.6.1. Présentation succincte de l'OAP

Ce chapitre rappelle les principales caractéristiques de l'OAP mais n'est pas exhaustif. Le lecteur est prié de se reporter à la pièce du PLU dédiée aux OAP pour une présentation complète.

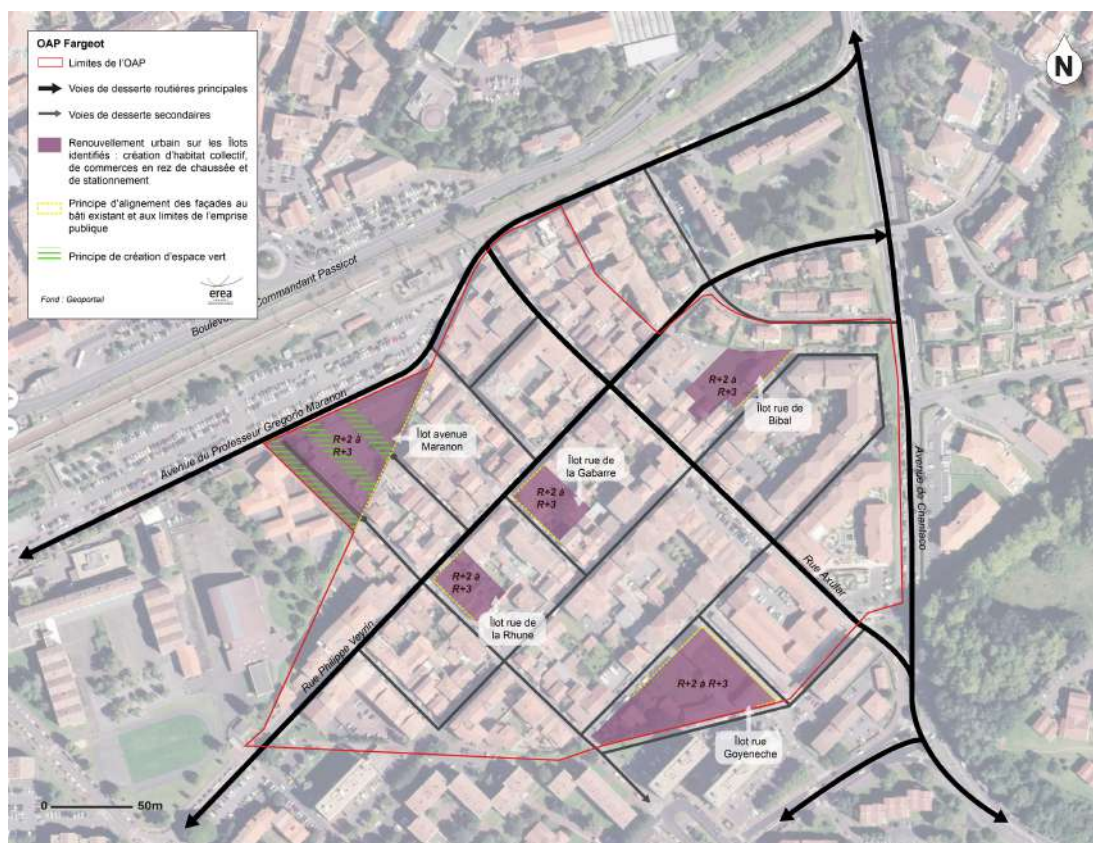
Zonage actuel	UAI
Évolution du zonage	Futur zonage UAI-2 et UCc-2
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	Au sein de l'enveloppe urbaine
Vocation	Résidentiel
Superficie	11,3ha (QGIS, 02/05/2019)
Type de construction	Habitat collectif ; commerces et services (rez-de-chaussée).
Application d'un secteur de mixité sociale	Au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements en accession sociale (PSLA).

Densité minimale
appliquée

NON PRECISE

Conditions d'équipement

Présence d'accès et des réseaux primaires.



3.2.6.2. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Absence d'incidences négatives sur la biodiversité locale.</p> <p>Absence de fonctionnalités écologiques.</p> <p>Très peu de nouvelle imperméabilisation du sol et pas de modification du régime hydraulique du secteur.</p> <p>Non inclus dans un site Natura 2000.</p>	Sans objet.
Paysage et patrimoine	<p>Site inclus dans le périmètre de l'AVAP- SPR, mais dans un secteur autorisé à évoluer.</p>	R Pas ou peu d'augmentation des surfaces constructibles ;
	<p>Parcelles en cœur urbain.</p> <p>Restructuration de certaines rues et création d'espaces verts et collectifs.</p> <p>En limite extérieure du site inscrit.</p>	R Respect des prescriptions de l'AVAP-SPR (hauteur des façades, alignement des types architecturaux) ; R Respect du cône de vue depuis Baillénia (gestion des hauteurs) ; R Stationnement lié aux nouvelles opérations en rez-de-chaussée des constructions ou en souterrain.
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Secteur desservi par les réseaux en énergie, en eau potable et en assainissement collectif.</p> <p>Collecte et traitement des déchets déjà opérationnels dans ce secteur.</p> <p>Émissions lumineuses similaires.</p> <p>Très peu de nouvelle imperméabilisation du sol et pas de modification du régime hydraulique du secteur.</p> <p>Recherche d'une performance énergétique et environnementale des constructions.</p>	Sans objet.

<p>Risques et nuisances</p>	<p>Risque d'inondation par débordement de la Nivelle et de submersion marine ;</p> <p>Risque de remontée de nappe phréatique (sensibilité faible en partie Nord, nappe subaffleurante au Sud) ;</p> <p>Risque partiellement fort de retrait et gonflement des argiles (faible par endroits) ;</p> <p>Risque de transport de matières dangereuses potentiel (proximité de la RD810 et de la ligne ferroviaire) ;</p> <p>Risque sismique de niveau 3 (modéré) ;</p> <p>Secteur partiellement affecté par le bruit généré par la RD810 et par la ligne ferroviaire.</p>	<p>R Respect des prescriptions du PPRI (en particulier aucun logement en rez-de-chaussée) ;</p> <p>R Mise en sécurité du quartier au regard du risque inondable lors des opérations de renouvellement urbain ;</p> <p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles ;</p> <p>R Isolation phonique des bâtiments ;</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques.</p>
<p>Consommation d'espace</p>	<p>Absence de sites et sols pollués.</p> <p>Pas de consommation d'espace (contexte anthropisé) ;</p> <p>Potentiel de mutation du site : renouvellement urbain ;</p> <p>Densification à proximité du centre-ville (même si la continuité est rompue par les emprises ferroviaires), notamment au Nord, actuellement en zone UC ;</p> <p>Effet d'entraînement escompté ;</p> <p>Présence d'une dent creuse</p>	<p>Sans objet.</p>

3.2.7. Karginko Borda

3.2.7.1. Investigations écologiques

a) Description

La zone de Karginko Borda est une zone de prairies entourée d'habitations qui se trouve à l'Est de l'autoroute A63. Cette zone est indirectement entourée par l'avenue de Karsinenea à l'Est, le chemin d'Arroka à l'Ouest et la rue Elvira Vines au Sud. Deux parcelles constituent la zone : la 86 (483000CL0086) et la 48 (483000CL0148).

Une pente descendante orientée Sud-Ouest - Nord-Est offre un dénivelé de 12 mètres entre le sommet au Sud-Ouest et le point le plus bas au Nord.

Le site est majoritairement représenté par des **prairies mésophiles** appelées prairies atlantiques de fauche :

- Il s'agit de prairies dominées par la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), le Dactyle (*Dactylis glomerata*) et la Renoncule âcre (*Ranunculus acris*).
- On y trouve aussi plusieurs espèces typiques des prairies : des trèfles tels que le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*) et le Trèfle blanc (*Trifolium repens*), de la Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), de la Centaurée jacée (*Centaurea jaceae*) et de l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*).
- Ces prairies reflètent des conditions mésophiles, c'est à dire des sols relativement secs.

Une **haie champêtre** est située à l'Ouest et matérialise la limite entre la prairie et la voirie.

- Les essences dominantes au sein de cette haie sont le Merisier (*Prunus avium*) et le Chêne pédonculé (*Quercus robur*). Quelques Platanes (*Platanus x hispanica*) et Saules marsaults (*Salix caprea*) sont également présents au sein de la strate arborée de la haie.
- La strate arbustive est représentée par la Ronce (*Rubus gr. fruticosus*), le Laurier palme (*Prunus laurocerasus*), le Noisetier (*Corylus avellana*) et le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Une espèce exotique envahissante est néanmoins présente au sein de la haie : le Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*). Le Laurier palme est aussi une essence à caractère invasif.

Au Nord, une **bande enherbée** représentée par les mêmes espèces que celles trouvées dans les prairies matérialise la limite entre la prairie et la voirie.

Autour de l'OAP se concentrent des **habitations et des jardins ornementaux**. Les espèces végétales qu'on y trouve sont majoritairement exotiques et présentent un intérêt limité.



Vue de la prairie, en direction Ouest-Est

Vue de la haie champêtre à l'Ouest



Vue sur le Nord du site avec la prairie, la haie et le chemin d'Arroka



Vue sur le chemin d'Arroka et la haie à l'Ouest du site

c) Enjeux environnementaux à l'échelle du site

L'intérêt écologique est modéré pour la haie champêtre qui est favorable à la reproduction des oiseaux sylvoles communs. Quelques espèces y ont notamment été observées : Fauvette à tête noire, Pinson des arbres, Pouillot véloce et Merle noir. La haie constitue aussi un corridor écologique pour les petits mammifères, les reptiles, les insectes.

L'intérêt écologique est faible pour les prairies atlantiques de fauche et la bande enherbée qui sont des milieux ouverts intéressants pour l'entomofaune commune : Lépidoptères, Orthoptères.

L'intérêt écologique est très faible pour les habitations périphériques et les jardins associés. Les habitations sont peu propices à l'installation de la faune mis à part certaines espèces d'oiseaux anthropophiles comme le Moineau domestique. Les jardins représentés majoritairement par des espèces horticoles peuvent néanmoins accueillir une biodiversité commune au niveau des arbustes et des arbres plantés qui sont potentiellement favorables à la reproduction des oiseaux communs.

De manière générale les prairies sont des milieux naturels avec une biodiversité floristique et entomologique potentiellement riche. Cependant la prairie concernée est relativement classique et peu propice au développement d'une flore patrimoniale et par conséquent de la présence d'espèces d'insectes patrimoniaux.

Sur ce site, l'intérêt biologique le plus important porte sur la haie champêtre, qu'il conviendrait de conserver.

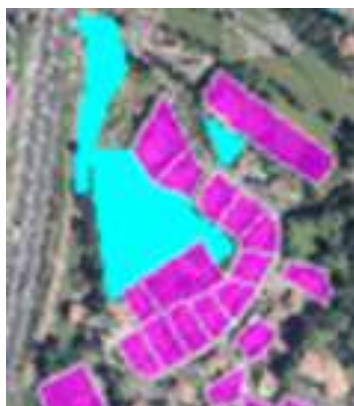
L'enclavement de cette zone entre l'autoroute et des lotissements limite la présence des espèces sauvages et leurs déplacements (coupure écologique), fragilisant la diversité biologique.

Le site n'est pas localisé dans un site Natura 2000, le plus proche se trouvant à 1,3 km à l'Ouest, par-delà l'autoroute et les zones urbanisées : « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » (FR7200776). Il n'y a donc pas de connectivité écologique entre les deux sites. Un autre site Natura 2000, la Nivelles (FR7200785) se trouve à 1,5 km au Sud mais ces deux sites ne sont également pas connectés.

Pour terminer, et afin de 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 mettre en œuvre une politique d'« optimisation du tissu urbain » maîtrisant la pression

foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier. Cela suppose une densification progressive et contrôlée 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.

Le périmètre de l'OAP Karginko Borda correspond à une « dent creuse » constructible (en bleu ci-dessous et photo Google Maps) valant pour la parcelle concernée par l'OAP. La haie champêtre est protégée, et au vu de l'étude faunistique et floristique de la prairie, le site Karginko Borda n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.



A gauche : Capture d'écran issue de la réunion technique de la révision du PLU portant sur les OAP, la densité et l'architecture du règlement, 24 octobre 2017 ;

A droite : photo satellite Google Maps du site.

3.2.7.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	UCb2 et N
Évolution du zonage	1AU
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	Jouste au Nord-Est et au Sud-Est des habitations individuelles desservies par l'avenue de Karsinenea à l'Est et la rue Elvira Vines au Sud. A l'Ouest, il surplombe l'A63 distante au plus d'une trentaine de mètres.
Vocation	Résidentiel
Superficie	1,13ha
Type de construction	Résidentielle : habitats individuels denses à intermédiaires et collectifs

Application d'un secteur de mixité sociale

Au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements en accession sociale (PSLA).

Densité minimale appliquée

80 logements/ha

Conditions d'équipement

Présence d'accès et des réseaux primaires. Le site est couvert par la défense incendie.



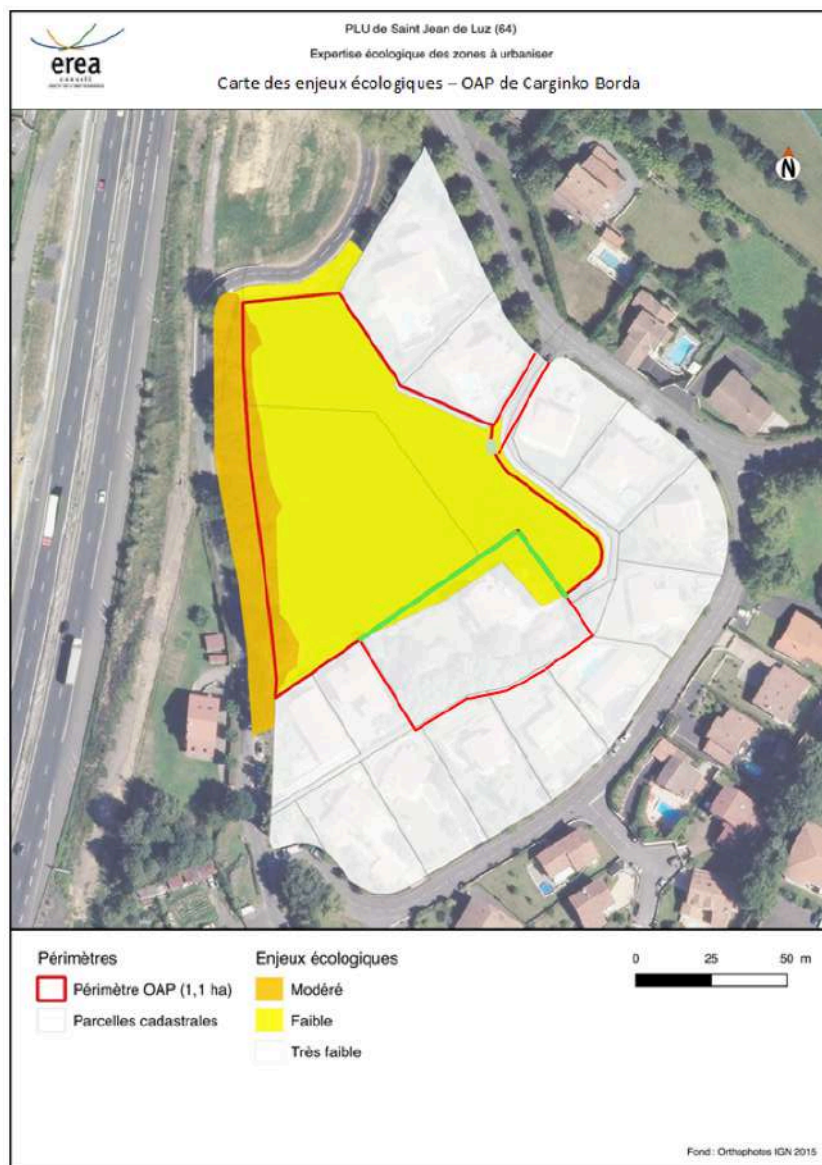
3.2.7.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante ;</p> <p>Perte de couvert végétal, imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique sur le versant d'un ruisseau à l'Est (en dehors du périmètre de l'OAP) ;</p> <p>Risque de pollution des eaux de surface ;</p> <p>Imperméabilisation des sols ;</p>	<p>E Utilisation de la voie de desserte d'axe Nord-Sud afin de permettre une « circulation apaisée » ;</p> <p>E Conservation et renforcement de la haie champêtre à l'Ouest et création d'écran boisé ;</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ;</p> <p>R Pour limiter l'imperméabilisation des sols, on privilégie l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux ;</p> <p>R Gestion des eaux pluviales à la parcelle</p>
	<p>Site non-inclus dans site Natura 2000</p>	<p>R Liaison douce envisagée</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Points de vue : très grande visibilité de la partie Nord du site avec des enjeux d' « intervisibilités » rapprochées (avec l'A63) et lointaines (avec le littoral)	<p>E Réalisation de plantations périphériques au contact du bâti riverain pour limiter les co-visibilités ;</p> <p>E Implantation du bâti de manière à ce qu'il s'intègre et s'adapte à la pente (et non l'inverse) ;</p>
	Parcelle en continuité d'urbanisation Hors du périmètre SPR	<p>R Implantation et volumes du bâti permettant de maîtriser leur impact visuel (maintien des points de vue et des inter-visibilités).</p> <p>R Le renforcement de la haie champêtre à l'Ouest le long du chemin d'Arroka, limitant les visibilités depuis les axes de circulation (A63 notamment) et le littoral.</p> <p>R Le bâti, organisé sur la périphérie du site, doit permettre la conservation d'un espace collectif central, traité dans une logique de « parc » en mettant en valeur les plantations à réaliser.</p>

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets ;</p> <p>Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses ;</p> <p>Risque de nivellement du terrain en lien avec le fort dénivelé existant.</p>	<p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ;</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Récupération des eaux de pluie ;</p> <p>R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie ;</p> <p>R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...)</p> <p>R Installation de conteneurs nécessaires au tri sélectif ;</p> <p>R Possibilité de création d'une liaison douce favorisant l'utilisation des modes actifs et reliant le site d'OAP à l'avenue de Karsinenea</p>

Risques et nuisances	<p>Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement ;</p> <p>Gonflement des argiles (aléa fort) ;</p> <p>Risque sismique de niveau 3 (modéré) ;</p> <p>Nuisances sonores avec l'A63 à proximité</p>	<p>R Gestion des eaux de ruissellement prioritairement à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation ;</p> <p>R Réalisation d'une noue d'infiltration des eaux de voirie ;</p> <p>R Inconstructibilité des secteurs de plus forte pente ;</p> <p>R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements ;</p> <p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles ;</p>
	<p>Sensibilité très faible au risque de remontée de nappe phréatique.</p> <p>Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine.</p> <p>Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport.</p> <p>Absence de sols pollués.</p> <p>En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses</p>	<p>R Application de règles constructives parasismiques ;</p> <p>R Conservation et renforcement d'une bande tampon boisée avec l'autoroute ;</p> <p>R Création d'espaces verts au niveau des espaces libres de toute construction ou installation afin de limiter le ruissellement des eaux vers le talweg (et en conséquence un éventuel report des eaux de ruissellement vers les lotissements à l'aval).</p>
Consommation d'espace	<p>Consommation d'espaces naturels (« dent creuse »)</p>	<p>E Conservation de boisements ;</p> <p>R Gradation de la densité urbaine en fonction du contexte avec un minimum de 80 logmts/ha sur l'ensemble du site ;</p> <p>R Gradation des hauteurs de construction</p>



3.2.8. Errota Zahar

3.2.8.1. Investigations écologiques

a) Description

Le site de « Errota Zahar » est situé au Sud de la commune, hors de l'enveloppe urbaine, mais adossé à un ensemble très urbanisé constitué notamment par le Lycée Chantaco, le complexe de la piscine couverte et le lotissement « Hameau Basa Beltz ». Il se raccorde à la RD 918 via les chemins d'Errota Zahar et de Basa Beltz. Ce site est conçu comme un « hameau nouveau intégré à l'environnement », tel que défini par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Il est implanté sur un versant en pente douce d'un large vallon en partie occupé par un lac artificiel et débouchant sur les barthes de la Nivelle.

Le site possède un intérêt écologique limité en raison de sa viabilisation ancienne. Il abrite cependant une trame de beaux sujets de chênes, mais il est en contact de formations naturelles d'intérêts : chênaie, aulnaie (classement en ZNIEFF de type 1), et de zones humides caractérisées.

c) Enjeux environnementaux à l'échelle du site

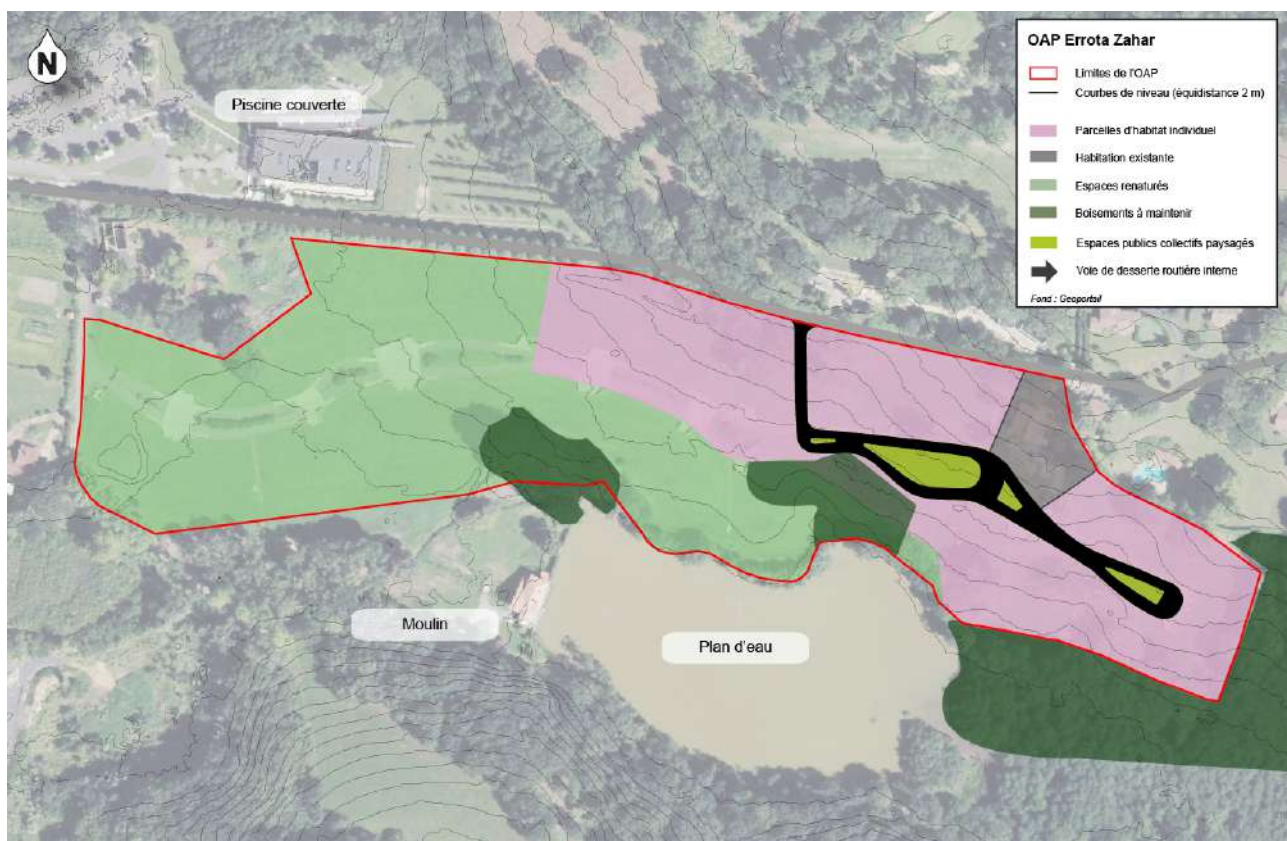
La topographie n'est pas une contrainte forte en raison de faibles pentes : point haut au Nord-Est (27m NGF), point bas au Sud-Ouest (5m NGF). La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales n'en sera pas moins une question importante, notamment en raison de la proximité du lac et des barthes.

Les enjeux écologiques sont **faibles** en raison de la viabilisation ancienne du site, et seule une trame de chênes est relevée sur l'OAP. Par contre, il est au contact de formations naturelles d'un intérêt attesté : chênaie plus ou moins dégradée à sa pointe Est, aulnaie au Sud-Est en fond de vallon. Cet intérêt est entériné par le classement en ZNIEFF de type 1 « Étang et vallée humide de Basa Beltz » (Identifiant national : 720010793). Enfin, le fond du vallon est occupé par des zones humides caractérisées.

A une échelle communale, le site est hors de l'enveloppe urbaine. Il présente un intérêt écologique limité, mais sa relative proximité avec une ZNIEFF et des zones naturelles d'intérêts (Nivelle, barthes, zones humides) peut avoir un impact potentiel en termes de fonctionnalités écologiques.

3.2.8.2. Présentation succincte de l'OAP

Zonage actuel	1AUa
Évolution du zonage	1AUnh
Localisation par rapport à l'enveloppe urbaine	Hors de l'enveloppe urbaine, au Sud de la commune
Vocation	Résidentielle en « Hameau nouveau »
Superficie	12ha environ
Type de construction	Individuelle
Application d'un secteur de mixité sociale	Non-règlementé
Densité minimale appliquée	Dans la logique des hameaux au sens de la Loi Littoral, le nombre de constructions ne doit pas dépasser une dizaine de logements sur l'ensemble du site
Conditions d'équipement	Non mentionnées



Plan de Errota Zahar

3.2.8.3. Incidences environnementales

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Milieu physique et milieu naturel	<p>Modification de la topographie existante.</p> <p>Ruissellement des eaux pluviales vers lac et barthes</p>	<p>E Réalisation d'un programme de renaturation et de dépollution de la partie Ouest.</p> <p>E Urbanisation cantonnée sur la moitié Est du site.</p> <p>R Respect de la trame de chemins préexistante : chemin de Basabeltz devient la voie de desserte principale</p> <p>R Réutilisation partielle des ouvrages existants afin de limiter les déblais/remblais nouveaux, la gestion des déchets de déconstruction...</p> <p>R Reconstitution d'une frange boisée sur le chemin de Basabeltz.</p> <p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle.</p>
	Site non-inclus dans site Natura 2000	

THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Paysage et patrimoine	Absence d'échappées visuelles vers l'extérieur du site	<p>E Boisements existants conservés.</p> <p>E Renaturation de la partie Ouest du site.</p> <p>R Plantation d'arbres sur la parcelle bâtie</p> <p>R Création d'une limite boisée en partie Ouest pour améliorer les connectivités écologiques entre le vallon et les franges boisées du coteau</p>
	<p>Le vallon constitue une unité paysagère de valeur (rives du lac, végétation arborée)</p> <p>Hors du périmètre SPR</p>	<p>R Création d'un espace collectif en belvédère entre le hameau, le lac et autour du moulin</p> <p>R Mise en scène paysagère du parcours de l'eau (noues paysagères)</p>
THEMATIQUES	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES ERC
Ressources naturelles et leur gestion <i>Qualité de l'air</i> <i>Gestion de l'eau</i> <i>Politique énergétique</i> <i>Gestion des déchets</i>	<p>Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets.</p> <p>Augmentation des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (trafic des véhicules) et d'émissions lumineuses.</p> <p>Risque de nivellement du terrain en lien avec le fort dénivelé existant.</p>	<p>R Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>R Obligation d'infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation.</p> <p>R Récupération des eaux de pluie.</p> <p>R Nécessité d'une desserte par les réseaux d'eau potable et d'énergie.</p> <p>R Performance énergétique des bâtiments. (recours aux énergies renouvelables, façades orientées et ouvertes au Sud, ...)</p> <p>R Installation de conteneurs nécessaires au tri sélectif</p> <p>R Développement de liaisons douces (piétonnes et cyclables)</p>
	Risques et nuisances	<p>Imperméabilisation du sol et modification du régime hydraulique du secteur, augmentation du ruissellement.</p> <p>Aléa fort retrait-gonflements des sols argileux sur la partie Nord-Est du site</p> <p>Risque inondation par débordement de cours d'eau</p>

	<p>Sensibilité très faible au risque de remontée de nappe phréatique.</p> <p>Hors périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transport.</p> <p>Absence de sols pollués.</p> <p>En dehors des zones à risque potentiel de transport matières dangereuses</p>	<p>R Limitation des remaniements du sol dans le cadre des terrassements.</p> <p>R Application de règles constructives en zone d'aléa « fort » sols argileux.</p> <p>R Application de règles constructives parasismiques.</p>
Consommation d'espace	<p>Consommation d'espaces naturels.</p>	<p>E Conservation de boisements.</p>
	<p>Partie Ouest destinée à être renaturée classée en zone naturelle N</p>	<p>E Création d'une limite boisée épaisse visant notamment à améliorer les connectivités écologiques entre le vallon et les franges boisées du coteau</p> <p>R Gradation de la densité urbaine en fonction du contexte avec un minimum de 80 logmts/ha sur l'ensemble du site.</p>

3.3. Incidences et mesures mises en place des emplacements réservés

Le plan de zonage fait apparaître les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Dans la révision actuel du PLU, les emplacements réservés s'étendent sur 26 281m², soit 26,2ha.

Pour l'**OAP de Balcoïn**, il est envisagé qu'un emplacement réservé (ER) sera créé pour l'aménagement d'un carrefour giratoire entre la voie nouvelle et l'avenue Lahanchipia, d'une part, et du parking relais, d'autre part. Dans le projet de révision du PLU, cet ER est relevé (1,5ha), cependant à un endroit différent de l'initial. Ce-dernier se trouve positionné au croisement de l'Avenue Lahanchipia et la Route de Balcoïn.

Le règlement stipule aussi un ER « Élargissement de voie et création d'un trottoir planté » dans la zone UHa:

Ce que dit concrètement le règlement, notamment sur le nombre de niveaux autorisés dans le secteur UHa:

- *d) Toutefois des hauteurs différentes de celles prévues par les dispositions ci-dessus peuvent être acceptées dans le cas d'un projet, dans cette même aire UHa à partir de l'avenue Gaëtan Bernoville, d'aménagement paysager pour un passage public piéton d'une largeur minimale de 3 mètres et la création d'un point de vue (plateforme dégagée), sur les falaises et l'océan. **La surface de terrain nécessaire à la réalisation de cet aménagement est placée en emplacement réservé au bénéfice de la commune.***

3.4. Incidences et mesures mises en place à l'échelle communale du zonage et du règlement

La commune de Saint-Jean-de-Luz est implantée sur un territoire dotée d'une grande richesse écologique, au sein duquel les objectifs de préservation environnementale doivent être pleinement intégrés aux projets de développement économique et urbain.

Ainsi, la mise en œuvre du PLU de Saint-Jean-de-Luz requiert la prise en compte de cette richesse écologique, afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

environnementale, fixés notamment par la présence de sites à forte valeur écologique (2 sites Natura 2000 notamment).

Des aménagement adéquats sont à prévoir sur le territoire luzien en vue de l'accroissement de la population sur la base d'une croissance annuelle assez modérée de 1000 habitants supplémentaires dans les 10 à 15 années à venir équivalente au taux constaté dans la dernière décennie (TCMA : 0,6%).

Le PLU se doit donc de proposer des solutions adaptées, afin de prévoir l'accueil de populations nouvelles, le développement de l'offre touristique et la favorisation de l'activité économique du centre-ville et des ZAE de Jaldai et Layatz notamment, dans un souci permanent de préserver l'environnement et la grande valeur patrimoniale et paysagère des espaces bâtis et naturels du territoire luzien.

Zones	PLU 2006	Révision du PLU version 15 (9/05/2019)	Évolution %	Évolution des surfaces
U	686 ha	703 ha	%	17 ha
AU	70 ha	30 ha	58%	-41 ha
A	370 ha	436 ha	18%	66 ha
N	792 ha	750 ha	-5%	-433 ha
TOTAL	1919 ha	119 ha		

3.4.1. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les ressources naturelles

3.4.1.1. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau et sa gestion

Sur la ressource en eau et sa gestion : concernant les eaux et les milieux associés, le territoire communal est concerné par 8 cours d'eau, dont la Nivelle et le Grand Isaka, et compte deux sites Natura 2000 directive « Habitats » avec les « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » (FR7200776) et « La Nivelle (estuaire, barthes et cours d'eau » (FR7200785). Enfin, l'océan Atlantique borde la commune.

Ainsi, des enjeux ont été identifiés au sein de l'état initial de l'environnement :

- Appliquer les dispositions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Côtiers Basques ;
- Maîtriser l'aménagement et le développement urbain pour préserver la qualité des milieux aquatiques et humides ;
- Conserver ou atteindre le bon état écologique et chimique des eaux superficielles, en réduisant les rejets et les impacts ;
- Préserver la qualité de l'eau dans un souci de valorisation touristique, de cadre de vie et de ressource en eau potable ;

La bonne prise en compte de ces enjeux étant intimement liée à une bonne gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire, l'incidence sur ces réseaux fait l'objet d'une attention particulière.

Un PLU qui contribue à une gestion des eaux usées et pluviales visant à limiter sensiblement les rejets directement au milieu.

a) Eaux usées

Les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées jusqu'en 2020. A ce titre, elles assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites. Il est nécessaire de signaler que le PLU ne prévoit aucun rejet d'eaux usées au milieu récepteur, ce qui permet de concourir au maintien du bon état global des masses d'eau du territoire. **En effet, l'ensemble des projets de développement urbain rendus possibles par le PLU sont immédiatement raccordables au réseau d'assainissement collectif.** Ainsi, le PLU impose systématiquement aux nouvelles constructions un raccordement au réseau d'assainissement collectif, à l'exception des zones UC, UD, UE et N où l'assainissement individuel est autorisé sous conditions :

Ce que dit concrètement le règlement :

- *le **raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ;***
- ***L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.***
- ***Uniquement pour les zones UC, UD, UE et N : En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹.***

Le PLU a donc une incidence positive sur la gestion des eaux usées.

b) Eaux pluviales

La gestion des eaux de ruissellement est un enjeu écologique majeur sur le territoire de Saint-Jean-de-Luz. En effet, les eaux pluviales sont rejetées dans la Nivelle et dans l'océan, il est donc fondamental de limiter les rejets d'eau de pluie dans le milieu récepteur et qui peuvent affecter les eaux de baignade notamment. L'objectif est de maîtriser les débits d'eaux pluviales et de ruissellement, ce qui permet de limiter les désordres causés par les inondations sur les personnes et les biens et de maîtriser l'impact des rejets de temps de pluie sur le milieu récepteur, améliorant ainsi la qualité de l'eau des cours d'eau, des lacs et des plages. Cet

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

enjeu est d'autant plus important dans la mesure où le territoire communal est concerné par deux zones Natura 2000.

Ainsi, le règlement du PLU impose aux nouvelles constructions de prévoir un système d'infiltration à la parcelle afin d'éviter tout déversement d'eaux de pluie dans les eaux des cours d'eau.

Ce que dit concrètement le règlement :

- **Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;**
- **Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines ;**
- **Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.**

Également, dans le cadre de la révision du PLU, **des modifications réglementaires pour les secteurs UK, UY, 1AU et 1AUY influent sur la limitation de l'imperméabilisation des sols (et donc du ruissellement) en privilégiant l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration, l'engazonnement et le stockage des eaux lors d'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.**

Enfin, dans le cadre de la révision du PLU, des mesures ont été prises concernant le respect des *minimas* de « surface végétalisée » auxquels s'appliquent des obligations de maintien en « surface de pleine-terre » (revêtement perméable autorisant donc la pénétration gravitaire des eaux pluviales notamment) :

- **Secteur UC : Part de la « surface végétalisée » à conserver en « surface de pleine terre » :**
 - Dans le **secteur UCa** : au moins **60%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre » (surface végétalisée d'au moins 40% de la superficie de l'unité foncière);
 - Dans les **secteurs UCb et UCc** : au moins **50%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre » (surface végétalisée d'au moins respectivement 25% et 15% de la superficie de l'unité foncière) ;
 - **Non réglementé dans le secteur UCd** ;
- **Secteur UD : Part de la « surface végétalisée » à conserver en « surface de pleine terre » :**
 - Dans les **secteurs UD proprement dits et UDa** : au moins **60%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre » (surface végétalisée d'au moins 40% de la superficie de l'unité foncière);
 - Dans le **secteur UDb** : au moins **70%** de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre » (surface végétalisée d'au moins 55% de la superficie de l'unité foncière) ;

- **Secteur 1AU : Part de la « surface végétalisée » à conserver en « surface de pleine terre » :**
 - Au moins 50% de la « surface végétalisée » doit être conservée en « surface de pleine terre » (surface végétalisée d'au moins 15% de la superficie de l'unité foncière)

Le PLU a donc une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales sur la commune.

c) Eaux usées

Une STEP en capacité d'accueillir les rejets supplémentaires liés à l'accroissement de population prévue par le PLU

Le traitement des eaux usées de Saint-Jean-de-Luz est assuré la station d'épuration Archilua sur la commune de Saint-Jean-de-Luz. La STEP Archilua est conforme en performance et équipement et présente un taux de remplissage variable selon la saison de l'ordre de 50% en été, avec une capacité nominale de 78000 éq-hab. Hors période estivale, les volumes collectés par temps sec varient de 3000 à 4000m³/j, soit un taux de remplissage hydraulique de 38% environ. En période estivale, les volumes varient de 4000 à 5500m³/j par temps sec, soit 55% de la capacité de la station.

A l'heure actuelle, la question du devenir de la station d'épuration Archilua est un enjeu important du Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration (rapport au recul du trait de côte et de sa position).

La STEP qui accueille les eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Luz est dimensionnée et peut accueillir un accroissement de la population communale sur son territoire. En effet, selon les calculs de potentiel d'accueil sur la commune dans le cadre de la mise en œuvre du PLU (+1000 hab. permanents à l'horizon 2025/2030), il apparaît que l'augmentation de la population sur Saint-Jean-de-Luz ne sera pas de nature à occasionner un dépassement de capacité de la STEP.

d) Alimentation en eau potable

La commune de Saint-Jean-de-Luz est alimentée par l'**usine d'Helbarron**, implantée à Saint-Pée-sur-Nivelle, à 8 kilomètres à l'Est. Elle effectue ses prélèvements en Nivelle à l'aide de 3 pompes à débit variable. La capacité de production journalière et le volume maximum de prélèvement autorisé est de 18200m³. Sur Saint-Jean-de-Luz, la consommation d'eau potable annuelle par habitant s'élève à 96m³ en 2016.

Le raccordement à l'eau potable est obligatoire pour toutes nouvelles constructions. L'utilisation des capacités résiduelles permettra de répondre à l'accroissement de la consommation, et donc de la population (+1000 hab. permanents à l'horizon 2025/2030).

CONCLUSION DE L'INCIDENCE GENERALE DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION :

Ainsi, au regard des éléments présentés précédemment, la mise en œuvre du PLU a une incidence positive sur la qualité des eaux de la commune : en effet, en réglementant rigoureusement la gestion des eaux usées (en préconisant le raccordement au réseau collectif) et pluviales (en obligeant l'infiltration à la parcelle), le PLU contribue à limiter sensiblement les rejets directement aux milieux (cours d'eau,

estuaire, barthes et océan), ce qui constitue une **incidence positive** sur la qualité des eaux du territoire.

Le projet de révision du PLU est donc compatible avec les objectifs de préservation de la ressource du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE « Côtiers Basques ».

3.4.1.2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les énergies renouvelables

Concernant les énergies renouvelables, la commune de Saint-Jean-de-Luz a un potentiel énergétique pour les installations solaires important du fait d'un bon ensoleillement moyen annuel (1921h/an). De plus, la partie Sud de la commune fait partie du territoire régional aquitain favorable au développement de l'énergie éolienne, définies dans le Schéma Régional Éolien approuvé le 6 juillet 2012 et annexé au SRCAE. Enfin, la gestion durable des forêts pour la filière bois-énergie et la mise en place d'une économie de la méthanisation en lien avec le monde agricole représentent des opportunités sur la commune de Saint-Jean-de-Luz pour le développement des énergies renouvelables.

La mise en œuvre du PLU soutient l'usage des énergies renouvelables par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant l'aménagement et l'installation matériels de production et/ou d'utilisation de ces énergies.

Ce que dit concrètement le règlement :

- *Sont cependant autorisées les **constructions d'architecture contemporaine** (notamment les **techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions**, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés ci-après pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques ;*
- *Les **dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques** devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.*

En favorisant autant que faire se peut les dispositifs et techniques propres aux énergies renouvelables, le PLU a une **incidence positive sur ce type de production.**

3.4.2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les milieux naturels et zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le territoire de Saint-Jean-de-Luz, encore largement naturel et agricole (58% de sa superficie), présente, au regard de ses milieux naturels, deux entités bien différenciées :

- le secteur littoral, soumis à une très forte pression humaine, où les formations naturelles se montrent relictuelles et limitées à un linéaire discontinu de végétation le long de la côte aux boisements d'Etchebiague ;

- le secteur rural, soumis à une pression humaine moindre, aux zones souvent vastes et où les formations naturelles d'intérêt ou de grand intérêt occupent encore des surfaces relativement importantes.

Les zones agricoles sur la révision du PLU représente 437,9ha (contre 370,8ha dans le PLU actuel), les zones naturelles 750ha (contre 798,8ha dans le PLU actuel). La commune, quant à elle, a une superficie de 1918,6ha (données QGIS, 6 mai 2019). Les constats évoqués dans le PADD font état d'une urbanisation au contact d'écosystèmes très sensibles (sites Natura 2000 notamment), d'une autoroute et d'un bâti constituant des coupures écologiques majeures séparant les deux entités naturelles dominantes, d'un milieu marin et des zones humides (barthes de la Nivelle) sensibles à la qualité des eaux (de baignade notamment), et de peu de possibilités d'extension à moindre impact pour le paysage.

Six enjeux principaux ont ainsi été identifiés au sein de l'état initial de l'environnement :

- **Maîtriser la consommation d'espace et fixer les limites de la ville (la question du franchissement des coteaux) ;**
- **Établir des choix de développement compatibles avec les nombreuses contraintes tant physiques (environnementales, paysagères, risques...) que réglementaires (PPR, SPR, Natura 2000, servitudes...) et confirmer de façon intangible la protection des espaces naturels et des territoires agricoles ;**
- **Contrôler et limiter les occupations du sol dans les zones exposées aux risques (zones de submersion marine et fluviale ; littoral : prise en compte de la stratégie régionale...)** ;
- **Constituer une armature écologique durable (trame verte et bleue) inscrite dans le cadre régional ;**
- **Favoriser des occupations et utilisations du sol compatibles avec une utilisation raisonnée des ressources naturelles et adopter notamment une gestion économe et qualitative de la ressource en eau ;**
- **Limiter l'empreinte du développement urbain en promouvant des actions soucieuses de l'environnement.**

PADD		Éléments de mise en œuvre du PADD
Thèmes	Objectifs	
Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et l'habitat	1.1. Intensification urbaine (pour les deux tiers) et extension urbaine (pour un tiers) ; 1.2. Densification progressive du tissu urbain existant là où cela est possible (« dents creuses »), requalification de certains quartiers ou îlots bâtis, construction des nouveaux logements dans le tissu urbain constitué ; 1.3. Mobilisation de nouvelles réserves foncières ; 1.4. Urbanisation hors espace urbain strictement encadrée ; 1.5. En continuité de l'enveloppe urbaine deux pôles de	Densification maîtrisée des zones urbaines, principalement aux zones UC et UD hors SPR avec niveaux de densification adaptés selon les secteurs ;

	développement (Karsinenea et Hauts de Jaldai)	
Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville	1.1. Mise en valeur des sites naturels littoraux et rétro-littoraux	Classement en Espaces Naturels Sensibles et Espaces Naturels Remarquables
Axe 5 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques	<p>1.1. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles ;</p> <p>1.2. Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal ;</p> <p>1.3. Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain</p> <p>1.4. Respect des impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle</p>	<p>Classement en zone naturelle protégée N des territoires constituant la trame verte et bleue : 750ha ;</p> <p>Classement en zone risque inondation-submersion Ne1, Ni, Ni-3b, UAI-2, UBI-2, UDbi-3b, UEI-2 et UEI-3b: 86,5ha</p> <p>Classement en zone A protection des terres agricoles pour pérenniser l'activité agricole : 437,9ha ;</p> <p>Classement en zone NER des sites N2000 notamment : 105,2ha ;</p> <p>Superficie d'espaces agricoles, naturels ou forestiers consommées pour les opérations de logements et à vocation d'activité de l'ordre de 31ha ;</p> <p>Classement en Uda-rtc de la pointe Ste Barbe ;</p> <p>Soutien aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;</p> <p>Espaces agricoles, naturels ou forestiers dans la révision du PLU : 1187,9ha, soit près de 62% de la superficie totale de la commune dans le nouveau PLU (ancien PLU : 1163,6ha)</p>

Pour rappel, le bilan de l'évolution des superficies en zones naturelles entre le PLU en cours de révision et le PLU en vigueur est le suivant :

	PLU en cours de révision	PLU en vigueur
Zone N	Ne (avec sous-secteurs Ne-3b, Nei) : 21,9ha	Na : 0,3ha
	Nel : 4ha	Ns : 1,9ha
	Ng (avec sous-secteurs Ngi) : 53,3ha	Ng: 45,6ha
	Nho : 1ha	Nh : 29,1ha
	Nj : 1,7ha	Ne : 0,8ha
	Nk : 12,4ha	NK : 35,9ha
	Np (avec sous-secteur Np-1) : 4,5ha	Ni : 45ha

	Npk : 1,3ha	Np : 4,3ha
	Ns : 1,9ha	Nm : 10,3ha
	NER (avec sous-secteur NER-2 et NER-3c) : 105,2ha	NER : 86,1ha
	NCU : 70,4ha	NCU : 54,6ha
Total N	750 ha	792,8 ha
Bilan Zone N	- 42,8ha	

Bien que le bilan global apparaît négatif (- 42,8ha), on observe que :

- **Le projet de révision du PLU entraîne une augmentation de la surface NER qui concerne le littoral océanique et une partie du rivage de la baie. De plus, du fait qu'elle soit grevée par la présence cumulée des aléas de recul du trait de côte, de submersion marine ou de choc mécanique des vagues, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement dans la zone ;**
- **La zone NCU a aussi considérablement augmenté et concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral identifié comme des espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme.**

Zone Agricole	PLU en cours de révision	PLU en vigueur
	436,4ha	370,8ha
Bilan Zone A	+ 65,6ha	

Le PLU en cours de révision prévoit aussi une augmentation de la surface agricole sur la commune de Saint-Jean-de-Luz de plus de 65ha. Cela traduit une volonté de préserver et de développer le potentiel agricole du territoire, ce qui participe à renforcer l'identité de Saint-Jean-de-Luz.

Au regard de la superficie du territoire (1918,6ha) et de l'attachement de la ville à préserver la qualité de son environnement et de son cadre de vie, sont privilégiées les opérations de requalification urbaine et de densification progressive du tissu urbain existant là où cela est possible (« dents creuses », quartiers ou îlots bâtis). Mais il s'avère aussi nécessaire de mobiliser de nouvelles réserves foncières choisies en continuité avec l'enveloppe urbaine dans le respect de la loi Littoral, de l'ordre de 29,5ha dans le PLU en cours de révision (zone à urbaniser à vocation résidentielle et à accueillir de l'activité).

De manière générale, les zones agricoles, naturelles ou forestières représentent 1185,9ha du nouveau PLU, alors que leur superficie est de 1163,6ha sur le PLU en vigueur, soit un gain de 22,3ha entre l'ancien et le nouveau PLU.

CONCLUSION DE L'INCIDENCE GENERALE DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et compte tenu du fait que les projets d'aménagement et de requalification urbaine sont situés en zone urbaine ou dans des zones à urbaniser en continuité de l'enveloppe urbaine, compte tenu également de l'augmentation de la superficie des espaces agricoles et naturels notamment en zones NER et NCU, la mise en œuvre du PLU aura donc une incidence positive sur les milieux naturels de la commune de Saint-Jean-de-Luz.

3.4.3. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les risques et nuisances

RAPPEL DES ENJEUX LIES AUX RISQUES ET NUISANCES A L'ECHELLE COMMUNALE

Six enjeux principaux ont ainsi été identifiés au sein de l'état initial de l'environnement :

- Étudier dans quelles mesures l'urbanisation est possible dans les zones, bâties et non bâties, à forts enjeux (risques, nuisances et servitudes), afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants face aux risques ;
- Retenir des zones d'expansion des crues (Nivelle) ;
- Définir une stratégie pour la gestion des risques littoraux ;
- Subordonner l'autorisation de construire à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées ;
- Permettre l'accès, l'évolution et la desserte de lutte contre l'incendie à toutes les constructions ;
- Limiter les générateurs de déplacements pour atténuer les nuisances sonores routières dans le centre-ville.

3.4.3.1. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur le recul du trait de côte

Pour rappel, la commune est soumise au recul du trait de côte pouvant générer des mouvements de terrain et effondrement de parcelles. Dans le cadre du **diagnostic mené par le BRGM en mai 2014 intitulé « Agglomération Sud Pays Basque : Évaluation de l'aléa érosion côtière en 2023 et 2043 dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière »** (n°BRGM/RP-63588-FR), deux scénarii ont été proposés : d'une part l'effacement des ouvrages de protection et autres modes de gestion existants (scénario 1), d'autre part le maintien de ces dispositifs (scénario 2). **Sur Saint-Jean-de-Luz, les niveaux d'exposition moyen et fort sont comparables dans les scénarii « avec ouvrages » et « sans ouvrages » (respectivement environ 55% et 60%).**

Ce phénomène bien spécifique aux zones littorales, fait l'objet d'un classement en zone NER, Uda-rtc, et Nho.

Ce que dit concrètement le règlement :

- **Uniquement dans le sous-secteur Nho** : Sont de plus uniquement autorisées les aires de jeux et de sports, à l'exclusion de toute construction annexe, à condition qu'elles soient liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Le **sous-secteur UDa-rtc** est institué sur une partie de la Pointe de Sainte-Barbe où est autorisée de façon très encadrée la mise en œuvre de **dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte**.
- **Si une construction déjà bâtie venait à être détruite ou démolie en raison des effets du risque recul du trait de côte, elle ne pourrait pas être reconstruite.**

De plus, deux secteurs sont mis en évidence : la Baie de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure et Saint-Jean-de-Luz Nord.

Pour le premier, le **choix stratégique arrêté est la poursuite de la lutte active (reprise du perré de Ciboure, optimisation et renforcement de l'existant sur Saint-Jean-de-Luz, amélioration de la protection contre la submersion).**

Pour le second, le **choix stratégique arrêté par la collectivité est une évolution naturelle surveillée avec des mesures de gestion de la sécurité des personnes et des actions de lutte active ponctuelle au droit des biens d'intérêt général (STEP Archilua, voiries communales).** Pour les sous-tronçons campings/plages (Erromardie, Laffitenia, Mayarko et Cenitz), **le choix arrêté est un maintien des ouvrages existants** (selon classification du BRGM) avec des mesures de gestion de la sécurité des personnes en attente d'études complémentaires concernant un éventuel repli organisé, en lien avec l'étude ADS.

Il faut noter qu'à l'heure actuelle, la question du devenir de la station d'épuration Archilua est un enjeu important du Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration par rapport au recul du trait de côte et de sa position.

Ce que dit concrètement le règlement pour les secteurs NER et Uda-rtc:

- *Peuvent en outre être autorisés les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque*

En prenant en compte ces dispositions, le PLU impose des mesures pour les secteurs pouvant être impactées directement par le risque de recul du trait de côte et en limitant toutes constructions nouvelles. De plus, le PLU s'attache à œuvrer pour des dispositifs de lutte contre le risque en question. Il a donc une incidence positive sur ce risque naturel.

3.4.3.2. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur le risque inondation-submersion marine

Avec une topographie en forte pente, des sols peu perméables et une météorologie locale faite d'événements pluvieux violents et soudains, Saint-Jean-de-Luz est face à un contexte local propice aux inondations par ruissellement, par débordements des cours d'eau (crues de la Nivelle et de ses affluents), remontées de nappe phréatique et submersion marine. Concernant la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire de rappeler que le **Plan de Prévention**

des Risques Inondation (PPRI), arrêté le 26 mars 1997, est en cours de révision depuis le 2 décembre 2015. La zone inondable couvrant 96,1ha du territoire communal fait l'objet de différents classements dans le PLU en cours de révision (Nei, Ngj-3b, Ni, Ni-3b, UAi-2, UBj-2, UCbi-2, UDbi-3b, UEi-1, UEi-2, et UEi-3b).

Ce que dit le règlement :

- *Le secteur UAi, recouvrant le quartier Fargeot, quartier péricentral relativement dense et appelé à évoluer au cours des prochaines années, mais affecté par le risque inondation où s'appliquent des règles spécifiques pour tenir compte des contraintes imposées à l'usage des rez-de-chaussée des bâtiments par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation qui couvre le quartier.*

3.4.3.3. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur le risque retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Saint-Jean-de-Luz est particulièrement affectée par ce risque naturel, par la présence d'argile sur l'ensemble du territoire communal et le climat océanique où alternent des événements pluvieux puis secs. Cela représente plus des trois-quarts de la commune.

Dans la révision du PLU en cours, des mesures sont prises pour réduire ce risque. En effet, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux de ruissellement se fait prioritairement à la parcelle. Aussi, il est interdit de construire sur des secteurs de forte pente, et l'application de règles constructives en zone d'aléa « fort » argiles doit être respectée.

Ce que dit concrètement le règlement :

- *Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.*
- (Zones UK, UY, 1AU et 1AUY) : *Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.*

3.4.3.4. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur les risques technologiques

Risque de rupture de barrage

La commune de Saint-Jean-de-Luz est concernée par ce risque, du fait de la présence du barrage de Lurberria (22 m de haut et 4 millions de m³ d'eau) dans la Vallée de la Nivelle, dont l'onde affecterait le territoire communal.

Le PLU en cours de révision n'a pas d'incidence significative sur le risque de rupture de barrage.

Transport de matières dangereuses

Le risque lié aux transports de marchandises dangereuses sur la commune concerne essentiellement les infrastructures sur lesquelles circulent les matières dangereuses, principalement l'A63 et la voie ferrée. Une zone à risque de 100 mètres de part et d'autre

ces axes ont été identifiés. Ce secteur est identifié dans le PLU comme la zone urbaine «UR ».

Ce que dit concrètement le règlement pour la zone UR:

- *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;*
- *La zone UR est une zone urbaine spécialisée dédiée aux emprises de l'autoroute A 63 et ses annexes. Elle comprend l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, et notamment les emprises des gares, des aires, des plateformes des voies et des échangeurs, y compris les emplacements concédés aux sous-concessionnaires d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute et aux grands chantiers ;*
- *Sont autorisés les constructions, installations et dépôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement, à la sécurité et à l'exploitation de l'autoroute ;*
- *Sont autorisés les constructions, installations et dépôts, à condition qu'ils soient réalisés par les sous-concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute ;*
- *Sont autorisés les aménagements, installations et dispositifs divers à condition qu'ils soient nécessaires à l'insertion environnementale des occupations du sol visées aux deux alinéas précédents, ou au traitement des nuisances et des risques*

De plus, une canalisation de transport naturel de gaz naturel est identifiée au Sud de la commune. Des zones naturelles, agricoles, et urbaines (UL, tissu urbain existant ne pouvant accepter aucune construction principale nouvelle) se trouvent sur le périmètre de cette canalisation.

Le PLU a une incidence positive sur le risque de transport de matières dangereuses.

Le risque industriel / ICPE

Le Refuge de la Côte Basque (Non Seveso) et la SA Garage Lamerain (Non Seveso) sont les deux ICPE recensées sur le territoire communal. La première est classée en zone UE sur le PLU en cours de révision (« zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés ») et est entourée de zones naturelles et agricoles, et de zones UB et UD (où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité). La seconde est classée en zone UYa (correspondant à la ZAE de Layats destinée à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales) et où toutes nouvelles habitations est formellement interdite à l'exception de logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt...

CONCLUSION DE L'INCIDENCE GENERALE DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Au regard des éléments ci-dessus, il apparaît que la mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à augmenter les risques sur le territoire, à condition néanmoins de respecter les préconisations du futur PPRi.

3.4.3.5. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur les transports au regard des nuisances que cela génère

La commune de Saint-Jean-de-Luz, et à travers l'état initial de l'environnement, a des espaces concernés par des voies bruyantes et catégorisés de fait :

- l'A63 en catégorie 1 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 300m) ;
- La RN10 en catégories 1 et 2 selon les tronçons (largeurs respectives : 300m et 250m) ;
- le Boulevard Victor Hugo en catégorie 2 (secteur de 250m affecté) ;
- la RN10, la RD918, l'Avenue de Chantaco, une partie de Boulevard Victor Hugo et une portion de l'Avenue de Lahanchipia en catégorie 3 (bande de 100m affectée par le bruit) ;
- Une portion de la RD918, l'Avenue de la Nivelles, une portion de l'Avenue de Chantaco, l'Avenue de l'Ichaca, l'Avenue du Colonel Coulombe et une portion de l'Avenue de Lahanchipia en catégorie 4 (bande de 30m affectée).

De plus, le centre-ville de Saint-Jean-de-Luz est affecté par le bruit routier.

Dans le cadre de la révision du PLU, des enjeux exposés dans l'EIE sont à prendre en compte :

- Mettre en place des protections acoustiques pour les nouveaux bâtiments localisés dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle) ;
- Préserver les « zones calmes » ;
- Respecter les retraits imposés par les cartes de classement sonore ;
- Favoriser les rapprochements entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats afin de réduire les déplacements motorisés, sources de nuisances sonores.

Ce que dit concrètement le règlement (dispositions générales) :

- Article R. 111-3 : **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.**
- En outre, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal : L'arrêté préfectoral du 9 juin 1999 annexé au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.**

Les quartiers de mixité fonctionnelle (Ur Mendi, Balcoïn, Karginko Borda et les « Hauts de Jaldai ») ont pour objectif d'accueillir des logements, mais aussi des services et équipements,

voire des commerces. Leur classement dans la révision du PLU se traduit par les zones AU, 1AU et 1AUY. Cela permet de répondre à l'enjeu de regrouper les biens et services afin de limiter les déplacements, et donc l'utilisation de la voiture.

De plus, le PADD instaure par le biais de l'**Axe 4 une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures** en diminuant notamment la présence de l'automobile au cœur de ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace (OAP Ilot Foch notamment), en poursuivant la réalisation du maillage de cheminements doux, et en valorisant la desserte par les transports collectifs.

Par cette orientation affichée par le PADD, le PLU favorise l'accès aux sites naturels remarquables que sont les sites Natura 2000 notamment en limitant l'accès routier et en privilégiant les cheminements piétonniers et cyclables.

Ce que dit concrètement le règlement :

- Pour les **zones NER** « lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, **sont autorisés** les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, **les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés [...]** à condition qu'ils n'aient aucun effet notable sur l'environnement, qu'ils n'aggravent pas l'exposition ou réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques identifiés et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

3.4.3.6. Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur la qualité de l'air

En favorisant les déplacements doux, les transports en commun et la multimodalité, le PLU générera à terme une incidence positive sur l'environnement en limitant les émissions de gaz à effet de serre liées à la pollution automobile.

De plus, ces enjeux étant aujourd'hui reconnus comme majeurs au vue de la situation environnementale à l'échelle planétaire, le PLU s'inscrit dans cette démarche comme en l'atteste notamment l'axe 4 du PADD.

CONCLUSION GENERALE DE L'INCIDENCE DU PLU SUR LES NUISANCES :

Il apparaît donc que le PLU, notamment au travers de l'Axe 4 du PADD, s'efforce de mettre en avant le développement des modes doux et une offre multimodale de transports diverse. Ceci constitue une incidence très favorable sur l'environnement, notamment au niveau des émissions polluantes, du bruit et une meilleure fluidité du trafic.

De fait, le PLU n'est pas de nature à avoir une incidence négative sur les nuisances présentes sur le territoire.

3.4.4. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le patrimoine paysager et bâti

La commune de Saint-Jean-de-Luz, de même que les communes alentours du Pays Basque, bénéficie d'un environnement paysager et architectural unique en Nouvelle-Aquitaine. Ainsi, la ville s'appuie sur une très grande valeur paysagère de son environnement dans le cadre de son développement, en cohérence avec les **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** de la commune. Le territoire communal se découpe aussi en 5 grands ensembles paysagers : **la frange littorale** (entre le trait de côte et l'A63), **les paysages naturels et récréatifs proches du littoral** (Nord-Ouest de la commune), **les espaces agro-pastoraux de l'arrière-pays** (Sud-Est), **la Vallée de la Nivelle et la Nivelle** (transition entre les différentes entités paysagères au Sud de la commune), **et les paysages urbains** (le long du littoral et de la vallée de la Nivelle sur une large partie Ouest de la commune).

Quatre principaux enjeux paysagers et patrimoniaux ont ainsi été identifiés au sein de l'état initial de l'environnement :

- **Un renouvellement urbain dans le respect du patrimoine bâti existant (exemples : Place Foch, quartier Fargeot...)** ;
- **Un travail d'intégration ou de confortement des quartiers ou lotissements récents en termes d'architecture et de prise en compte du relief ;**
- **La bonne prise en charge des covisibilités entre les Monuments Historiques et les projets d'aménagements ;**
- **La mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti communal.**

Incidences notables prévisibles sur la mise en œuvre du plan sur la qualité des paysages et du patrimoine architectural.

Le maintien de la qualité paysagère globale de la commune par le classement en EVP et EBC

Le PLU classe les Espaces Verts Protégés afin de maintenir une qualité paysagère de la commune. Ainsi, **80,9 ha** du territoire communal sont classés en Espaces Verts à Protéger (EVP) dans la révision du PLU, ce qui constitue 4,2% du territoire communal.

Ce que dit concrètement le règlement :

- **Les espaces verts protégés (E.V.P.),** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, **doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.** Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Également, le PLU en cours de révision fait le choix de protéger 478,4ha d'Espaces Bois Classés (EBC), dont 0,6ha d'EBC à créer, contre 343ha dans le PLU de 2006.

Évolution du classement des EBC

PLU de 2006 Surface EBC	Révision du PLU en cours Surface EBC	Évolution des surfaces
343ha	478,4ha	+135,4ha

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

Le PLU a donc une incidence positive sur les Espaces Bois Classés.

Le maintien des cônes de vues depuis la terre ferme du territoire communal

La mise en valeur le patrimoine bâti passe, avec l'axe 2 du PADD sur la qualité urbaine et l'embellissement de la ville, par la poursuite ponctuelle de la protection d'éléments remarquables, en protégeant notamment les cônes de vue emblématiques de la commune. Dans le projet de révision du PLU, ces-derniers sont au nombre de 32. Ces-derniers sont classés par le règlement comme étant « éléments paysagers remarquables à préserver ».

Le PLU s'attache à réglementer la hauteur des clôtures dans le but de ne pas gêner la bonne visibilité des lieux d'intérêts et du paysage remarquable de Saint-Jean-de-Luz.

Ce que dit concrètement le règlement :

- Dans les « **cônes de vues remarquables à préserver** » délimités sur les plans de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** valant Site Patrimonial Remarquable, toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdite.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables

Le PLU en cours de révision souhaite mettre en valeur le bâti architectural de Saint-Jean-de-Luz qui participe à son identité culturelle et son héritage patrimoniale historique.

Ce que dit concrètement le règlement :

- les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal : le périmètre du **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)** délimité en application des articles L. 631-1 et suivants du Code du Patrimoine. Les constructions, ensembles urbains, espaces publics, situés dans le périmètre de l'AVAP valant SPR relèvent de dispositions particulières précisées dans le cahier de prescriptions de l'AVAP. **En cas d'incohérence entre le règlement du PLU et le règlement de l'AVAP valant SPR, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

- *Lorsqu'un élément bâti ou un ensemble bâti fait l'objet d'une protection figurant au document graphique réglementaire de l'AVAP-SPR, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques de l'ordonnancement urbain et/ou architectural de l'ensemble et/ou de la construction existante dans le respect des règles édictées par le cahier de règles de l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable***
- **La protection des EVP ne fait pas obstacle à l'aménagement des sites SPR**

CONCLUSION DE L'INCIDENCE DU PLU SUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît clairement que le PLU a une incidence positive sur la qualité des paysages et sur la préservation de l'identité visuelle et patrimoniale de la commune.

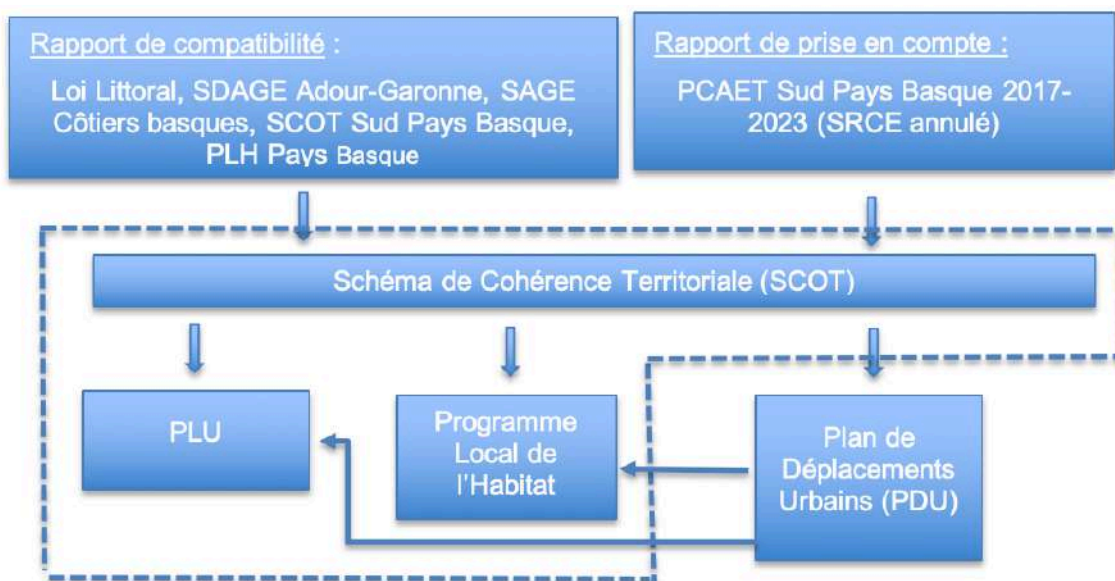


4. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas

Au titre de l'article R.151-3 1° du code de l'Urbanisme, le présent chapitre décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Dans le but de montrer la cohérence du PLU avec les différentes politiques à l'œuvre sur le territoire, cette analyse est complétée par la description de l'articulation du PLU avec d'autres documents « supras » de référence (SDAGE Adour-Garonne, SAGE Côtiers basques, SCOT Sud Pays Basque, Programme Local de l'Habitat Pays Basque, Plan Climat Air Énergie Territorial Sud Pays Basque et Schéma Régional Climat-Air-Eau Aquitaine).

Le PLU doit être compatible ou doit prendre en compte les plans, schémas ou programmes suivants qui concernent le territoire luzien :



Notion de compatibilité : l'obligation de compatibilité est une obligation non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels (source : Ministère du développement durable).

Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions qui ne vont pas dans le même sens (source : Ministère du développement durable).

4.1. Les documents, plans et programmes de rang supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible

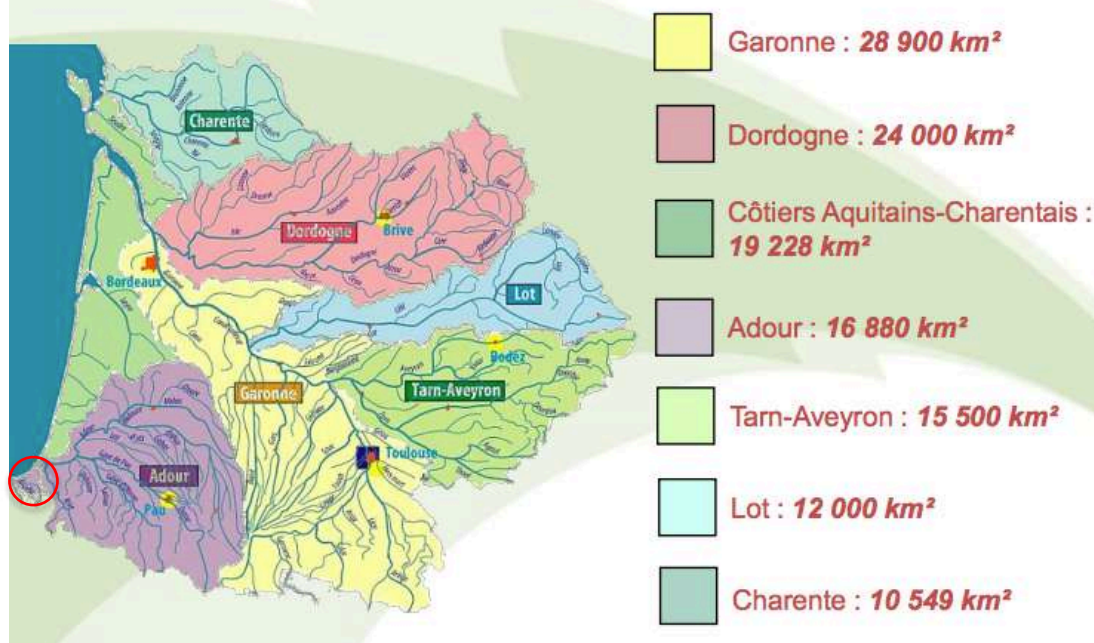
4.1.1. Documents de planification et de gestion de l'eau

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Les SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à l'échelle de grands bassins ;
- Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La commune de Saint-Jean-de-Luz est localisée dans le périmètre du SDAGE Adour Garonne ainsi que dans le périmètre du SAGE « Côtiers basques » (Source : Gest'Eau).



Sous-bassins versants hydrographiques du bassin versant Adour Garonne
(Source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

4.1.1.1. SDAGE Adour Garonne 2016-2021

Le SDAGE Adour Garonne, en vigueur pour la période 2016 à 2021, a été **approuvé le 01 décembre 2015**, par le préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE, projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE (par exemple, les questions de débit, de qualité, de crues et de poissons migrateurs) ;
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin. Par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau ;
- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Le socle du SDAGE 2016-2021 est constitué de **4 orientations fondamentales**, traduisant **152 dispositions**. Ces nouvelles priorités tiennent compte :

- Des dispositions du SDAGE 2010-2015 ;
- Des objectifs de la DCE d'octobre 2000, qui engage les pays de l'Union Européenne dans un objectif de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et qui fixe une obligation de résultats pour l'atteinte du « bon état des eaux » ;
- De la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de décembre 2006 ;
- Des lois d'engagement national pour l'environnement, fixant les objectifs nationaux de gestion de l'eau ;
- Des problématiques de changement climatique.

<p>A – Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ▪ Mieux connaître pour mieux gérer ▪ Développer l'analyse économique dans la mise en œuvre des actions ▪ Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire □ intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux
<p>B – Réduire les pollutions</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants ▪ Réduire les pollutions agricoles et assimilées ▪ Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ▪ Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels

<p>C – Améliorer la gestion quantitative</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer : gérer les prélèvements, généraliser l'utilisation rationnelle et économe de l'eau et quantifier les économies d'eau ▪ Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ▪ Gérer la crise
<p>D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ▪ Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ▪ Préserver et restaurer la continuité écologique ▪ Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ▪ Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE

Le PADD est compatible avec le SDAGE Adour Garonne dans la mesure où :

- Son axe 1 « L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat » :
 - Répond aux dispositions « Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme » et « ... intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de changements globaux ... » de l'orientation A du SDAGE dans la mesure où il est fait le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle réaliste et maîtrisé, dans lequel les ressources en eau actuelles permettent de répondre aux besoins futurs ;
 - Assure la compatibilité avec l'orientation D du SDAGE puisqu'il privilégie la construction de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué (2/3 des nouveaux logements), avec une densification progressive et ajustée au contexte. Le projet préserve donc au mieux les espaces naturels.
- Son axe 3 « L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération » participe au respect de l'orientation D du SDAGE :
 - En densifiant et en restructurant les 2 zones d'activité existantes et en permettant une ouverture à l'urbanisation limitée d'espaces à vocation d'activités.
 - En préservant un territoire d'expression à l'agriculture, en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique.
- Son axe 5 « La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques » est en cohérence avec les orientations B et D du SDAGE. En effet, il propose de :

- Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles (classement en zone naturelle protégée des territoires constituant la trame verte et bleue : formations naturelles du littoral, milieux humides continentaux, cours d'eau, ...) ;
 - Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal (définir un périmètre spécifique pour les secteurs concernés par le PPRN « submersion marine », transformer le centre-ville et le quartier Fargeot-Urdazuri, vulnérables au risque submersion, en « quartiers résilients », interdire les habitations nouvelles dans les secteurs non urbains d'aléa fort pour les risques naturels et encadrer strictement l'évolution du bâti existant, intégrer pleinement le risque érosion côtière dans l'aménagement futur du territoire) ;
 - Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle par la poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers : noues, parcs paysagers, bassins de rétention souterrain...
 - Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle, en cohérence avec les axes 1 et 3 du PADD décrits précédemment.
- Les actions du PADD en lien avec le développement des mobilités douces et actives participent au respect de la disposition du SDAGE « Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants » (cf. partie « 2.3.1. SRCAE d'Aquitaine » – partie compatibilité).

Les OAP seront compatibles avec les orientations du SDAGE dans la mesure où :

- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera réalisée,
- Les superficies imperméabilisées seront limitées,
- Les cours d'eau et les zones humides seront préservées et maintenues et leur non pollution par l'aménagement prévu sera garantie (OAP Hauts de Jaldai, Ur Mendi, Balcoïn en particulier),
- Des solutions alternatives au recours à la ressource en eau potable seront déterminées quand cela est possible (récupération des eaux de pluie sur le site de l'OAP Balcoïn en particulier),
- Les constructions en zones inondables respecteront les prescriptions du PPRI de la Nivelle (OAP Ilot Foch et Fargeot),
- Une lutte contre les espèces exotiques envahissantes sera mise en place.

Le zonage participe à l'atteinte des objectifs du SDAGE en classant en zones naturelles « N », « NER 2 » et « N3b » les berges de la Nivelle de la commune de Saint-Jean-de-Luz classée comme un axe à grands migrateurs amphihalins, y compris son débouché

maritime. De plus, le secteur « UEp » régit spécifiquement les emprises portuaires terrestres du port de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure sur le territoire communal. Enfin, la zone UY permet de rendre compte des zones urbaines spécialisées dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques, dont celles industrielles.

Concernant **le règlement** relatif à la gestion des eaux usées (assainissement) et des eaux pluviales, le PLU répond aux orientations A (Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE), B (Réduire les pollutions) et C (Améliorer la gestion quantitative) du SDAGE. Les prescriptions suivantes sont énoncées :

- Obligation de raccordement pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées ;
- Évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite ;
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent ;
- Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la santé publique). Pour les lotissements à usage d'habitation opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (au titre de l'article L1331-10 du Code de la santé publique)
- Natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autres que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire de et l'établissement industriel, commercial, ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

4.1.1.2. SAGE Côtiers basques

Le SAGE « Côtiers basques » couvre les bassins versants de 9 cours d'eau : la Bidassoa, le Mentaberri Erreka, l'Untxin, la Nivelle, le Basarun erreka, le Baldareta, l'Uhabia, le Lamoulié et le moulin Barbot.

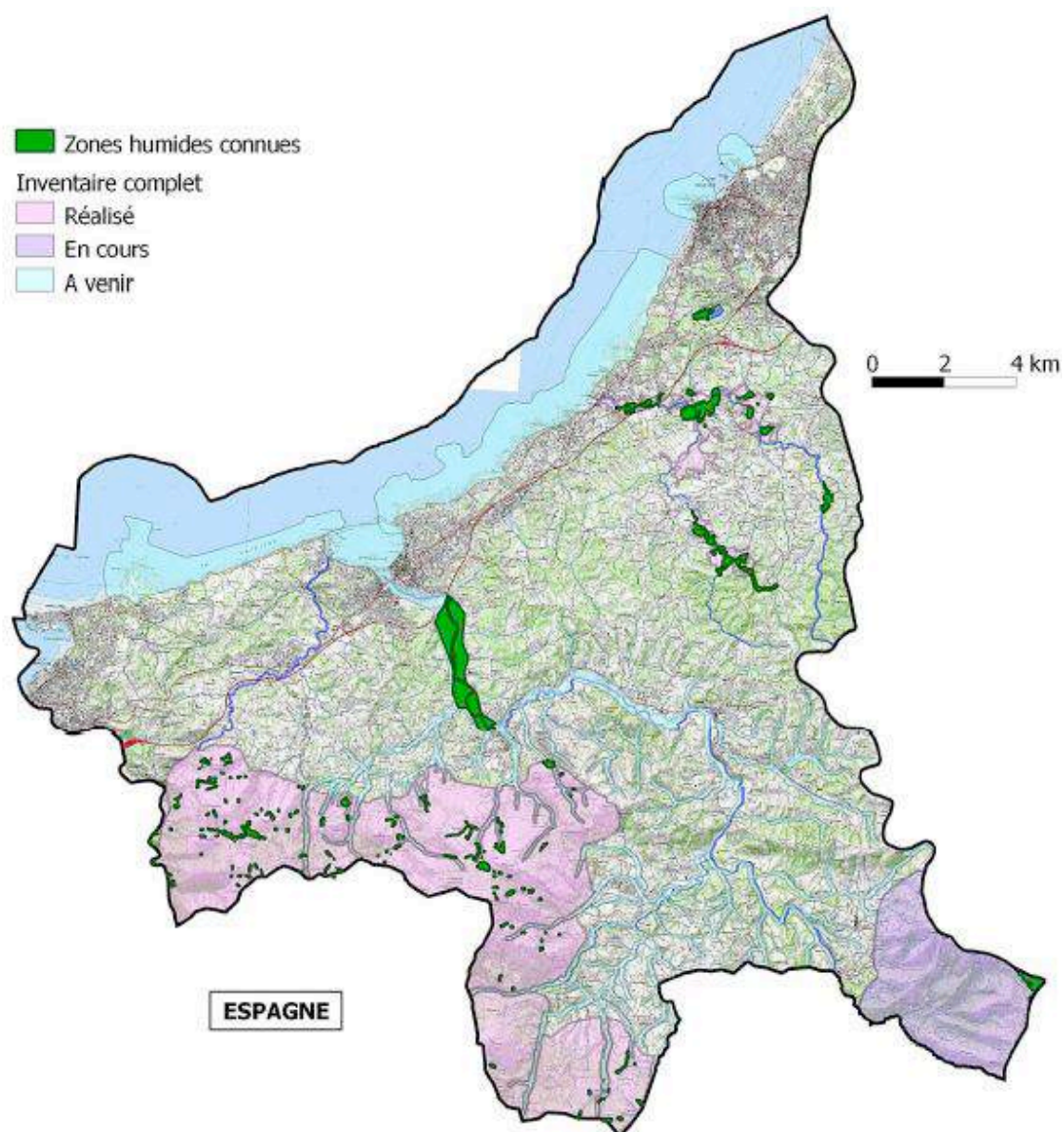
Il compte 19 communes, qui sont regroupées dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque (Pôle territorial Errobi, Pôle territorial Sud Pays Basque et Pôle territorial Côte Basque-Adour).

Le SAGE a pour objectif principal la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Il doit permettre d'adapter aux enjeux du territoire le dispositif réglementaire existant dans le domaine de l'eau.

Le SAGE se compose de **4 enjeux pour 15 objectifs et 38 sous-objectifs**, comme suit :

Enjeu	Objectifs	Sous-objectifs
Axes transversaux : Assurer la cohérence de la gestion et des usages de l'eau sur le territoire	Mise en œuvre du SAGE	Mettre en œuvre le SAGE Côtiers basques
		Se doter d'outils pour évaluer le SAGE
		Réviser le SAGE
	Partage des objectifs	Diffuser le document du SAGE
		Communication à destination du grand public
		Poursuivre les échanges transfrontaliers
	Maintien de la satisfaction des usages et de l'économie liée à l'eau	Poursuivre la gestion de la qualité des eaux de baignade
		Assurer la satisfaction des usages
Qualité de l'eau : Réduire l'impact des activités humaines sur la qualité des eaux	Maintien et amélioration de l'efficacité et de la gestion de l'assainissement collectif et non collectif	Définir une zone d'action prioritaire
		Améliorer la gestion des systèmes d'épuration collectifs et limiter les surverses
		Décliner les différents modes d'assainissement
		Réduire impérativement les pollutions ponctuelles d'origine domestiques
	Connaissance et réduction des pollutions générées par les activités industrielles et artisanales	Améliorer la connaissance sur ces pollutions
		Réduire impérativement les rejets diffus
		Réduire impérativement les rejets des ports
	Connaissance et réduction des pollutions générées par les activités agricoles	Améliorer la gestion des effluents agricoles
		Accompagner la mise en œuvre des bonnes pratiques agricoles
		Pérenniser l'implication des agriculteurs dans la gestion de l'eau
Gestion des espaces verts et voiries dans le respect de l'eau et des milieux aquatiques	Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires	
Aménagement et eau : Aménager le territoire dans le respect de la prise en compte des risques naturels, de l'eau et des milieux aquatiques	Amélioration du lien entre eau et urbanisme	Mettre en œuvre le SAGE dans les projets d'aménagement
		Favoriser le dialogue entre acteurs de l'eau potable, de l'assainissement et de l'urbanisme
		Aménager dans le respect des milieux
	Meilleure gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Traiter la problématique pluviale à l'échelle des bassins versants
		Limiter le ruissellement dès l'aménagement du territoire
		Réduire les risques de contamination des eaux
	Développement de la culture du risque	Connaître et gérer le risque
		Gérer le risque inondation

	Amélioration de la gestion de l'alimentation en eau potable	Connaître et prioriser les usages d'eau potable
		Sécuriser la ressource
Milieux	Connaissance et préservation des zones humides	Recenser et caractériser les zones humides
		Protéger les zones humides
	Conservation ou rétablissement de l'hydromorphologie des cours d'eau	Rétablir la continuité écologique des cours d'eau
		Préserver ou restaurer la dynamique naturelle des cours d'eau
		Poursuivre la préservation des têtes de bassin et chevelus
	Préservation des habitats et espèces d'intérêt patrimonial	Préserver les poissons migrateurs
		Lutter contre les espèces envahissantes
	Préservation du littoral	Protéger le milieu marin
Améliorer la connaissance du milieu littoral et marin		



Carte des zones humides déjà inventoriées et à protéger dans les dispositions D.1-2.a et D.1-2.b.
Zone humides déjà identifiées dans le cadre d'inventaires existants (source : Copyright ©IGN – SCAN
25 – 2006 – numéro d'autorisation 2200949 – Reproduction interdite).



Périmètre du SAGE « Côtiers basques »

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE SAGE « CÔTIERS BASQUES »

Le PADD est compatible avec le SAGE « Côtiers basques » dans la mesure où :

- Son axe 1 « L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat » répond à l'objectif « Amélioration du lien entre eau et urbanisme » et participe au respect de l'enjeu « Milieux » du SAGE :
 - dans la mesure où il est fait le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle réaliste et maîtrisé, dans lequel les ressources en eau actuelles permettent de répondre aux besoins futurs ;
 - puisqu'il privilégie la construction de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué (2/3 des nouveaux logements), avec une densification progressive et ajustée au contexte. Le projet préserve donc au mieux les espaces naturels.
- Son axe 3 « L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération » participe au respect de l'enjeu « Milieux » et du sous-objectif « Aménager dans le respect des milieux » du SAGE :
 - En densifiant et en restructurant les 2 zones d'activité existantes et en permettant une ouverture à l'urbanisation limitée d'espaces à vocation d'activités.
 - En préservant un territoire d'expression à l'agriculture, en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique.
- Son axe 5 « La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques » permet de répondre aux objectifs du SAGE « Développement de la culture du risque » et « Maintien de la satisfaction des usages et de l'économie liée à l'eau » et participe au respect de l'enjeu « Milieux » du SAGE. En effet, il propose de :
 - Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles (classement en zone naturelle protégée des territoires constituant la trame verte et bleue : formations naturelles du littoral, milieux humides continentaux, cours d'eau, ...) ;
 - Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal (définir un périmètre spécifique pour les secteurs concernés par le PPRN « submersion marine », transformer le centre-ville et le quartier Fargeot-Urdazuri, vulnérables au risque submersion, en « quartiers résilients », interdire les habitations nouvelles dans les secteurs non urbains d'aléa fort pour les risques naturels et encadrer strictement l'évolution du bâti existant, intégrer pleinement le risque érosion côtière dans l'aménagement futur du territoire) ;
 - Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle par la poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers : noues, parcs paysagers, bassins de rétention souterrain...

- Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle, en cohérence avec les axes 1 et 3 du PADD décrits précédemment.

Les OAP seront compatibles avec les orientations du SAGE dans la mesure où :

- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera réalisée,
- Les superficies imperméabilisées seront limitées,
- Les cours d'eau et les zones humides seront préservées et maintenues et leur non pollution par l'aménagement prévu sera garantie (OAP Hauts de Jaldaiï, Ur Mendi, Balcoïn en particulier),
- Des solutions alternatives au recours à la ressource en eau potable seront déterminées quand cela est possible (récupération des eaux de pluie sur le site de l'OAP Balcoïn en particulier),
- Les constructions en zones inondables respecteront les prescriptions du PPRI de la Nivelle (OAP Ilot Foch et Fargeot),
- Une lutte contre les espèces exotiques envahissantes sera mise en place.

Le zonage participe à l'atteinte des objectifs du SAGE en classant les berges de la Nivelle, classées comme zones humides connues, en zone naturelle « N », « Nei » (zone inondable à proximité du lycée et des installations sportives de Chantaco et Beherekoborda), N-3b et « NER » (zone à protéger en raison de l'existence des risques et de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique). Ces zones autorisent les constructions et installations sous certaines conditions et selon les sous-secteurs N concernés.

Concernant **le règlement** relatif à la gestion des eaux usées (assainissement) et des eaux pluviales, le PLU répond aux exigences sur les orientations B (Qualité de l'eau), et C (Aménagement de l'eau). Les prescriptions suivantes sont énoncées :

- Obligation de raccordement pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées ;
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent ;
- Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la santé publique. Pour les lotissements à usage d'habitation opérations groupées d'habitations, un réseau séparatif doit être mis en place, en attente ;
- Évacuation des eaux usées non-traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales et formellement interdite ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (au titre de l'article L1331-10 du Code de la santé publique)

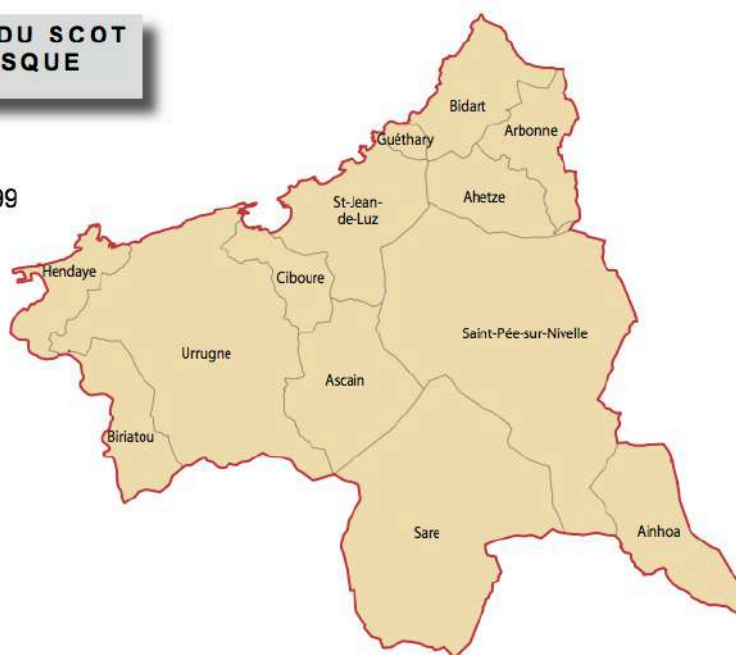
- Natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autres que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire de et l'établissement industriel, commercial, ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public ;
- Conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

4.1.2. SCOT Sud Pays Basque

L'Agglomération Sud Pays Basque, créée par arrêté préfectoral du 21 décembre 2005, comprend les communes de : Ahetze, Ainhoa, Arbonne, Ascain, Bariatou, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare et Urrugne.

LE TERRITOIRE DU SCOT SUD PAYS BASQUE

13 communes
58 858 habitants en 1999
28 263 hectares



Le périmètre du SCOT concerne plus de 65 558 habitants (recensement 2012-Source INSEE), répartis sur un territoire d'une superficie de 270 km².

Le SCOT Sud Pays Basque a été **validé en 2005**. Il est actuellement **en cours de révision**.

Les orientations générales du DOO sont déclinées suivant les thématiques qui structurent le diagnostic et le PADD, à savoir :

- Orientations en matière de développement résidentiel ;
- Orientations en matière de développement économique ;
- Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie ;
- Orientations en matière de déplacements et de mobilité.

En matière de développement résidentiel

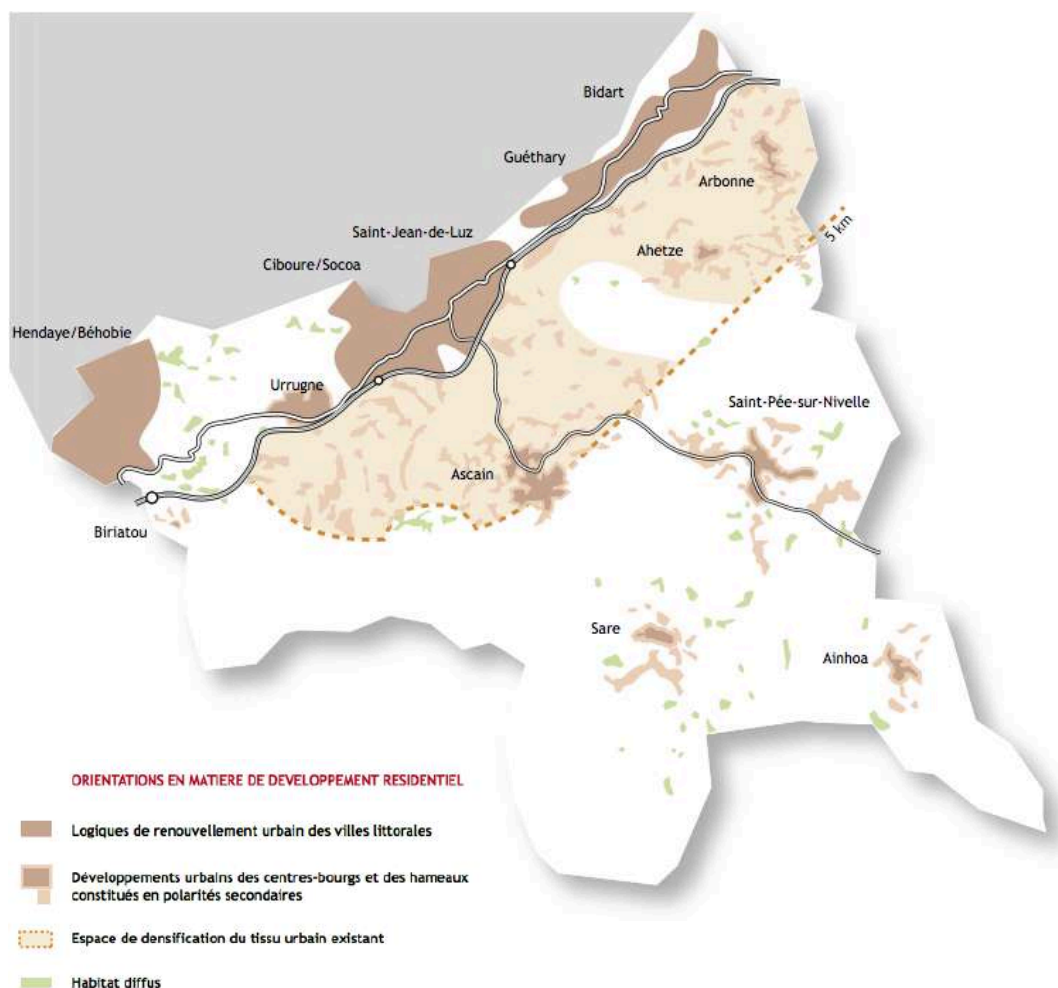
Le développement résidentiel est une thématique centrale du SCOT Sud Pays Basque. Les orientations déclinées ci-après ont pour principal objectif de favoriser la production d'une offre diversifiée de logements, afin de garantir aux habitants de ce territoire un logement de qualité. Les orientations visent également la mise en œuvre d'une conception nouvelle du développement urbain qui - en respectant l'identité culturelle du Sud Pays Basque - favorise la densité de l'habitat en continuité des centres-villes et centres-bourgs existants.

1A – Un projet de territoire visant la réalisation de 8 500 logements d'ici 2015 (renouvellement urbain, opérations de développement urbain, opérations de densification du tissu urbain, limitation des secteurs d'habitat diffus, ...)

1B – L'optimisation des programmes d'aménagement (études spécifiques d'aménagement pour les opérations d'aménagement de plus d'un hectare, densité moyenne minimum de 20 logements à l'hectare pour les opérations ci-avant, mixité sociale, investigations spécifiques sur la question des équipements publics, ...)

1C – La connaissance et la préservation du patrimoine urbain et paysager (étude sur les caractéristiques architecturales et paysagères des villes et villages, ...)

Pour la commune de Saint-Jean-de-Luz, cela se manifeste par : le renouvellement urbain, les développements en frange urbaine, les opérations de densification du tissu urbain existant.



En matière de développement économique

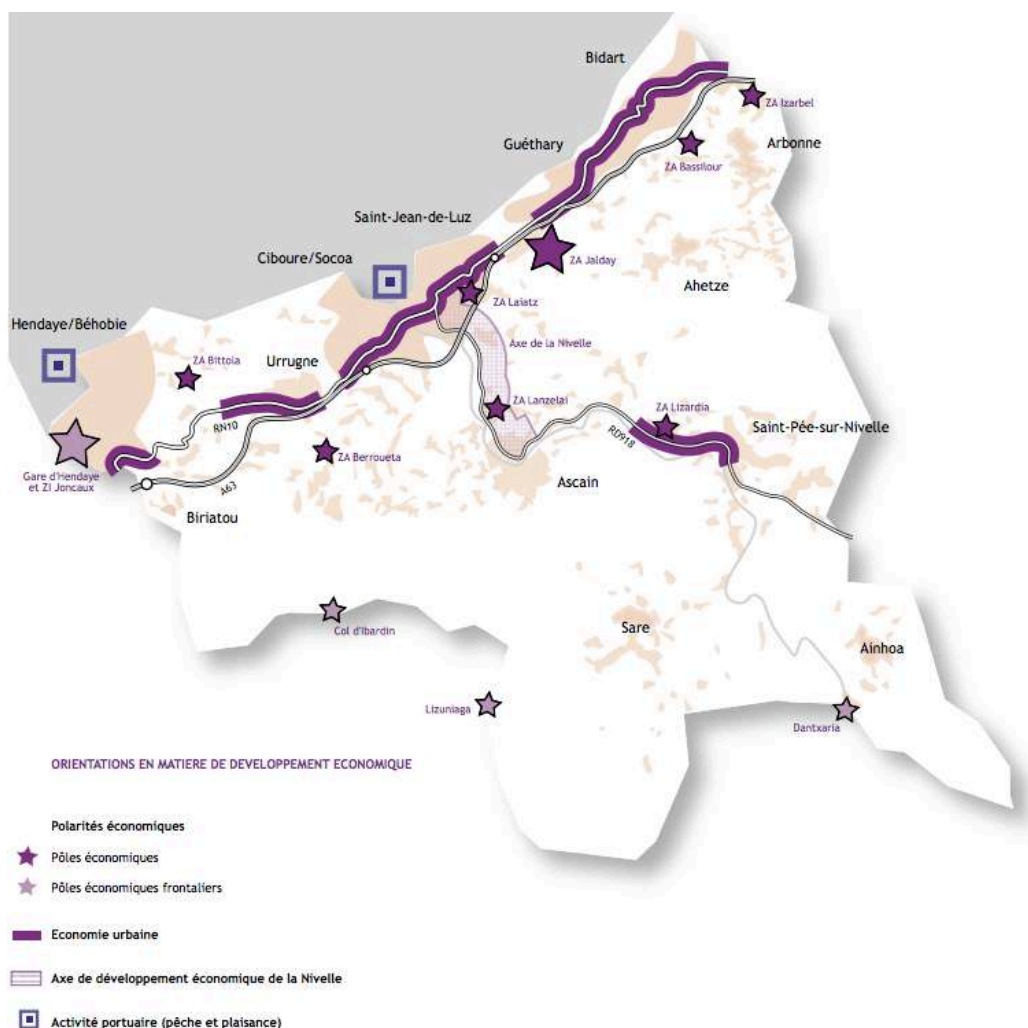
L'élaboration du SCOT marque une étape importante dans l'appréhension du développement économique du territoire. Les orientations déclinées ci-après expriment la volonté commune d'un développement économique basé sur un panel de parcs d'activités - à renforcer ou à créer - répartis le long des principales infrastructures.

Le SCOT accorde par ailleurs une place importante aux activités agricoles et maritimes.

2A – Diversifier les moteurs du développement économique (pôles économiques lieux privilégiés d'accueil d'activités nouvelles dans le territoire, ...)

2B – Pérenniser les activités agricoles et maritimes (préserver les activités maritimes et leurs équipements, et singulièrement les activités de pêche, préserver l'activité agricole, ...)

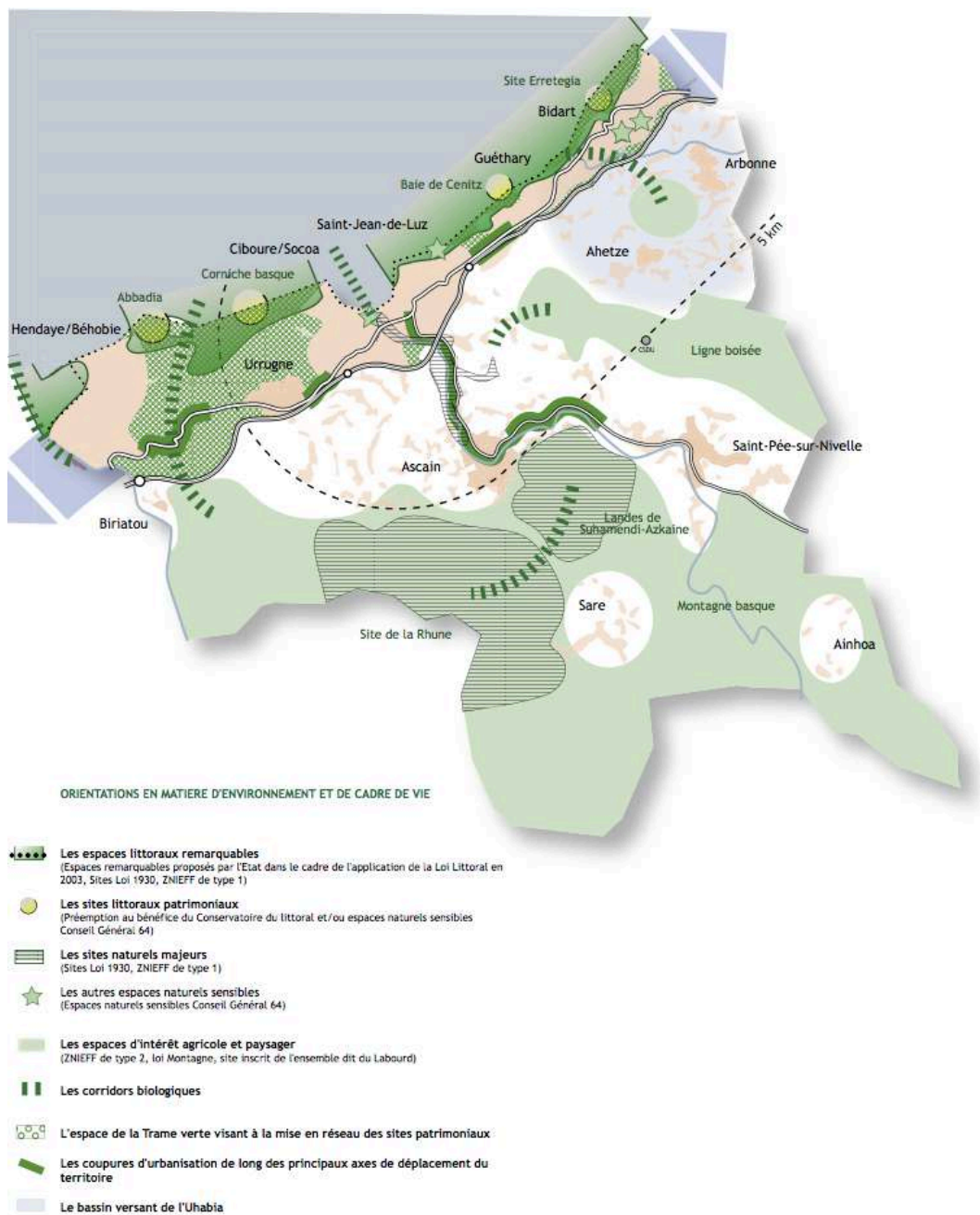
2C – Développer le tourisme culturel et le tourisme d'affaires en combinant qualité de vie et tourisme de qualité (protéger, valoriser et mettre en synergie les espaces d'intérêt patrimoniaux forts, développer la trame verte, ...)



En matière d'environnement et de cadre de vie

Les grands objectifs du PADD sont : de réduire les risques et les nuisances, de gérer les ressources naturelles et environnementales dans un souci de solidarité entre les territoires,

de limiter les pressions sur les espaces d'intérêt, de promouvoir la prise en compte des paysages le long des axes routiers principaux.



3A – Mettre l'eau au cœur de la politique globale d'aménagement (protection de la ressource, sécurisation de la distribution, interconnexion des réseaux afin d'assurer correctement l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, qualité des eaux de baignade comme un objectif prioritaire, assainissement collectif, prise en compte des PPR, ...)

3B – Améliorer la connaissance et la reconnaissance des milieux naturels (protéger les espaces d'intérêt patrimonial fort, chercher à limiter les cloisonnements entre grands espaces naturels et concevoir des espaces ou des ouvrages à même de rétablir ces continuités biologiques, ...)

3C – Développer une politique en faveur des entrées de ville (identification des différentes facettes de la ville littorale (facette Bidart/Guéthary, facette agglomération luzienne, facette Hendaye/Béhobie) et la protection des milieux les plus riches le long de la Nivelle, limiter fortement les développements urbains, limiter l'urbanisation le long des routes de crête, ...)

3D – Gérer collectivement les déchets et limiter l'impact des pollutions (gestion des déchets, limitation de la pollution lumineuse, ...)

En matière de mobilité et de déplacements

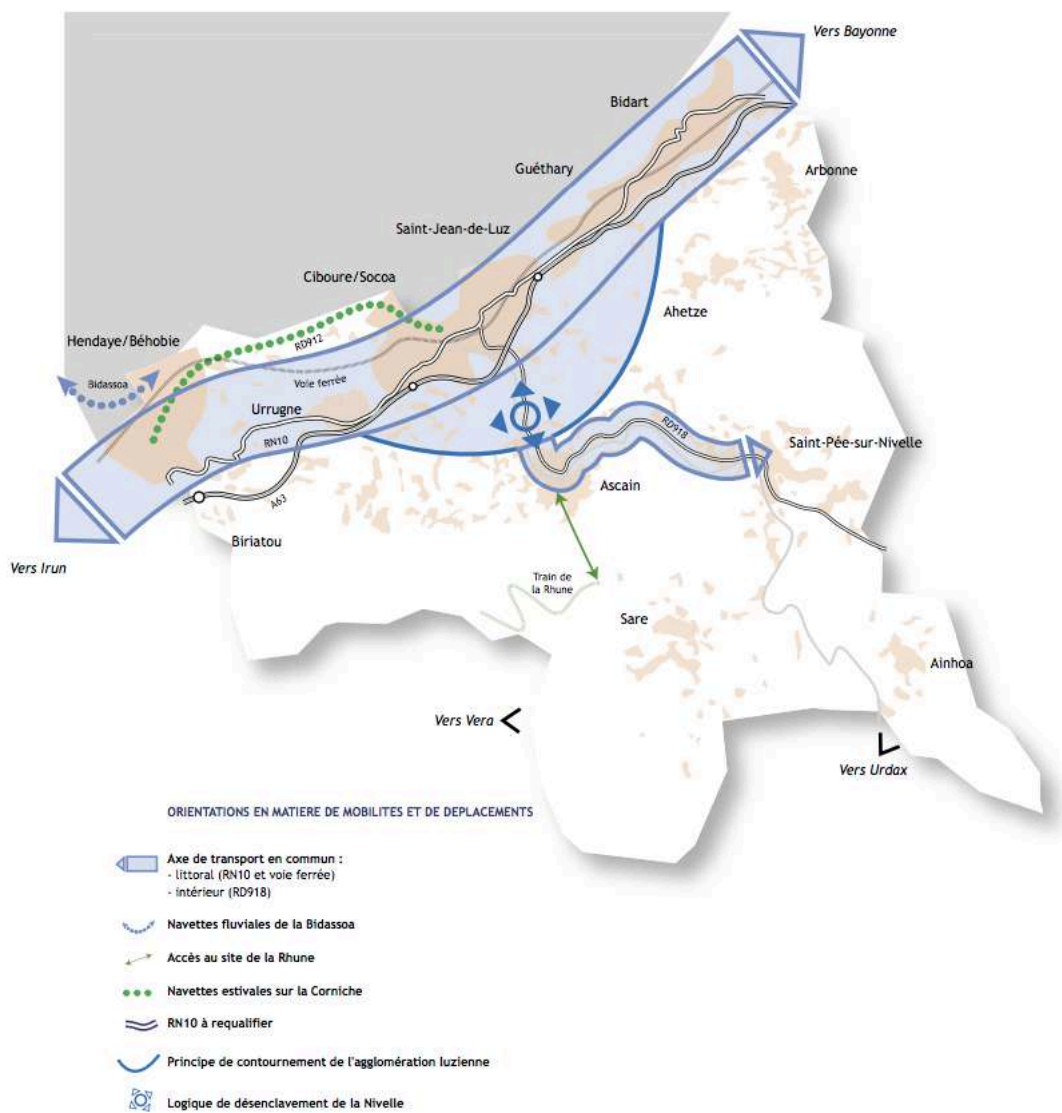
Les déplacements sont un sujet majeur pour le territoire du SCOT Sud Pays Basque, bien que leur appréhension soit délicate à son échelle. Il apparaît aisément que la Côte Basque est soumise aux mêmes contraintes et appellent des approches conjointes en la matière.

Le SCOT est par ailleurs peu équipé de transports collectifs. L'enjeu est essentiel mais il s'inscrit dans un long terme. Les orientations déclinées ci-après visent à agir en faveur de toutes les alternatives à l'usage exclusif de la voiture.

4A – Développer une politique d'alternative à la voiture (développer les transports en commun, si possible en site propre, sur les axes Nord/Sud axe littoral et Est/Ouest axe Nivelle, mise en place de stationnement-relais, itinéraires cyclables adaptés aux usages différents en la matière (cyclotourisme, déplacements intra-urbains, promenades, etc.), ...)

4B – Engager des réflexions en matière d'accès aux sites touristiques (accès au site de la Rhune, route de la Corniche)

4C – Renforcer l'armature urbaine en hiérarchisant le réseau de voirie (nécessité de mettre en place un schéma de déplacements à l'échelle des enjeux littoraux liés au contournement de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure, optimiser les liaisons littoral/intérieur, ...)



COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE SCOT SUD PAYS BASQUE

La politique d'aménagement de la ville s'avère compatible avec les orientations du SCOT :

En matière de développement résidentiel :

- Mettre en œuvre d'outils d'aménagement permettant de remplir les objectifs d'une politique de mixité sociale et de diversité de l'habitat (en vue d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).
- Privilégier le « renouvellement de la ville sur la ville » et limiter ainsi l'extension de l'enveloppe urbaine (densification maîtrisée, mobilisation des dents creuses, renouvellement urbain).
- Diversifier les tailles de logements.
- Encadrer strictement l'urbanisation hors espace urbain
- Concevoir les nouveaux secteurs à urbaniser selon le principe d'un « quartier durable »
- Promouvoir des opérations urbaines de qualité et s'intégrant à l'environnement proche (renforcer la qualité du lien des futures zones à urbaniser avec l'environnement proche bâti ou naturel, organiser les nouveaux quartiers d'habitat en connexion avec les pôles de vie et les autres quartiers attenants, développer des trames viaires perméables aux différentes mobilités et connectées aux quartiers existants proches) ;
- Affirmer l'identité de Saint-Jean-de-Luz en s'appuyant sur le SPR existant, poursuivre la politique de mise en valeur de l'espace public, du patrimoine bâti et du patrimoine paysager ;
- Ajuster les équipements aux nouveaux besoins ;

En matière de développement économique :

- Maintenir le taux d'activité et le taux de concentration d'emploi ;
- Favoriser le développement de l'« économie présenteielle » (commerces, métiers de services à la personne...) pour accompagner la croissance et la transformation démographiques.
- Conforter le secteur touristique comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- S'employer à diversifier l'activité économique en aidant au développement de filières d'excellence (nautisme...) et à l'émergence de nouvelles activités : privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace tout en dégagant de nouvelles emprises à cet effet.
- Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, favoriser le développement d'une agriculture périurbaine sur des espaces préservés.

- Densification, restructuration, redéfinition et extension limitée des deux sites existants de Layatz et Jalday.

En matière d'environnement et de cadre de vie :

- Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle par la poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers : noues, parcs paysagers, bassins de rétention souterrain...
- Tendre à réduire la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène.
- Concevoir et aménager des sites d'extension urbaine respectueux de l'environnement ;
- requalification urbaine et paysagère des **entrées de ville** : interventions sur les RD 810 et RD 918.
- Protéger durablement les espaces qui constituent l'armature du réseau écologique communal.

En matière de mobilité et de déplacements :

- Diminuer la présence de l'automobile au cœur de la ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.
- S'assurer du bon accompagnement par les équipements de la croissance projetée.
- Renforcer la centralité des nouveaux quartiers adaptée aux besoins de leurs futurs habitants.

Concernant **les OAP**, celles-ci prennent en compte les orientations du SCOT :

- Application d'une servitude de mixité sociale (jusqu'à 50 % de logements locatifs sociaux) ;
- Application d'une densité minimale supérieure à 20 logements par hectare) ;
- Respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable ;
- Densification du tissu urbain ;
- Développement d'un maillage de liaisons douces ;
- Préservation des cours d'eau, des zones humides et des boisements d'intérêt.
- Prise en compte des risques identifiés pour chaque site.

Le zonage et le règlement écrit de Saint-Jean-de-Luz s'avèrent compatibles avec les orientations du SCOT :

En matière de développement résidentiel :

- Le zonage répond aux exigences du SCOT sur les orientations à prendre en matière de renouvellement urbain (zones 1AU, 1AUY), notamment les sites de la ZAC de Karsinenea, « Hauts de Jalday » et « Jalday 4 », et « Errota Zahar » ;
- Le règlement prend en compte l'encadrement des zones urbaines et à urbaniser afin de répondre à la limitation des zones d'habitat diffus (point 1.A.5) ;
- Suite au point 1.A.6. du SCOT, le PLU prévoit un encadrement et l'admission dans des conditions exclusives les installations à caractère permanent sur les terrains aménagés de camping et de caravanage, des habitations légères de loisirs (H.H.L.), des maisons (ou mobile-homes) et des caravanes présentes en permanence sur lesdits terrains « UK » (articles L.443-1, R 443-7 et R.443-3-a du Code de l'Urbanisme) ;
- Le PLU répond aux programmes d'aménagement, en particulier le point 1.B.5.du SCOT concernant la mixité sociale et fonctionnelle, en application de l'article L.515-15 du Code de l'urbanisme. Sont appliqués des taux de pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements en accession sociale à la propriété type PSLA (Prêt Social Location Accession) ou BRS (Bail Réel Solidaire) selon le nombre de logements (ou surface de plancher), et les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un « secteur de de diversité sociale » en zone UA donnant lieu à OAP devront respecter les dispositions exposées dans l'annexe « mixité sociale » ;
- La connaissance et la préservation du patrimoine urbain et paysager (point 1.C.1) sont prises en compte dans le PLU en obligeant les constructions (façades, pignons) à présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et de ses paysages ;

En matière de développement économique :

- le zonage « UY » permet l'accueil spécifique des activités économiques. Sont comprises ici les deux grandes zones d'activités économiques (ZAE) de la commune : « Jalday 3 » et « Layats » (« UYa » et « UYb »), ainsi que le centre commercial lieu-dit Urtaburu ;
- Un sous-secteur « UYac » est créé sur une partie de la ZAE de Layats en vue d'activités commerciales ;
- Le PLU répond à l'orientation du point 2.A.6 du SCOT en autorisant les constructions d'ICPE, en favorisant la densification du tissu économique dans les zones « UY » (alinéas I.2.7 et I.2.8), et en interdisant la construction d'habitat non lié à la seule surveillance des locaux ;
- Le point 2.B. du SCOT, articulé autour de la pérennisation des activités agricoles et maritimes, trouve un écho dans le PLU avec les zones « UEp » (emprises portuaires du port) et « A » (zones à protéger en raison de la valeur agricole des terres, surtout les zones au sud de la ville). Il y est strictement interdit toutes occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées ;
- Enfin, le zonage « A-3b » permet de répondre au point 2.B.2. du SCOT relatif à la préservation de l'espace agricole et paysager de la commune. Il est uniquement dédié aux espaces d'intérêts agricoles et paysagers prenant en compte les dispositions de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable ;

En matière d'environnement et de cadre de vie :

- Le point 3.A. du SCOT met l'eau au cœur de la politique globale d'aménagement, De fait, le PLU oblige toute construction ou installation nouvelle à être desservie par une conduite de distribution d'eau potable ;
- Il est de plus obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées de se raccorder au réseau public de collecte des eaux usées ;
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés ;
- Il est interdit d'évacuer les eaux usées non traitées dans les milieux naturels ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (au titre de l'article L1331-10 du Code de la santé publique) ;
- Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autres que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire de et l'établissement industriel, commercial, ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public ;
- La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle ;
- Le point 3.B. améliore la connaissance et la reconnaissance des milieux naturels, ce qui se traduit dans le PLU par 9 zonages stricts des zones à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Dans la continuité écologique du SCOT sur les espaces littoraux remarquables, le zonage « NER » concerne les zones à protéger du littoral océanique et d'une partie du rivage de la baie, ainsi que les zones Natura 2000. Cela permet de mettre en place des restrictions très fortes sur toutes les formes d'aménagement dans ces zones ;
- Le point 3.D. du SCOT fait état de la gérance collective des déchets, ce qui se traduit dans le PLU par l'installation de conteneurs nécessaires au tri sélectif pour tous les projets de construction ;
- Le PLU autorise les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) ;

En matière de mobilités et de transports :

- Le point 4.A.4 du SCOT fait état de la volonté d'un schéma « deux roues » afin de proposer des itinéraires cyclables. Le PLU de Saint-Jean-de-Luz autorise en sens notamment des cheminements cyclables en zone « NER » ;

4.1.3. Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat est le cadre de référence pour l'action de l'Agglo Sud Pays Basque en faveur du logement et de l'équilibre social de l'habitat.

Dans la dynamique de son 1^{er} PLH (2009-2015), l'ASPB a officiellement lancé, par délibération en date du 26 février 2015, l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2017-2022. **Il a été arrêté le 15 décembre 2016.**

Ce Programme définit, pour une période de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Quatre orientations guideront la politique locale de l'habitat sur la période des six prochaines années :

- Mieux maîtriser la production de logements neufs et la diversifier via une maîtrise publique du foncier forte ;
- Améliorer la réponse aux besoins des plus fragiles et des populations à besoins spécifiques ;
- Pérenniser l'action en faveur de l'amélioration du parc existant ;
- Disposer d'un PLH qui participe à la structuration de la nouvelle Agglomération Pays Basque.

Enjeux stratégiques identifiés pour le prochain PLH

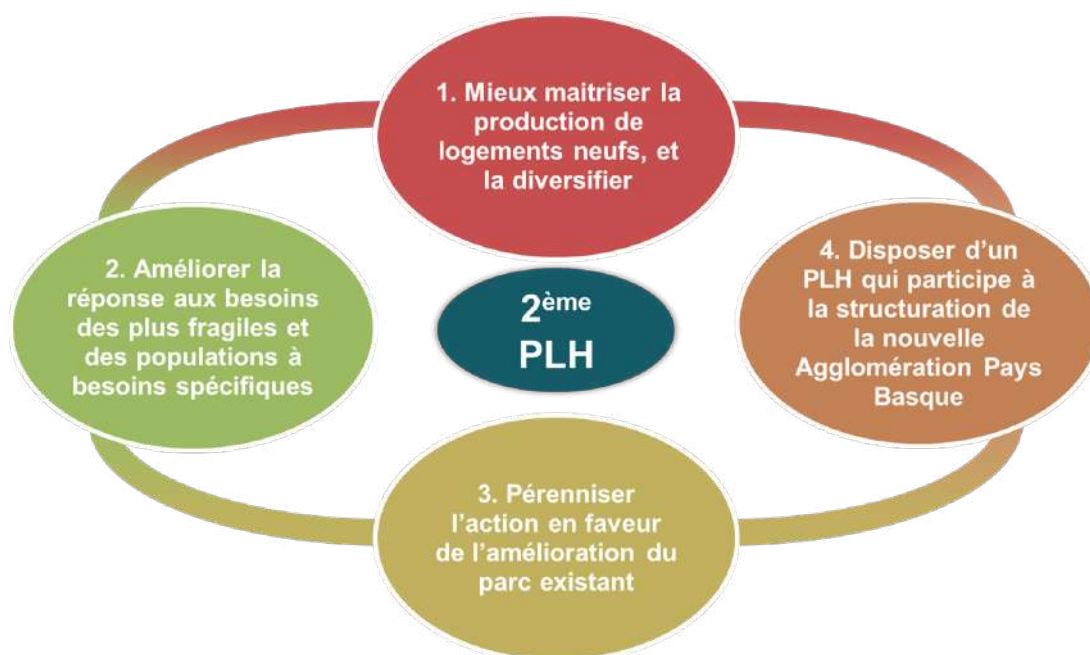
Ces éléments structurants du diagnostic sont le résultat d'un travail de concertation avec les communes et les partenaires habitat, en lien avec les échanges sur le Projet global de Territoire en cours d'élaboration, la révision du SCOT et l'élaboration du PCAET.

A l'issue des débats, il a été identifié les enjeux suivants, qui doivent sous-tendre le développement du territoire et plus précisément les politiques publiques en matière d'habitat :

- **Un enjeu de maîtrise du développement démographique**, afin qu'il soit mieux corrélé aux développements de l'emploi et des infrastructures de transports ;
- **Un enjeu de réorientation du modèle de développement urbain et de plus grande maîtrise foncière**, au service de la consolidation des centralités :
 - Poursuivre la canalisation de la construction dans les centralités (centres villes et cœurs de villages) ;
 - Maintenir la qualité urbaine et architecturale du territoire.
- **Un enjeu de diversification de l'offre en logements** qui recouvre à la fois :
 - Le développement d'une offre régulée plus conséquente à destination des actifs, jeunes et familiaux, en locatif social comme en accession ;
 - Le comblement de certains manques sur les segments d'offre spécifiques, en particulier des jeunes, des personnes âgées, de plus démunis et par ailleurs des gens du voyage.
- **Un enjeu de rapprochement de l'offre et de la demande** qui passe à la fois par une meilleure connaissance des publics et le développement d'outils de mise en relation ;
- **Un enjeu de pérennisation de l'intervention sur le parc existant** qui recouvre à la fois :

- Le maintien des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat, en partenariat avec l'ANAH et le Conseil Départemental ;
- L'inscription dans une veille active sur la question des copropriétés potentiellement fragiles en difficultés.

Orientations et objectifs du PLH 2017-2022



Synthèse du programme d'actions

Orientations opérationnelles	Actions et moyens financier annuels
1. Produire 750 logements neufs par an en moyenne, dont 38% sociaux et 15% en accession	Mobiliser les bailleurs sociaux pour la production neuve Mettre en œuvre un PIG pour la mobilisation du parc ancien (A10) Activer des op en MOD (A2) Traduire dans les PLU ces objectifs de production (A2)
2. Préciser la stratégie foncière et amplifier les outils de maîtrise publique du foncier	50 k€ pour une étude foncière la 1 ^{er} année Outil de minoration foncière (cf. budget dédié au service foncier)
3. Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs sociaux	715 k€/an pour maintenir le règlement actuel neuf + logts comunaux 225 k€/an soutien 2 op sociales à énergie positive
4. Développer l'accession sociale à la propriété	25 k€/an continuité prime au primo-accédant 35 k€/an opérations innovantes (foncier solidaire + habitat participatif)
5. Développer des réponses adaptées aux personnes âgées et handicapées	Cf. PIG amélioration de l'habitat Développer des solutions alternatives à l'EPHAD (coloc, LC centre-bourg) 25 k€ pour l'accompagnement d'une opération de mixité générationnelle Accompagnement bailleurs identification logts adaptés/adaptables
6. Impulser et coordonner le développement d'une offre en direction des jeunes	85 k€/an participation fonctionnement de la résidence sociale Novelty +10 k€ pour soutien de 2 logts foyer soleil par an 8 300 €/an pour une étude sur le logement des saisonniers
7. Développer et coordonner les réponses pour les gens du voyage et la sédentarisation à l'échelle du nouveau EPCI	60 k€/an pour l'aménagement d'aires d'accueil (mise en conformité avec le schéma départemental)
8. Consolider et mieux organiser les réponses en hébergement d'urgence	Optimiser l'organisation pour les situations d'urgence et les besoins temporaires avec le réseau d'acteurs à l'échelle de la grande Agglo
9. Améliorer la gestion de la demande en logement social	20 k€/an pour mise en œuvre du PPGD (plateforme web grand public, formation, etc.)
10. S'assurer d'une continuité du dispositif habitat Indigne/ précarité énergétique/ autonomie et conventionnement Anah	115 k€/an pour participation au PIG BCS 2015-2018 ou mettre en place un dispositif type OPAH
11. Mettre en œuvre le plan Climat	17 k€/an pour renfort des permanences Info Energie + étude ménages en situation de précarité énergétique
12. Prévenir la fragilisation des copropriétés fragiles	18 k€ pour observatoire des copropriétés
13. Animer le nouveau PLH pour organiser la transition avec le prochain de la Grande Agglo	Renforcement observatoire de l'habitat (immobilier, foncier, occupation). 16 k€/an pour mission AUDAP expertise données Moyens humains en place + 1/2 ETP observatoire à créer

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE PLH SUD PAYS BASQUE

Le PADD est compatible avec le PLH dans la mesure où l'axe 1 « L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat » fait écho aux orientations n°1, 2, 5, 6, et 9 du PLH. En effet, il compte parmi ses grands impératifs à prendre en compte :

- La mise en œuvre des actions visant à respecter les objectifs de la Loi « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU) en matière de mixité ;
- La compatibilité du PLU avec les nouvelles orientations du SCoT et du PLH de la Communauté d'Agglomération Sud Pays.

Au sein du tissu urbain constitué il prévoit l'évolution des dispositions règlementaires du PLU visant à faciliter :

- L'instauration de « secteurs de mixité sociale » ;
- La poursuite d'une diversité de l'habitat dans les opérations privées collectives (« servitude de mixité sociale ») ;
- La diversification des tailles de logements : du T1 au T5/6.

Les OAP Afin de correspondre aux objectifs de la politique de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération de conduire un projet résidentiel mixte social/privé, les dispositions suivantes sont arrêtées pour les OAP :

- Les **OAP Ur Mendi, Balcoïn et les Hauts de Jaldai** prévoient l'instauration d'un secteur mixité sociale sur le site qui impose d'affecter aux logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PLI) au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements en accession sociale (PSLA).
- Sur l'**OAP Ilot Foch**, l'offre de logements sera mixte dans les bâtiments autorisés dans le polygone constructible : l'accession privée et les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PLI) occuperont au moins 30 % des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitation.
- Concernant l'**OAP Fargeot** : l'offre de logements sera mixte : au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements en accession sociale (PSLA).
- **OAP Karginko Borda** : Le PLU instaure un secteur mixité sociale sur le site. Celui-ci impose d'affecter aux logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher destinée à l'habitation, ainsi que 20% de logements en accession sociale (PSLA).
- Concernant les OAP Jaldai IV et Errota Zahar, aucune disposition spécifique n'est prise dans le domaine de la mixité sociale et fonctionnelle.

Le zonage répond aux exigences du PLH en ciblant les espaces voués à l'urbanisation en zones UA, UB, UC et 1AU, concernées par des dispositions sur la mixité fonctionnelle et sociale. De plus, l'OAP Jaldai 4 est bien classée en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy).

Le règlement du PLU répond aux exigences du PLH en matière de mixité fonctionnelle et sociale

- Par exemple, en application de l'article L.515-15 du Code de l'urbanisme, application des taux de pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) et de logements en accession sociale à la propriété type PSLA (Prêt Social Location Accession) ou BRS (Bail Réel Solidaire) selon le nombre de logements (ou surface de plancher) ;
- Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un « secteur de diversité sociale » en zone UA donnant lieu à OAP devront respecter les dispositions exposées dans l'annexe « mixité sociale »
- Autorisation de constructions d'équipements publics (scolaires, sportifs, culturels mais également sanitaires) favorisant la mixité sociale ;
- En application de l'article L0151-15 du Code de l'urbanisme, chaque site couvert par la zone 1AU, hors site de Errota Zahar, tout programme de logements collectifs (construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination) doit prendre en compte les conditions de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location Accession) ;
- Le secteur îlot Foch est découpé en zone UA pour la hauteur de construction et respecte le principe d'alignement des façades pour l'AVAP-SPR.

4.2. Les documents, plans et programmes de rang supérieur que le PLU doit prendre en compte

4.2.1. PCAET Pays Basque

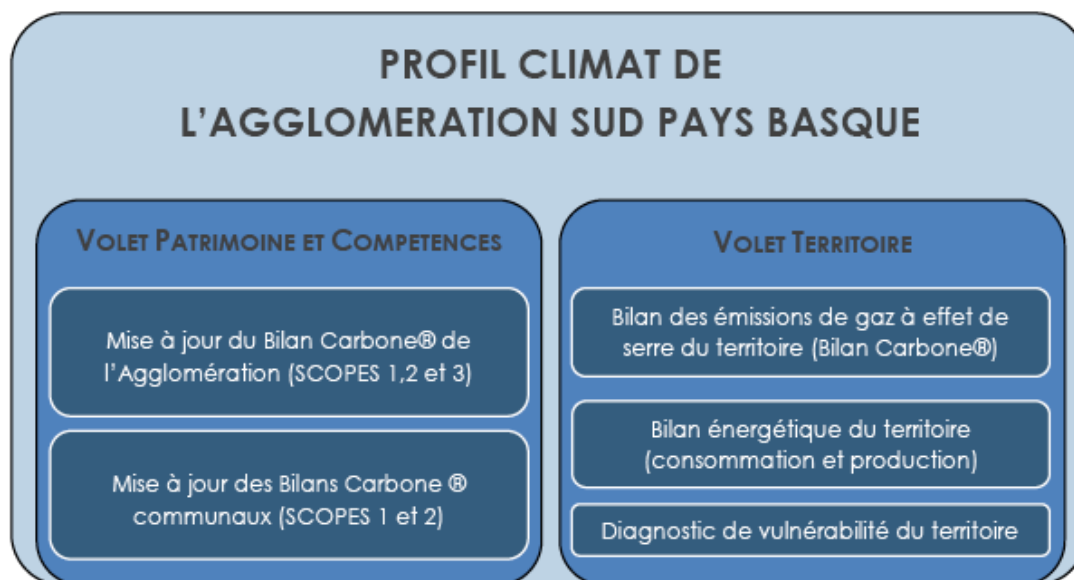
Dans un contexte international et national de lutte contre le dérèglement climatique, l'Agglomération Sud Pays Basque s'inscrit, dès 2011, dans cet objectif en élaborant son propre bilan des émissions de gaz à effet de serre ainsi que celui de ses 12 communes membres (méthode Bilan Carbone®), afin d'engager l'action sur leurs pratiques internes. Aujourd'hui, dans le cadre de sa politique énergie-climat, l'Agglomération Pays Basque poursuit ce travail en s'engageant dans la réalisation d'un véritable Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET). Un diagnostic sur la qualité de l'air a été rendu le 21/12/2018.

Un PCAET est un outil territorial qui traduit l'engagement d'une collectivité territoriale dans le déploiement d'une politique climatique et énergétique locale. Il permet de répondre à deux stratégies complémentaires :

- Stratégie d'atténuation, c'est-à-dire développer des actions afin de réduire les émissions de GES du territoire ;
- Stratégie d'adaptation, c'est-à-dire développer des actions afin d'anticiper, prévenir et apporter des solutions face aux impacts du changement climatique sur le territoire.

S'appuyant sur un diagnostic climatique et énergétique, le PCAET comprend, conformément à la réglementation, une stratégie qui fixe des objectifs globaux et chiffrés, un programme d'actions opérationnel intégrant un volet sur la qualité de l'air et des indicateurs de suivi et d'évaluations.

Afin d'établir le profil climat de l'Agglomération, le périmètre suivant a été retenu :



Le volet « Patrimoine et Services » s'intéresse au fonctionnement interne de la collectivité ainsi qu'aux services qu'elle offre à ses administrés. Ce diagnostic permet de traiter du champ d'action direct de la collectivité. Ainsi, les actions qui en découleront mettront en exergue l'exemplarité de la collectivité sur la thématique du changement climatique.

Le volet « Territoire » prend en compte les émissions de gaz à effet de serre sur tout le territoire (industrie, agriculture, transports, résidentiel, entreprise, déchets, ...). Les actions envisagées porteront sur l'orientation des politiques sur le territoire (aménagement, urbanisme, transport, ...).

Dressant un diagnostic précis des émissions de GES, des consommations d'énergie et de vulnérabilité du territoire, le profil climat de l'Agglo PB a identifié un certain nombre d'enjeux prioritaires pour le territoire, qui sont résumés ci-après :

ENJEUX	TRANSVERSALITÉ
Organisation des mobilités et de l'intermodalité	Articulation avec le Plan de Déplacements de l'ASPB
Aménagement durable du territoire	Articulation avec la révision du SCOT
Habitat : rénovation et précarité énergétique	Articulation avec la révision du PLH
Développement des filières locales	Lien avec la politique économique et agricole, circuits courts, production d'énergie, réseaux
Adaptation du territoire aux effets du changement climatique	Lien avec le trait de côte, la biodiversité, le tourisme, le PPA, les risques
Exemplarité communale et intercommunale	Lien avec le schéma de mutualisation, les Bilans Carbone® de 2011

Afin de répondre à ces enjeux, **une stratégie en 4 axes** a pris forme, chacun déclinés en **actions** :

A – L'Agglo SPB et ses communes membres relèvent le défi climatique : 7 actions
A1 Renforcer l'efficacité énergétique du patrimoine communal et intercommunal
A2 Adopter une politique interne éco-responsable
A3 Développer une culture climatique et énergétique partagée et favoriser les changements de comportement
A4 S'organiser pour mettre en œuvre et évaluer le PCAET
B- L'APSB participe à l'atténuation du changement climatique en visant un développement maîtrisé et une qualité de vie préservée : 10 actions
B1 Contribuer et promouvoir l'aménagement durable du territoire
B2 Réduire les besoins énergétiques des logements et promouvoir la construction durable
B3 Créer les conditions favorables au développement d'une mobilité durable
C- L'Agglo SPB anticipe les effets du changement climatique de manière à renforcer sa résilience : 7 actions
C1 Préserver la biodiversité locale et la ressource en eau face au développement urbain
C2 Renforcer la connaissance et la culture du risque afin de limiter l'exposition des personnes et des biens
D – L'Agglo SPB valorise ses ressources en dynamisant l'économie locale : 6 actions
D1 Accompagner la transition des filières économiques du territoire vers de nouveaux modèles
D2 Développer les énergies renouvelables et l'économie circulaire

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE PCAET SUD PAYS BASQUE

Le PADD est compatible avec le PCAET dans la mesure où :

- son Axe 5 sur « La valorisation du patrimoine et la gestion des risques » répond à la tendance à un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations qui seront définies par le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de l'Agglomération.

Le zonage du PLU prend en compte les modalités du PCAET en imposant des règles d'extension limitée de l'urbanisation (article L.121-13 du Code de l'urbanisme). La zone urbaine UD s'applique à des quartiers où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité donc limiter l'étalement urbain ;

- Le zonage du PLU prend en compte les modalités du PCAET sur le diagnostic de la qualité de l'air (relations entre santé et pollution atmosphérique) notamment sur les zones « 1AU » et « 1AUY » ;

- Le zonage du PLU prend en compte les modalités du PCAET sur le risque lié au changement climatique : afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque du recul du trait de côte, classement en zone UDa-rtc (partie de la Pointe de Sainte-Barbe où est autorisée de façon très encadrée la mise en œuvre de dispositifs de lutte active contre le recul du trait de côte) et NER (littoral océanique, rivage de la baie, zones Natura 2000) ;
- Zones 1AU destinée à être ouverte à l'urbanisation : autorisation des constructions d'architecture contemporaine prenant en compte les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, et favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Zones 1AU : Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment) ;
- Zones 1AU : bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chantier, la qualité de l'air, les matériaux biosourcés.
- Zone 1AUY : L'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article L.151-28, alinéa 3, Code de l'urbanisme)
- Le règlement autorise les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au nombre de deux sur la commune : refuge de la Côte Basque (en zone UE) et SA Garage Lamerain (en zone UYC).
- Les ICPE sont aussi autorisées dans toutes les zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique. Ces zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières. La zone « UL » (zone urbaine qui s'applique à des ensembles bâtis qui ne sont pas en continuité avec les espaces urbanisés constitutifs d'une agglomération ou d'un village au sens de la loi Littoral (article L.121-8 du code de l'urbanisme)) autorise uniquement l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et extension des ICPE.

4.2.2. SRCE Aquitaine annulé

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux le 7 juin 2017 pour un vice de procédure. Il a cependant été pris en compte dans l'élaboration de l'état initial de l'environnement, et notamment dans le cadre de la réalisation de la carte de la Trame verte et bleue.

4.3. Les autres documents, plans et programmes de référence

4.3.1. Le SRCAE

La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, crée, dans son article 68, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Ces documents à vocation stratégique, définissent des orientations en matière de :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des filières d'énergies renouvelables ;
- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Qualité de l'air ;
- Adaptation aux effets des changements climatiques.

Conformément au décret 2011-678 du 16 juin 2011, des zones sensibles à la qualité de l'air devront être définies, afin d'établir des orientations renforcées pour la qualité de l'air. Le SRCAE en Aquitaine a été lancé pendant l'été 2011, suite aux travaux préparatoires de 5 groupes de travaux thématiques. Ce schéma est le fruit d'une élaboration collective entre les différents acteurs. En effet, la formulation des orientations et des objectifs a été élaborée à partir de contributions d'ateliers thématiques et d'un atelier citoyen.

Le SRCAE se substitue au Plan Régional de Qualité de l'Air (PRQA).

Le SRCAE Aquitaine a été approuvé le 15 Novembre 2012.

Le SRCAE Aquitaine comprend 28 orientations réparties en six secteurs, dont quatre spécifiques aux zones sensibles pour la qualité de l'air. Ces orientations abordent les thématiques suivantes :

- La production d'énergie, et notamment d'énergies renouvelables ;
- La maîtrise des consommations d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'amélioration de la qualité de l'air ;
- L'adaptation du territoire au changement climatique.

Les objectifs fixés par le scénario de référence du SRCAE d'Aquitaine sont les suivants :

- Une réduction de 28,5 % des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;
- Une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4 % de la consommation énergétique finale en 2020 ;
- Une réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;
- Une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le document d'orientations du schéma présente **32 orientations Climat Air Énergie** en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :

- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », « Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux » ;
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Les orientations répondent à 5 objectifs et sont présentés ci-après :

Objectif A – Sensibilisation et dissémination d'une culture énergie climat pour une prise de conscience généralisée des enjeux

BATIMENT : Promouvoir les bonnes pratiques individuelles à l'échelle du bâtiment (comptage individuel dans le collectif, domotique, qualité de l'air)

INDUSTRIE : Développer la sensibilisation, l'information et la formation auprès des acteurs industriels sur les enjeux « Qualité de l'Air, énergie et climat »

AGRICULTURE ET FORET : Sensibiliser, former, diffuser les bonnes pratiques agricoles permettant de limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, de polluants atmosphériques et de s'adapter au changement climatique

Sensibiliser les acteurs aux approches biomasse / énergie / climat pour anticiper le changement climatique et favoriser les énergies renouvelables

TRANSPORT : Développer et diffuser la connaissance sur les Déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports

ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine

Déterminer des bouquets énergétiques par territoire

ADAPTATION : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080)

Objectif B – Approfondissement des connaissances des acteurs du territoire, préalable à une définition adaptée des actions

BATIMENT : Renforcer et développer l'offre d'information indépendante, de conseils et d'accompagnement reconnu par la MO publique sur les problématiques énergie (audit préalable aux travaux, choix énergétiques, etc.) et Qualité de l'air

INDUSTRIE : Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'écologie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)

AGRICULTURE ET FORET : Valoriser l'agronomie et faire évoluer les pratiques culturelles vers davantage d'efficacité en termes d'énergie, d'émissions, tout en intégrant l'enjeu de l'adaptation au changement climatique

TRANSPORT : Développer et diffuser la connaissance sur les déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports

ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine

Déterminer des bouquets énergétiques par territoire

ADAPTATION : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080)

Objectif C – Construction d'un cadre de gouvernance préalable à une démarche partagée et partenariale

BATIMENT : Structurer et appuyer la coordination des acteurs bâtiment / énergie à l'échelle de l'Aquitaine : formation (professionnels et maîtres d'ouvrage), communication d'expériences, adéquation des aides aux objectifs

INDUSTRIE : Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'écologie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)

AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix

Assurer une gouvernance régionale visant à encadrer le développement des projets Bois Énergie et évaluer l'impact de l'installation des unités en prenant en compte les éventuels effets pervers liés aux possibles conflits d'usage

TRANSPORT : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région

ENERGIE ET RÉSEAUX : Renforcer le cadre organisationnel, réglementaire d'appui à destination des porteurs de projet (collectivités, producteurs), structurer les filières, pérenniser les emplois locaux et préserver les paysages

ADAPTATION : Mettre en place un dispositif de gouvernance territorial régional de type COS SRCAE incluant la question de l'adaptation au changement climatique dans ses dimensions scientifiques, techniques et sociales

Objectif D – Développement d'outils financiers et juridiques pour réussir le changement d'échelle

BATIMENT : Définir et appuyer les initiatives en matière d'ingénierie financière et contractuelle (notamment en matière de précarité énergétique et de grandes copropriétés)

INDUSTRIE : Accompagner les entreprises par la diffusion d'outils techniques et financiers (dont partenariats, appels à projets, etc.)

AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix

TRANSPORT : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région

ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer les leviers économiques, financiers et fonciers pour permettre le financement des projets EnR et communiquer autour de ceux-ci

ADAPTATION : Connaître les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés

Objectif E – Déploiement des actions généralisées air énergie climat sur le territoire aquitain

BATIMENT : Définition et reconnaissance de critères partagés sur les bonnes pratiques ENR/QA : éco conditionnalité dans les marchés publics, bio-climatisme et éco-matériaux dans la construction, réglementation thermique et urbanisme, etc.

INDUSTRIE : Renforcer les pratiques d'éco-management : gestion énergétique, éco-conception, éco-innovation, calcul en coût global, achats responsables, etc.

AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix

Optimiser les exploitations agricoles sur le volet énergétique et la qualité de l'air

Développer la récolte et l'utilisation de la biomasse pour l'énergie dans le respect des filières existantes

TRANSPORT : Rééquilibrer les usages de la route au profit des modes sobres et propres et renforcer les alternatives tout en réduisant les besoins de déplacements

Optimiser aux différentes échelles (longues distances, courtes distances, centre-ville) le transport de marchandises, développer les alternatives à la route (autoroute de la mer, fer, transport fluvial) et réduire à la source les besoins

ENERGIE ET RÉSEAUX : Soutenir l'innovation technologique autour des énergies renouvelables, cibler les travaux sur le gisement disponible en forêts

Développer la production d'énergie renouvelable en privilégiant sa localisation près des centres de consommations

ADAPTATION : Connaître les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LE SRCAE AQUITAIN

Le PADD est compatible avec le SRCAE dans la mesure où certaines de ses orientations et actions sont en lien direct avec les objectifs de maîtrise de l'énergie, l'abandon de la voiture particulière au profit des mobilités douces et alternatives, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Le PADD programme de privilégier le « renouvellement de la ville sur la ville » et de limiter ainsi l'extension de l'enveloppe urbaine. Cela se traduit par les actions suivantes :
 - Mobilisation des « dents creuses » ;
 - Densification maîtrisée des zones urbaines (à vocation d'habitat et d'activités économiques) ;
 - Conduite ou encouragement d'opérations de renouvellement urbain et de rénovation ;
 - Deux extensions modérées sur la frange Est en continuité de Karsinenea pour atteindre la « masse critique » de population permettant de constituer un véritable quartier où puissent s'implanter services et équipements de proximité.
- Le PADD souhaite améliorer la qualité urbaine de la ville et développer une mobilité durable :
 - En réduisant la présence de l'automobile en cœur de ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace ;
 - En confortant la place du piéton en centre-ville ;
 - En aménageant une liaison gare – centre historique ;
 - En renforçant l'accessibilité et l'offre de transports collectifs dans le cadre de l'agglomération pour assurer une meilleure desserte des sites d'activités, cœur de ville et nouveaux quartiers (en saison estivale et hors saison) ;
 - En poursuivant la réalisation du maillage de cheminements doux pour les usages de loisirs et de vacances mais aussi pour les trajets quotidiens de courte distance (extension du réseau cyclable avec développement de

l'offre en stationnement sécurisé, déploiement du réseau piétonnier : itinéraires jalonnés, aménagements continus et qualitatifs) ;

- En réduisant la pression automobile et en créant des poches périphériques de stationnement, des parcs de rabattement et de co-voiturage.
- Le PADD s'engage dans la conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine et le développement de la biodiversité en milieu urbain.
- Le PADD a pour objectif l'adaptation aux enjeux du changement climatique et la promotion des énergies renouvelables, pour réduire les gaz à effet de serre : améliorer la performance énergétique et les économies d'énergie des bâtiments, permettre la production d'énergies renouvelables.
- Le PADD s'oriente également dans le soutien de la pérennisation et du développement des activités agricoles en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique, en permettant le développement d'une agriculture de proximité et l'accueil de « nouveaux » exploitants, en accompagnant les pratiques éco-responsables.

Les OAP proposées (et leurs programmes d'aménagement) sont compatibles avec le SRCAE par :

- La création d'un maillage de liaisons douces internes assurant le lien avec les quartiers voisins et constituant une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle (OAP Ur Mendi, Balcoïn, Hauts de Jaldai) ;
- La création de voies partagées (limitation à 20 km/h) (OAP Balcoïn) ;
- La requalification des espaces publics : la modification du plan de circulation accordant plus de place aux piétons et les stationnements en sous-sol, réduction de la vitesse automobile (AOP Ilot Foch) ;
- Le maintien de boisements et création d'espaces verts paysagers (OAP Ur Mendi, Balcoïn, Hauts de Jaldai) ;
- La recherche d'une performance énergétique et environnementale des constructions nouvelles (recours aux énergies renouvelables, maximum de façades orientées et ouvertes au Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver) (ensemble des OAP) ;

Concernant **le zonage/règlement** :

- En vue de l'adaptation au changement climatique, le PLU a délimité le sous-secteur « Uda-rtc » sur une partie de la pointe Sainte-Barbe où est autorisée de façon très encadrée la mise en œuvre de dispositifs de lutte contre le recul du trait de côte. De même, dans les secteurs « NER » concernant le littoral océanique, une partie du rivage de la baie et les 2 sites Natura 2000 de Saint-Jean-de-Luz, l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités sont interdits ;
- Les orientations du SRCAE sur les secteurs de l'industrie, de l'agriculture et de la forêt sont traduites par le zonage du PLU : « UY » (accueil des activités économiques industrielles), « A » (zones agricoles) et « N » (zones naturelles) ;

- Les objectifs stratégiques sur le secteur « Bâtiment » (objectifs B et E), et le secteur « Énergies et réseaux » (objectif E) sont traduits dans le PLU par l'autorisation des constructions d'architectures contemporaines prenant en compte les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, et favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions ;
- Concernant la question des transports évoquée dans le SRCAE, le PLU vient répondre à l'objectif E où il est question du rééquilibrage des usages de la route au profit des modes sobres et propres et du renforcement des alternatives. En effet à travers la zone « NER » sont autorisés les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
- En matière d'adaptation au changement climatique, les principes de vulnérabilité établis dans le SRCAE sont retranscrits par les zonages sous-secteur « UDa-rtc » où peuvent en outre être autorisés les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon cohérent...) ;
- Les principes de vulnérabilité établis dans le SRCAE sont retranscrits dans le règlement du PLU à travers les zones « NER », où sont autorisés certains aménagements à condition qu'ils ne réduisent pas la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques identifiés et soient destinés à réduire la vulnérabilité face à l'érosion ;
- Enfin, l'atténuation et la réduction des gaz à effet de serre se traduisent dans le PLU par les zonages « 1AU » et « 1AUY » où sont autorisés les bâtiments carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ;



.5 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Conformément à l'article R414-19 du Code de l'environnement, le PLU est soumis à évaluation des incidences sur Natura 2000. Le contenu de cette évaluation est donné par les articles R414-21 à R414-23 du Code de l'environnement.

La Commission Européenne, en accord avec les États membres, a fixé le 21 mai 1992, le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, nommé Natura 2000.

L'objectif de ce réseau écologique est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites Natura 2000 », tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.

Le réseau Natura 2000 est le résultat de la mise en œuvre de deux directives européennes :

- La Directive 97/92/CEE, dite « Directive Habitats » du 27 octobre 1997 portant adaptation à la Directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle désigne les ZSC ;
- La Directive 79/409/CEE, dite « Directive Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Elle désigne des ZPS.

5.1. Présentation des sites Natura 2000

Le territoire de Saint-Jean-de-Luz est concerné par 2 sites Natura 2000 qui ont rapport à la Directive Habitats:

- « La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) (FR7200785) »
- « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz (FR7200776) »

5.1.1. Site « La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) (FR7200785) », classé au titre de la directive « Habitats »

Un DOCOB¹ a été finalisé en mars 2015 pour ce site. Il s'étend sur une superficie de 1450ha, dont 14% en superficie marine, sur 8 communes du département des Pyrénées-Atlantiques, dont Saint-Jean-de-Luz. Le site Natura 2000 présente une altitude maximale de 600 mètres. Les données suivantes sont issues de l'INPN.

¹ Le document d'objectifs (DOCOB) rapporte l'état de conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Il établit leur localisation ou leur répartition sur le site. Il constitue également le plan de gestion du site Natura 2000.

Visant une gestion intégrée et concertée du site, le DOCOB a pour objet de faire des propositions relatives aux :

- Objectifs de développement durable du site
- Orientations de gestion
- Moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des habitats d'espèces dans un état de conservation favorable.

Il n'a pas de valeur réglementaire : c'est un document d'orientation, de référence, d'aide à la décision pour les acteurs ayant compétence sur le site.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	60%
Mer, Bras de Mer	10%
Forêts caducifoliées	10%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%
Autres terres arables	3%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1%

Autres caractéristiques du site

Réseau hydrographique très étendu. Les pourcentages de couverture d'habitats sont estimés de manière très approximative et feront l'objet d'ajustements.

Qualité et importance

Réseau hydrographique complet des sources de montagne à son estuaire.

Vulnérabilité

Milieux très dépendants de la nature des activités humaines du bassin versant.

Habitats naturels présents sur le site :

- **91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)*** : superficie 362,5ha (25% de couverture) ;
- **1150 – Lagunes côtières*** : 29ha (2%) ;
- 1110 – Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine : 29ha (2%) ;
- 1130 – Estuaires : 72,5ha (5%) ;
- 1140 – Replats boueux ou sableux exondés à marée basse : 29ha (2%) ;
- 1310 – Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses : 14,5ha (1%) ;
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin : 72,5ha (5%)

*Forme prioritaire de l'habitat

Espèces végétales et animales présentes sur le site :**Invertébrés :**

- Moule perlière (*Margaritifera margaritifera*) ;

- Écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) ;

Poissons :

- Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) ;
- Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Petite lamproie, Lamproie de ruisseau européenne (*Lampetra planeri*) ;
- Lamproie de rivière, Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) ;
- Grande alose, Alose vraie (*Alosa alosa*) ;
- Saumon de l'Atlantique, Saumon atlantique (*Salmo salar*) ;
- Toxostome, Sofie, Soiffe (*Parachondrostoma toxostoma*) ;

Reptile :

- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) ;

Mammifères :

- Desman des Pyrénées, Rat-trompette (*Galemys pyrenaicus*) ;
- Vison d'Europe, Vison (*Mustela lutreola*) ;

Plante :

- Angélique à fruits variés, Angélique à fruits variables (*Angelica heterocarpa*).

5.1.2. Site « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz FR7200776 », classé au titre de la directive « Habitats »

Le site s'étend sur une superficie de 1353ha, dont 88% en superficie marine. Le site Natura 2000 présente une altitude maximale de 50 mètres. Les données suivantes sont issues de l'INPN.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	35%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	20%
Dunes, Plages de sables, Machair	5%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%

Autres caractéristiques du site

Système de falaises et de criques orienté SO-NE sur flysch. Urbanisation diffuse importante. Les données des pourcentages de couvertures des habitats et des classes sont très approximatives.

Qualité et importance

Ces falaises sur flysch présentent une hétérogénéité de faciès et d'érosion très favorable au maintien de la présence de landes atlantiques aérohalines rares. Le pied des falaises offre des habitats marins également très riches et diversifiés.

Vulnérabilité

Le site est confronté à une urbanisation diffuse assez importante qui tend à réduire les zones naturelles, par contre les risques érosifs réduisent l'importance de la menace au droit même des falaises.

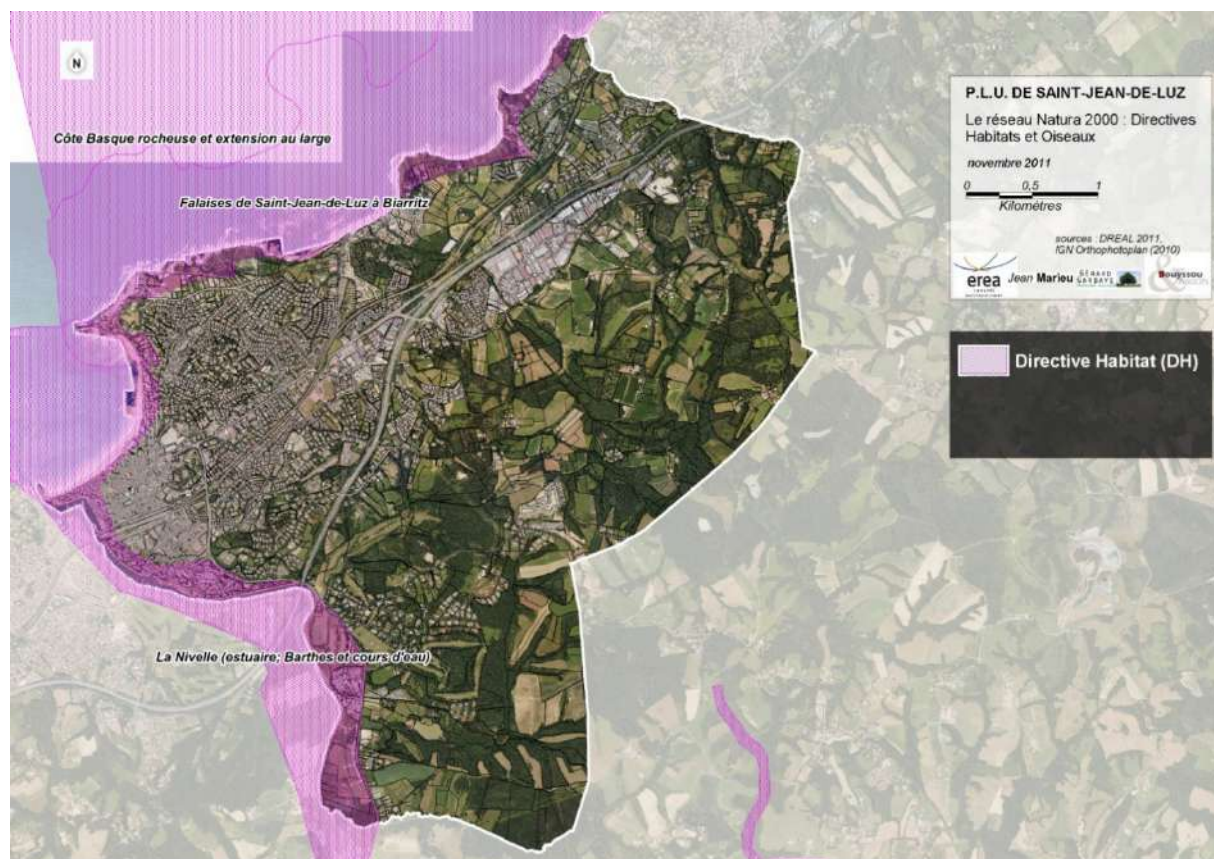
Habitats naturels présents sur le site :

- **4040 - Landes sèches atlantiques littorales à Erica Vagans** : superficie de 135,3ha (10% de couverture)* ;
- 1170 – Récifs : 135,3ha (10%) ;
- 1210 – Végétation annuelle des laisses de mers : 135,3ha (10%) ;
- 1230 – Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques : 541,2ha (40%) ;
- 4030 – Landes sèches européennes : 135,3ha (10%).

**Forme prioritaire de l'habitat*

Espèces végétales et animales présentes sur le site :**Mammifères :**

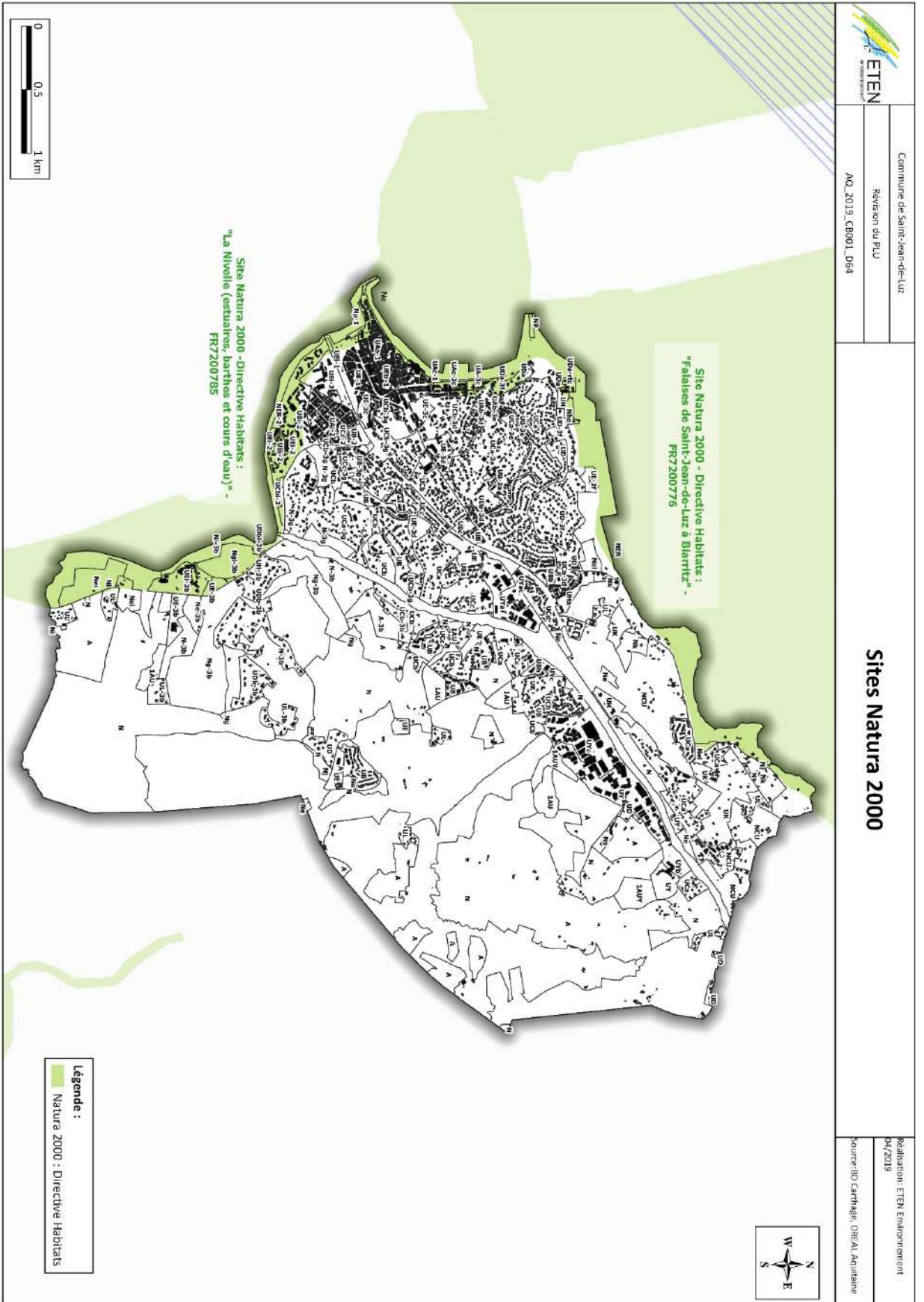
- Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*) ;
- Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*) ;
- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) ;
- Murin à oreilles échancrées, Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*).



Carte de localisation des sites Natura 2000 sur le territoire de Saint-Jean-de-Luz

5.2. Évaluation des effets directs ou indirects, temporaires ou permanents du PLU sur l'état de conservation des habitats et espèces pour lesquels les sites ont été désignés

Nom et code du site concerné	Classement de ces espaces dans le PLU en cours de révision
« La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) » FR7200785	<p> UAa-1 (partie historique du centre valant SPR) ; UAc-1 et UAc-3c (front de mer sur le boulevard Thiers) ; UBi-2 (partie sud du quartier d'Urdazuri valant SPR) ; UCbi-2 (station-service Total) ; UDbi-3b (1 maison individuelle, secteur valant SPR) ; UEi-2 (école primaire Urdazuri) ; UEi-3b (équipements scolaires Chantaco) ; UE-3b (tennis et golf Chantaco) ; UEp-1 (emprises portuaires terrestres du port) ; Np-1 (plan d'eau en prolongation des quais de la zone portuaire du port de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure, ainsi que les digues de l'Artha et de Sainte-Barbe) ; NER-2 (zone entièrement couverte en Natura 2000 valant SPR) ; Ni-3b (bords de la Nivelle en amont du pont autoroutier) ; Ngi-3b (partie du golf de Chantaco à la fois en zone inondable et à la fois SPR) ; Ni (barthes) ; Nei (installations sportives de Chantaco). </p>



« Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » FR7200776

Uda et Uda-3f (sites en covisibilité directe avec la baie valant SPR);
 Uda-rtc (partie de la Pointe Ste Barbe) ;
 UH (Pointe Ste Barbe, rue Gaëtan de Bernoville) ;
 Nho (aménagement légers existants liés aux hébergements hôteliers de la Pointe Ste Barbe) ;
 ;
 NER et NER-3c (zone entièrement couverte en Natura 2000 valant SPR).

5.2.1. Incidences sur le site Natura 2000 de « La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) » FR7200785

La Nivelle à Saint-Jean-de-Luz traverse des zones urbaines plus ou moins denses, ainsi que des zones naturelles. Pour cela, il est fondamental de s'assurer de la bonne gestion des eaux de pluie et des eaux usées pour l'ensemble des projets et constructions permis par le PLU en cours de révision, afin d'éviter tout rejet dans les eaux de la Nivelle. Le périmètre du site Natura 2000 recouvre:

- **La zone urbaine UA** (UAa-1, UAc-1 et UAc-3c) qui s'applique au centre-ville dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la ville. Elle est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées et pluviales ;
- **La zone urbaine UB** (UBi-2) qui concerne ici la zone inondable du quartier d'Urdazuri. Elle est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées et pluviales ;
- **La zone urbaine UC** (UCbi-2) qui permet une évolution modérée du bâti. Ici la parcelle concernée est reliée aux réseaux publics de collecte des eaux usées et pluviales ;
- **La zone urbaine UD** (UDbi-2), quartier peu dense où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité. Ici l'unique parcelle intégrée au périmètre du site N2000 est reliée aux réseaux publics de collecte des eaux usées et pluviales ;
- **La zone urbaine UE** (UEi-2, UEi-3b, UE-3b, UEp-1) est réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le secteur UEi-2 est raccordé aux réseaux d'eaux usées et pluviales, le secteur UEi-3b n'est raccordé qu'au réseau d'eaux usées, le secteur UE-3b aux eaux usées et au réseau unitaire. **Le secteur UEp-1, spécifique au port de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure, n'est raccordé uniquement qu'au réseau d'eaux pluviales : ici ne sont autorisées que les constructions qui ont un rapport avec l'activité, le fonctionnement et l'exploitation du port de Saint-Jean-de-Luz/Ciboure, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime (y compris activités commerciales). Si celles-ci ont lieu d'être à l'avenir, elles devront obligatoirement être raccordées au réseau public des eaux usées pour parer à tout rejet en milieu naturel et donc éviter toute pollution du site Natura 2000.**
- **La zone naturelle N** (Np-1, NER-2, Ni-3b, Ngj-3b, Ni, Nei) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toutes nouvelles constructions y sont formellement interdites, sauf... :
 - Dans la zone N proprement dite sont autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que

la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU et les annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine ...) des constructions destinées à l'habitation ;

- Dans le sous-secteur Np-1 (plan d'eau en prolongation des quais de la zone portuaire du port, ainsi que les digues de l'Artha et de Ste Barbe) sont uniquement autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, et de l'ensemble des installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du plan d'eau du port de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure ainsi que les travaux de confortement, renforcement ou extension des digues de l'Artha et de Sainte-Barbe ;
- Dans le sous-secteur Ngi-3b (complexe golfique Chantaco) sont uniquement autorisés les aménagements paysagers et les installations légères nécessaires au fonctionnement du golf. Il est raccordé au réseau des eaux usées ;
- Dans le sous-secteur Nei (équipements sportifs de Chantaco) sont uniquement autorisés les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives ou ludiques, à condition pour ces dernières qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions légères et de hauteur limitée. Il est raccordé au réseau des eaux usées ;
- Le sous-secteur NER-2 a des restrictions très fortes sur toutes les formes d'aménagement dans la zone. Le réseau des eaux pluviales concerne cette zone.

Ce que dit concrètement le règlement :

- **le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ;**
- **L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.**
- **Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales [...] qui seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif [...] visant à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.**
- **Uniquement pour les zones UC, UD, UE et N : En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹.**

Aussi, aucune « dent creuse » n'est répertoriée dans la zone Natura 2000. Cela rend donc impossible une croissance supplémentaire du bâti dans des espaces non-construits entourés

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

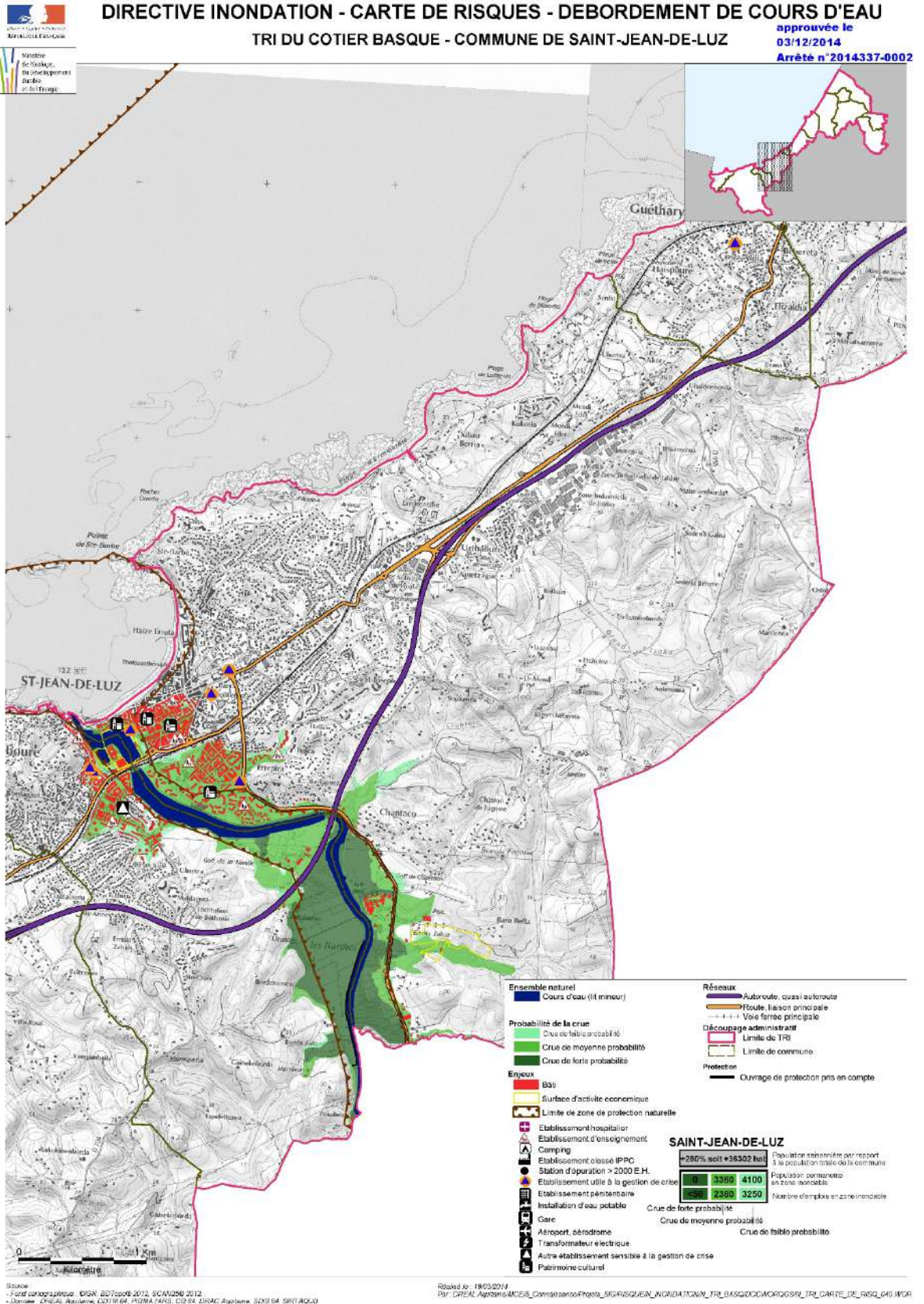
de parcelles bâties. Par conséquent, il n'y aura aucun impact direct de densification du bâti sur le site Natura 2000.

De plus, la Nivelle étant amenée à engendrer le risque inondation sur certains quartiers de Saint-Jean-de-Luz, des secteurs sont donc identifiés afin de prévenir tous risques. Ces derniers doivent notamment tenir compte et suivre les dispositions du **Plan de Prévention du Risque Naturelle Inondation**. Sont concernés :

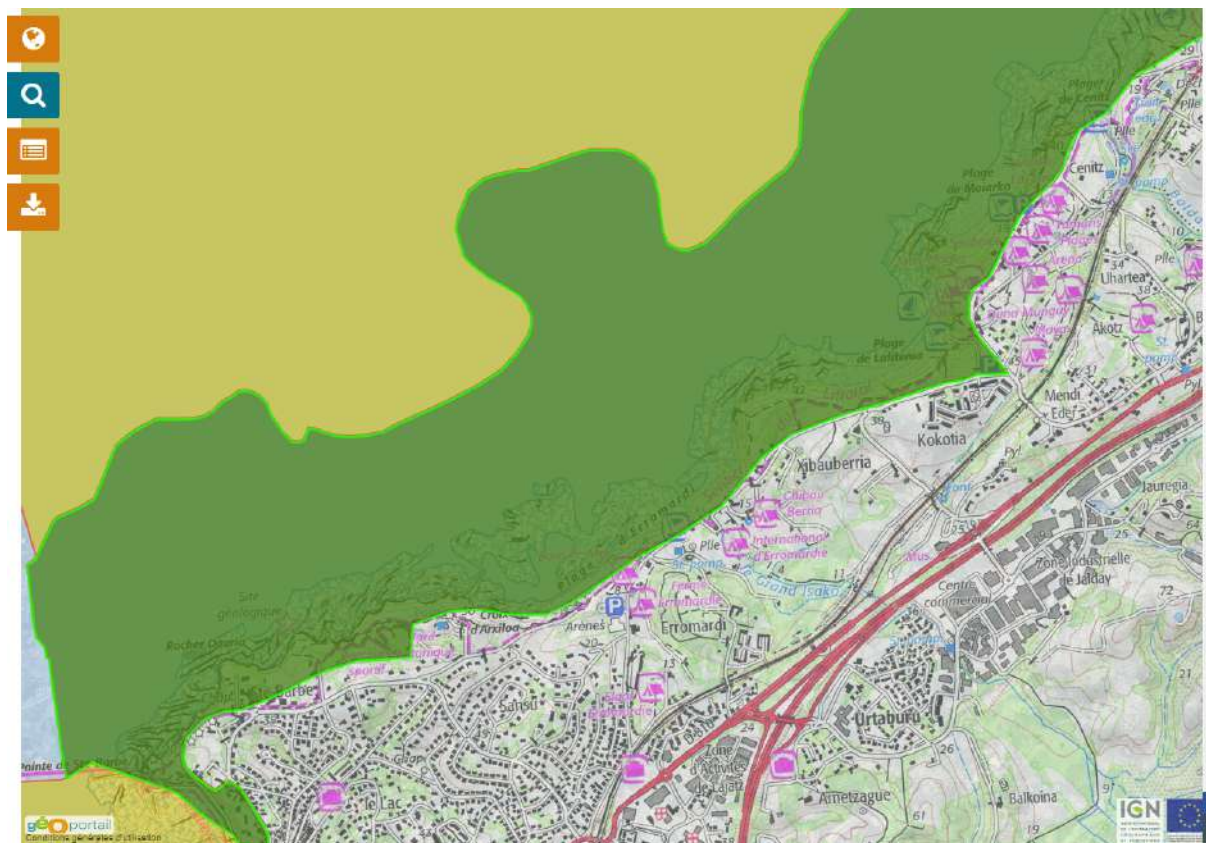
- le secteur urbain UBi, recouvrant une partie sud du quartier d'Urdazuri valant SPR;
- une infime partie du secteur urbain UC (UCbi-2, seulement 2 bâtiments concernés), où y est préconisée une évolution modérée du bâti basée sur un assouplissement des règles d'implantation des constructions;
- le secteur UDbi-3b (1 maison individuelle, secteur valant SPR) ;
- les secteurs urbains UEi-2 et UEi-3b, recouvrant notamment les infrastructures scolaires et sportives d'Urdazuri et de Chantaco;
- les secteurs naturels Ni-3b, Ngi-3b, Nei, et Ni recouvrant les bords de la Nivelle en amont du pont autoroutier, une partie du golf de Chantaco, les installations sportives de Chantaco et les barthes de la Nivelle.

Ainsi, le PLU s'attache, par le biais du règlement, à ne tolérer aucun rejet au milieu récepteur, à savoir la Nivelle, ses cours d'eau, les barthes et son estuaire. Cette mesure permet de lutter contre le ruissellement et la pollution diffuse des eaux, pollution susceptible d'avoir une incidence négative sur les habitats naturels et espèces d'intérêts communautaires du territoire de Saint-Jean-de-Luz et au-delà.

CONCLUSION DE L'INCIDENCE GENERALE DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 « La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau) FR7200785 » : Il apparaît que la mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à impacter directement le site Natura 2000 de la Nivelle, et qu'il n'aura pas pour conséquence de nuire aux objectifs de préservation associés à ce site.



5.2.2. Incidences sur le site Natura 2000 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » FR7200776



Cartographie du site Natura 2000 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz » (FR7200776) sur le territoire communal de Saint-Jean-de-Luz

Le périmètre du site Natura 2000 concerne principalement la zone Nord de la commune, à savoir le littoral océanique et une partie du rivage de la baie. La majeure partie du site est classée en zone naturelle NER au sein du zonage du PLU en cours de révision, désignée par la collectivité comme **espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme**.

Cette zone NER est grevée par la présence cumulée des **aléas en matière de recul du trait de côte, de submersion marine ou de choc mécanique des vagues** dont le zonage (l'horizon 2043) a été défini dans la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux (SLGRL) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Celle-ci contraint très fortement les possibilités de constructions sur les périmètres concernés.

Le PLU en cours de révision ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation au sein de ce site, exception faite pour les aménagements légers et à condition qu'ils n'aient aucun effet notable sur l'environnement, qu'ils n'aggravent pas l'exposition ou réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques identifiés et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

De plus, le périmètre du site Natura 2000 concerne aussi quelques zones urbaines:

- **La zone urbaine UD** des quartiers Sainte-Barbe, Itsas-Baster et Chokoan (UDa, UDa-3f, UD-3f et Uda-rtc) est peu dense, il n'y est pas souhaitable d'augmenter la densité. De plus, elle est située dans les **Espaces Proches du Rivage** où s'imposent les règles d'extension limitée de l'urbanisation (article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- **La zone urbaine UH** réservée à l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques, ici n'est concerné que le site de la Pointe Sainte-Barbe rue Gaëtan de Bernoville. Toutes nouvelles constructions y sont formellement interdites. Est comprise ici aussi la zone naturelle Nho exclusivement dédiée aux aménagements légers existants liés aux hébergements hôteliers de la Pointe Ste Barbe.

Ce que dit concrètement le règlement :

- **Dans le secteur Uda**, seule est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol actuelle et à condition que ladite extension n'aggrave pas l'exposition au risque et qu'elle n'entraîne pas de création de nouveaux logements. **Si une construction venait à être détruite ou démolie en raison du risque retrait du trait de côte, elle ne pourrait être reconstruite ;**
- Dans le **sous-secteur UDa-rtc** peuvent en outre être autorisés les actions, travaux, constructions d'ouvrages de lutte contre l'érosion destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dès lors qu'ils sont compatibles avec les orientations édictées par la Stratégie Locale de Gestion des Risques Littoraux de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, et sous les conditions évoquées dans ladite stratégie (autorisations environnementales, tronçon cohérent...) ;
- **Dans le secteur UD**, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les zones à risque figurant sur le document graphique du règlement) en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

CONCLUSION DE L'INCIDENCE GENERALE DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 « Falaise de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz FR7200776 » : Il apparaît que la mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à impacter directement le site Natura 2000, et qu'il n'aura pas pour conséquence de nuire aux objectifs de préservation associés à ce site.

5.3. Conclusion sur l'atteinte portée ou non par le projet de PLU à l'intégralité des sites Natura 2000

Il apparaît que la mise en œuvre du PLU n'a aucune incidence significative sur les deux sites Natura 2000 présents sur la commune de Saint-Jean-de-Luz, et qu'il n'aura pas pour conséquence de nuire aux objectifs de préservation associés à ce site.



6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation, de proposer **une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**. Ainsi, la loi ALUR a affirmé la nécessité d'assurer le suivi des PLU :

Tous les 9 ans après la délibération d'approbation du PLU : analyse des résultats du PLU au regard de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et lorsque le PLU tient lieu de PDU, des articles du code des transports.

Afin de réaliser une étude environnementale complète et conforme à la législation, il sera donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents et facilement mobilisables, **à T0 (soit au moment de sa mise en œuvre), mais également à T+6, soit 6 ans après le début de la mise en œuvre effective du PLU**.

Ces indicateurs, en lien avec les thématiques fortes de l'état initial de l'environnement, doivent traiter des espaces naturels, des déplacements, des réseaux, de la consommation d'espace et de l'emprise au sol ou encore des pollutions et nuisances présentes sur le territoire.

Ces indicateurs seront présentés sous la forme d'un tableau de suivi ci-après :

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
Milieux naturels	Superficie des EBC sur la commune et part dans la superficie communale totale	Superficie à la révision du PLU: 478,4ha (dont 0,6ha d'EBC à créer)	Ha / %	Commune	9 ans
	Superficie de l'ensemble des zones N et part dans la superficie totale de la commune	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie totale des zones N, NER et NCU : 749,5ha • Part des zones naturelles dans la superficie totale de la commune : 39% 	Ha / %	Commune	9 ans
	Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le cadre de la mise en œuvre du PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Prévission de la consommation totale d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans le cadre de la mise en œuvre du PLU : 1185,9ha (soit 61,8% de la superficie totale) 	Consommation effective (Ha / %)	Commune	9 ans
	Inventaire des espèces remarquables présentes sur le site Natura 2000 de « La Nivelles (estuaires, barthes et cours d'eau) FR7200785)	Habitats naturels présents sur le site : <ul style="list-style-type: none"> • Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) ; • Lagunes côtières ; • Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine ; • Estuaires ; • Replats boueux ou sableux exondés à marée basse ; 	Nombre d'espèces recensées + évolution constatée	Animateur Natura 2000	A la révision du Document d'objectifs

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
Milieux naturels		<ul style="list-style-type: none"> Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses ; Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ; <p>Espèces végétales et animales présentes sur le site :</p> <p>Invertébrés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Moule perlière (<i>Margaritifera margaritifera</i>) ; Écrevisse à pieds blancs (<i>Austropotamobius pallipes</i>) ; <p>Poissons :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>) ; Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Petite lamproie, Lamproie de ruisseau européenne (<i>Lampetra planeri</i>) ; Lamproie de rivière, Lamproie fluviatile (<i>Lampetra fluviatilis</i>) ; Grande alose, Alose vraie (<i>Alosa alosa</i>) ; Saumon de l'Atlantique, Saumon atlantique (<i>Salmo salar</i>) ; Toxostome, Sofie, Soiffe (<i>Parachondrostoma toxostoma</i>) ; <p>Reptile :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cistude d'Europe (<i>Emys orbicularis</i>) ; <p>Mammifères :</p> <ul style="list-style-type: none"> Desman des Pyrénées, Rat-trompette (<i>Galemys pyrenaicus</i>) ; 			

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
Milieux naturels		<ul style="list-style-type: none"> • Vison d'Europe, Vison (<i>Mustela lutreola</i>) ; <p>Plante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angélique à fruits variés, Angélique à fruits variables (<i>Angelica heterocarpa</i>) 			
	Inventaire des espèces remarquables présentes sur le site Natura 2000 de « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz (FR7200776	<p>Habitats naturels présents sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landes sèches atlantiques littorales à Erica Vagans • Récifs • Végétation annuelle des laisses de mers • 1230 – Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques • Landes sèches européennes <p>Mammifères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grand rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>) • Rhinolophe euryale (<i>Rhinolophus euryale</i>) • Minioptère de Schreibers (<i>Miniopterus schreibersii</i>) • Murin à oreilles échancrées, Vespertilion à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>) 	Nombre d'espèces recensées + évolution constatée	Animateur Natura 2000	A la révision du Document d'objectifs
Patrimoine paysager et bâti	Superficie des EVP sur la commune et part dans la superficie totale	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie totale des EVP sur la commune : 80,9ha • Part des EVP dans la superficie communale totale : 4,2% 	Ha / %	Commune	9 ans

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
Patrimoine paysager et bâti	Maintien des cônes de vue	<ul style="list-style-type: none"> 32 cônes de vue 		Commune	9 ans
	Sites classés SPR (anciennement AVAP)	<ul style="list-style-type: none"> Superficie : 373ha (trois secteurs : ville historique, quartier Fargeot-Urdazuri, quartier des collines) 	Ha	Commune	9 ans
	Nombre de logements réalisés à l'échelle communale	<p>Construction de l'ordre de 1130 logements de tous types à l'horizon 2025/2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> « Dents creuses » hors AVAP : 150 logements ; Potentialités de densification du tissu urbain par division parcellaire : 160 logements ; Requalification urbaine du quartier Fargeot-Urdazuri : 200 à 250 logements ; Autres projets de requalification urbaine : 200 logements ; OAP Ur Mendi : 90 à 125 logements ; OAP Balcoïn : 60 à 90 logements ; OAP Karginko Borda: 95 logements ; Affectation d'une partie des Hauts de Jaldai à l'habitat : 150 à 200 logements 	Réalisation effective	Commune	9 ans

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
La gestion de l'eau et les réseaux	La station d'épuration : charge entrante et capacité de traitement	<p>STEP Archilua (code national 0564483V001):</p> <ul style="list-style-type: none"> capacité de 78000 éq-hab. (équivalent-habitants) ; Débit nominal temps sec : 11700m3/jour ; Milieu récepteur : mer ; Raccordements communaux : 84% de Saint-Jean-de-Luz 	Capacité résiduelle en équivalent habitant	CA Pays Basque	Annuelle
	Qualité des eaux	<ul style="list-style-type: none"> Masse d'eau côtière « Côte Basque » (code FRFC11): Bon état 2015; Masse d'eau rivière « La Nivelle » (code FRFR273) : Bon état 2015 Masse d'eau rivière « Grand Isaka » (code FRFRC11_1) : état écologique Moyen Masse d'eau souterraine « Terrains plissés BV Nive, Nivelle, Bidouze secteurs hydro q8, q9, s5 (+q3 et s4 marginal) : Bon état 2015 	Données chiffrées + évolution	Agence de l'Eau Adour-Garonne (SDAGE)	6 ans

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
La gestion de l'eau et les réseaux	Eaux pluviales : imperméabilisation des sols	<p>Rappel, préconisation réglementaire du PLU :</p> <p><i>D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</i></p> <p><i>Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur Saint-Jean-de-Luz, le BV modélisé représente 649ha. 51% sont actuellement imperméabilisés. En 2040, l'imperméabilisation augmenterait de 5% 	%	Commune	Annuelle
Risques et nuisances	Inondation par ruissellement (nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle)	Sur les 30 dernières années, 5 arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boues en 1990, 1991, 1992, 1995, et 2007.	Évolution du nombre d'arrêtés	BRGM	9 ans

Thématique abordée	Indicateur de suivi proposé	Donnée à T0	Unités	Source	Périodicité de suivi
Risques et nuisances	Submersion marine (nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle)	Sur les 30 dernières années, 5 arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues en 1982, 1990, 1999, 2008 et 2009.	Évolution du nombre d'arrêtés	BRGM	9 ans
	Remontées de nappe phréatique (superficie exposée au risque)	Un quart de la commune, soit 452ha, est exposé à ce risque.	Ha	BRGM	9 ans
	Mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement des sols argileux (nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle)	Sur les 30 dernières années, 5 arrêtés de catastrophe naturelle suite à des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse en 1989, 1990, 2002, 2003 et 2005.	Évolution du nombre d'arrêtés	BRGM	9 ans

7. Résumé non-technique et manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du PLU.

Ainsi, en s'appuyant sur les données les plus récentes, **l'état initial de L'environnement (EIE) dresse un état de lieux sur la commune**, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les réseaux collectifs, les risques (naturels et technologiques) et enfin les pollutions et les nuisances présentes sur le territoire communal. **Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui seront ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation.**

- Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysée et rédigée :
- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes :
- L'analyse des perspectives d'évolution de l'EIE
- Évaluation des incidences Natura 2000
- Explication des choix retenus du point de vue environnemental
- Explication des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser,
- Critères indicateurs et modalités de suivi

Résumé non-technique de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution :

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Climatologie	<p>Un climat océanique tempéré.</p> <p>+ : Des conditions climatiques qui sont des atouts majeurs pour le développement touristique et les activités agricoles.</p> <p>- : De fortes précipitations impliquant la prise en compte des incidences en termes de gestion des eaux pluviales.</p> <p>+ : Des paramètres favorables au développement des ENR</p> <p>- : Mais des cumuls pluviométriques intenses et soudains qui, conjugués au</p>	<p><u>Évolution</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apparition de phénomènes de plus en plus violents et intenses, dû au dérèglement climatique. <p><u>Enjeux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construire autrement et limiter l'imperméabilisation. - Accompagner les changements de comportement.

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
	relief prononcé, peuvent favoriser le risque d'inondation. - : Une conjonction exceptionnelle de tempêtes de vent et de fortes marées qui peut aussi accentuer le risque de submersion marine et l'érosion littorale.	
Topographie	- : Un relief relativement hétérogène et plutôt accidenté. - : Un paramètre important pour le développement urbain (les secteurs plans sont soumis aux risques naturels).	<u>Enjeu :</u> Pour les futurs projets urbains, composer avec les pentes.
Géologie - pédologie	Une couverture géologique essentiellement représentée par un faciès Flysch du Crétacé supérieur. - : Les falaises côtières constituées par un Flysch à silex, matériau instable avec une tendance au glissement des couches, et fortement sensible à l'érosion par ruissellement. - : des sols à tendance hydromorphe, pouvant favoriser le risque inondation par ruissellement.	<u>Enjeu :</u> Des caractéristiques géologiques et pédologiques conditionnant fortement l'implantation d'aménagements et de constructions.
Hydrographie - Hydrogéologie	- : La présence d'une masse d'eau souterraine vulnérable. + : La présence d'une masse d'eau côtière de « bon » état écologique et chimique. - : La présence d'une masse d'eau rivière : Le Grand Ichaca, en « moyen » état écologique. + : La présence d'une masse d'eau rivière : La Nivelle, de « bon » état écologique et chimique. - : La Nivelle est classée pour la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. - : Un maillage hydrographique de qualité, vulnérable aux pressions exercées par les activités humaines.	<u>Évolution :</u> - Des pressions exercées par les activités humaines qui s'intensifient. <u>Enjeux :</u> - Appliquer les dispositions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE. - Maîtriser l'aménagement et le développement urbain pour préserver la qualité des milieux aquatiques et humides. - Conserver ou atteindre le bon état écologique et chimique des eaux superficielles, en réduisant les rejets et les impacts. - Préserver la qualité de l'eau dans un souci de valorisation touristique, de cadre de vie et de ressource en eau potable.

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Milieu naturel	<p>+ : Présence de périmètres écologiques : 2 sites Natura 2000, 3 ENS, 4 ZNIEFF.</p> <p>Des enjeux « forts » à « très forts » pour le littoral, la Nivelle et ses abords, les boisements à l'Est du territoire.</p> <p>Des enjeux « modérés » pour le reste de la zone rurale (à l'Est de l'A63).</p> <p>Des enjeux « faibles » à l'Ouest de l'A63 (hors littoral) : secteur fortement urbanisé.</p> <p>+ : 3 réservoirs de biodiversité, essentiellement autour de la Nivelle</p> <p>+ : Plusieurs types de corridors écologiques : les forêts, le réseau hydrographique.</p> <p>- : Des coupures écologiques (zones urbaines, A63, RD810, voie ferrée).</p>	<p><u>Évolution</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une nouvelle coupure à venir, impactant les déplacements des espèces : la LGV au Sud du territoire communal. - Stabilité ou tendance à la dégradation de certains habitats. - De nouvelles consommations d'espace. <p><u>Enjeux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces de forts intérêt écologique et prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue locale (zonage spécifique « Naturel Protégé » ?) - Éviter, voire limiter les projets ayant des incidences directes et indirectes sur les 2 sites Natura 2000 et les éléments de la trame verte et bleue - Protéger les boisements significatifs en EBC - Densifier les zones urbaines. - Gestion différenciée des espaces publics. - Éradiquer le Baccharis, espèce végétale envahissante des cours d'eau.
Consommation d'espace	<p>359 parcelles concernées par une construction entre 2005 et 2015.</p> <p>- : Au total, entre 2005 et 2015, 62 ha de surfaces consommées,</p> <p>+ : dont 33 % en extension sur les espaces agricoles, forestiers et naturels.</p>	<p><u>Évolution</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attrait de la côte. - Croissance démographique. <p><u>Enjeux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'artificialisation des sols. - Préserver les espaces naturels et limiter la fragmentation des milieux.
Paysage et patrimoine	<p>Identification de 5 entités paysagères.</p> <p>Présence de nombreux panoramas liés à la morphologie du territoire.</p> <p>Important patrimoine bâti, symbolisé par 8 monuments historiques dans le centre-ville.</p>	<p><u>Enjeux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'urbanisation dans les espaces ruraux de l'arrière commune. - L'intégration des nouvelles constructions de type

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
	Une AVAP, devenu SPR.	« lotissement » en termes d'architecture et de relief. - Les co-visibilités entre les monuments historiques et les projets d'aménagement. - La mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti communal.
Qualité air	<p>+ : Une qualité de l'air satisfaisante.</p> <p>+ : Des facteurs de pollutions atmosphériques réduits par la façade océanique.</p> <p>- : L'appartenance de Saint-Jean-de-Luz au « zonage sensible » défini dans le SRCAE d'Aquitaine, imposant la nécessité d'agir en faveur de la qualité de l'air.</p>	<p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de polluants atmosphériques en limitant par exemple les vitesses de circulation. - Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois et de services. - Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques issus des circulations routières, en limitant le trafic routier dans le centre (zone plus densément peuplée), et en favorisant les modes « actifs ».
Énergie	<p>+ : Un fort potentiel photovoltaïque sur grande toiture (contrainte au sol par l'urbanisation et le boisement).</p> <p>+ : Un potentiel biomasse.</p> <p>- : Un potentiel éolien contraint.</p>	<p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain. - Agir sur les logements anciens et récents, ainsi que sur les transports. - Favoriser le développement de modes de constructions moins énergivores. - Favoriser l'accueil de modules photovoltaïques sur le bâti, sur le territoire communal. - Lutter contre le risque de précarité énergétique liée aux déplacements et au logement.
Gestion de l'eau	<p>+ : Des documents encadrant la gestion de l'eau sur le territoire (SDAGE et SAGE).</p> <p>+ : Une bonne qualité des eaux de baignade.</p> <p>Eau potable :</p> <p>+ : Alimentation par l'usine d'Helbarron à Saint-Pée sur Nivelle (prélèvements en Nivelle), permettant de garantir les besoins des populations à venir.</p>	<p><u>Évolution - Eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation des besoins en eau en lien avec l'augmentation de la population. - Production actuelle de l'usine de potabilisation d'Helbarron de 18 200 m³/j. - Action de sécurisation de l'alimentation en eau potable par le SMUN et l'ASPB. <p><u>Enjeux - Eau potable :</u></p>

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
	<p>+ : Une eau conforme aux valeurs limites réglementaires.</p> <p>+ : Une consommation d'eau journalière subissant une forte variation saisonnière.</p> <p>+ : Des mesures de secours en cas de pénuries de la ressource.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le développement d'interconnexions structurantes. - Préserver quantitativement la ressource en eau. - Sécuriser la desserte en période estivale.
	<p>Assainissement collectif :</p> <p>+ : Un réseau d'assainissement collectif couvrant 99% des constructions (en partie séparatif).</p> <p>125 installations d'ANC.</p> <p>+ : Effluents dirigés vers les STEP d'Archilua et de Cénitz,</p> <p>- : Surcharge des réseaux par temps de pluie.</p>	<p><u>Évolution - Assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de l'imperméabilisation des sols. - Aggravation des effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. - Accroissement du nombre de d'inondations par ruissellement. - Et donc des apports de pollution par temps de pluie aux milieux aquatiques récepteurs. <p><u>Enjeux - Assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la qualité des eaux rejetées (sensibilité des milieux superficiels hydrauliques et enjeux sanitaires des zones de baignade). - Assurer la performance des systèmes d'assainissement des eaux usées. - Améliorer et maîtriser la gestion les eaux pluviales (extension du réseau séparatif, entretien fossés...).
Déchets	<p>+ : Une collecte des déchets ménagers en porte-à-porte.</p> <p>+ : Une collecte sélective prépondérante des emballages à recycler et des papiers.</p> <p>+ : Un traitement et une valorisation des déchets au Centre de Stockage des Déchets Ultimes de Zaluaga Bi.</p> <p>- : 2024 : fin d'autorisation d'exploiter du Centre de Stockage des Déchets Ultimes de Zaluaga Bi.</p>	<p><u>Évolution :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Croissance de la population résidente et saisonnière. - Des tonnages d'OMR par habitant en diminution, à poursuivre. - Des tonnages en « collecte sélective » en augmentation. - Un taux de valorisation des déchets atteignant les objectifs fixés <p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser tous les types de déchets dans les filières adaptées.

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
		<ul style="list-style-type: none"> - Intensifier la collecte et le traitement des déchets en période estivale (afflux touristique). - Réduire la quantité de déchets à la source en privilégiant le compostage, la sensibilisation de la population. - Identifier un nouveau site pour le stockage des déchets ultimes.
Pollutions et nuisances	<p>- : 4 sites (potentiellement) pollués recensés dans la base de données BASOL et 120 sites industriels et activités de service recensés dans la base de données BASIAS du BRGM, sur le territoire communal (notamment en cœur de ville).</p>	<p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier la compatibilité des sols potentiellement pollués avec la nature des projets.
Bruit	<p>- : La présence d'infrastructures routières « classées ».</p> <p>- : Centre-ville en partie affecté par le bruit routier.</p> <p>+ : Majorité du territoire non affecté par le bruit.</p>	<p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des protections acoustiques pour les nouveaux bâtiments localisés dans les secteurs affectés par le bruit. - Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle). - Préserver les « zones calmes ». - Respecter les retraits imposés par les cartes de classement sonore. - Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés, sources de nuisances sonores.
Risques majeurs	<p>- : Une canalisation de gaz au Sud du territoire.</p> <p>- : Nombreux risques inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par ruissellement urbain. - Par débordement de cours d'eau (Nivelle et affluents). - Par submersion marine. - Par remontée de nappe phréatique. <p>- : Une population impactée par les zones inondables.</p> <p>+ : Des PPRI mis en place (ou à venir).</p>	<p><u>Évolution :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des phénomènes de crues de plus en plus intenses et soudains, conjugués à l'aléa tempête et aux fortes marées. - Un trait de côte en recul. <p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Étudier dans quelles mesures l'urbanisation est-elle possible dans les zones, bâties et non bâties, à forts enjeux, afin de ne pas

	Constats, Points forts (+) et faibles (-)	Perspectives d'évolution et d'enjeux
	<p>+ : Un PPR Multi-Risques (en cours d'élaboration) : submersion marine + érosion côtière + débordement.</p> <p>+ : Un état des lieux du « trait de côte » et de son évolution. Des secteurs soumis à l'aléa érosion.</p> <p>Un aléa retrait-gonflement des argiles « fort » sur une grande partie du territoire communal, impliquant des règles de constructibilité particulières.</p> <p>Un risque de rupture du barrage de Lurberria.</p> <p>Un risque sismique « modéré » impliquant des règles de constructibilité particulières.</p> <p>- : Un risque de Transport de Matières Dangereuses par route, par voie ferroviaire et par gazoduc.</p>	<p>augmenter la vulnérabilité des habitants face aux risques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver des zones d'expansion des crues (Nivelle et affluents). - Définir une stratégie pour la gestion des risques littoraux.

7.1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

SCOT Sud Pays Basque

La commune de Saint-Jean-de-Luz fait partie du territoire d'étude du SCOT Sud Pays Basque qui a été **validé en 2005**. Il est actuellement **en cours de révision**.
Le PLU de Saint-Jean-de-Luz est compatible avec le SCOT.

PLH Pays Basque

Le Programme Local de l'Habitat est le cadre de référence pour l'action de l'Agglomération Sud Pays Basque en faveur du logement et de l'équilibre social de l'habitat.

Dans la dynamique de son 1^{er} PLH (2009-2015), l'ASPB a officiellement lancé, par délibération en date du 26 février 2015, l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2017-2022. **Il a été arrêté le 15 décembre 2016.**

Ce Programme définit, pour une période de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Quatre orientations guideront la politique locale de l'habitat sur la période des six prochaines années :

- Mieux maîtriser la production de logements neufs et la diversifier via une maîtrise publique du foncier forte ;
- Améliorer la réponse aux besoins des plus fragiles et des populations à besoins spécifiques ;
- Pérenniser l'action en faveur de l'amélioration du parc existant ;
- Disposer d'un PLH qui participe à la structuration de la nouvelle Agglomération Pays Basque.

Le PLU de Saint-Jean-de-Luz est compatible avec le PLH Pays Basque.

SDAGE Adour-Garonne 2016-2021

Le SDAGE Adour Garonne, en vigueur pour la période 2016 à 2021, a été approuvé le 1^{er} décembre 2015, par le préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE, projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE (par exemple, les questions de débit, de qualité, de crues et de poissons migrateurs) ;
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin. Par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau ;
- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Le socle du SDAGE 2016-2021 est constitué de **4 orientations fondamentales**, traduisant **152 dispositions**. Ces nouvelles priorités tiennent compte :

- Des dispositions du SDAGE 2010-2015 ;
- Des objectifs de la DCE d'octobre 2000, qui engage les pays de l'Union Européenne dans un objectif de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et qui fixe une obligation de résultats pour l'atteinte du « bon état des eaux » ;
- De la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de décembre 2006 ;
- Des lois d'engagement national pour l'environnement, fixant les objectifs nationaux de gestion de l'eau ;
- Des problématiques de changement climatique.

Le PLU de Saint-Jean-de-Luz est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.

SAGE Côtiers Basques

Le SAGE « Côtiers basques » couvre les bassins versants de 9 cours d'eau : la Bidassoa, le Mentaberri erreka, l'Untxin, la Nivelle, le Basarun erreka, le Baldareta, l'Uhabia, le Lamoulie et le moulin Barbot.

Il compte 19 communes, qui sont regroupées dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque (Pôle territorial Errobi, Pôle territorial Sud Pays Basque et Pôle territorial Côte Basque-Adour).

Le SAGE a pour objectif principal la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Il doit permettre d'adapter aux enjeux du territoire le dispositif réglementaire existant dans le domaine de l'eau.

Le SAGE se compose de **4 enjeux (pour 15 objectifs et 38 sous-objectifs)** :

- Assurer la cohérence de la gestion et des usages de l'eau sur le territoire ;
- Qualité de l'eau : Réduire l'impact des activités humaines sur la qualité des eaux ;
- Aménagement et eau : Aménager le territoire dans le respect de la prise en compte des risques naturels, de l'eau et des milieux aquatiques ;
- Milieux.

Saint-Jean-de-Luz est concernée par la **masse d'eau Côtière « Côte Basque »**, par les **masse d'eau Rivière (la Nivelle et Grand Isaka)**, et par la **masse d'eau souterraine « Terrains plissés BV Nive, Nivelle, Bidouze »**.

Le PLU de Saint-Jean-de-Luz est compatible avec le SAGE Côtiers Basques.

PCAET Sud Pays Basque 2017-2023

Dans un contexte international et national de lutte contre le dérèglement climatique, l'Agglomération Sud Pays Basque s'inscrit, dès 2011, dans cet objectif en élaborant son propre bilan des émissions de gaz à effet de serre ainsi que celui de ses 12 communes membres (méthode Bilan Carbone®), afin d'engager l'action sur leurs pratiques internes.

Aujourd'hui, dans le cadre de sa politique énergie-climat, l'Agglomération Pays Basque poursuit ce travail en s'engageant dans la réalisation d'un véritable Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET). Un diagnostic sur la qualité de l'air a été rendu le 21/12/2018.

Un PCAET est un outil territorial qui traduit l'engagement d'une collectivité territoriale dans le déploiement d'une politique climatique et énergétique locale. Il permet de répondre à deux stratégies complémentaires :

- Stratégie d'atténuation, c'est-à-dire développer des actions afin de réduire les émissions de GES du territoire ;
- Stratégie d'adaptation, c'est-à-dire développer des actions afin d'anticiper, prévenir et apporter des solutions face aux impacts du changement climatique sur le territoire.

S'appuyant sur un diagnostic climatique et énergétique, le PCAET comprend, conformément à la réglementation, une stratégie qui fixe des objectifs globaux et chiffrés, un programme

d'actions opérationnel intégrant un volet sur la qualité de l'air et des indicateurs de suivi et d'évaluations.

Le PLU de Saint-Jean-de-Luz prend en compte le PCAET Sud Pays Basque.

SRCAE

La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, crée, dans son article 68, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Ces documents à vocation stratégique, définissent des orientations en matière de :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des filières d'énergies renouvelables ;
- Lutte contre la pollution atmosphérique ;
- Qualité de l'air ;
- Adaptation aux effets des changements climatiques.

Conformément au décret 2011-678 du 16 juin 2011, des zones sensibles à la qualité de l'air devront être définies, afin d'établir des orientations renforcées pour la qualité de l'air. Le SRCAE en Aquitaine a été lancé pendant l'été 2011, suite aux travaux préparatoires de 5 groupes de travaux thématiques. Ce schéma est le fruit d'une élaboration collective entre les différents acteurs. En effet, la formulation des orientations et des objectifs a été élaborée à partir de contributions d'ateliers thématiques et d'un atelier citoyen.

Le SRCAE se substitue au Plan Régional de Qualité de l'Air (PRQA).

Le SRCAE Aquitaine a été approuvé le 15 Novembre 2012.

SRCE Aquitaine

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux le 7 juin 2017 pour un vice de procédure. Il a cependant été pris en compte dans l'élaboration de l'état initial de l'environnement.

7.2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Luz s'efforce à concilier développement économique et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire unique à très grande valeur écologique, identitaire et patrimoniale, qui fait sa richesse et qui a constitué au fil des années le moteur de son développement. Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagement se doivent de tenir compte de tous les impératifs de préservation environnementale pour pérenniser le cadre de vie, et ne pas détériorer de manière durable

voire irréversible cet écosystème fragile et complexe que constitue le territoire de Saint-Jean-de-Luz.

Dans cet esprit, le PLU de Saint-Jean-de-Luz définit un projet urbain limitant son expansion afin de préserver les espaces naturels, ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement maîtrisé est rendu possible par la **présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires** (eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales, électricité, mobilité) correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

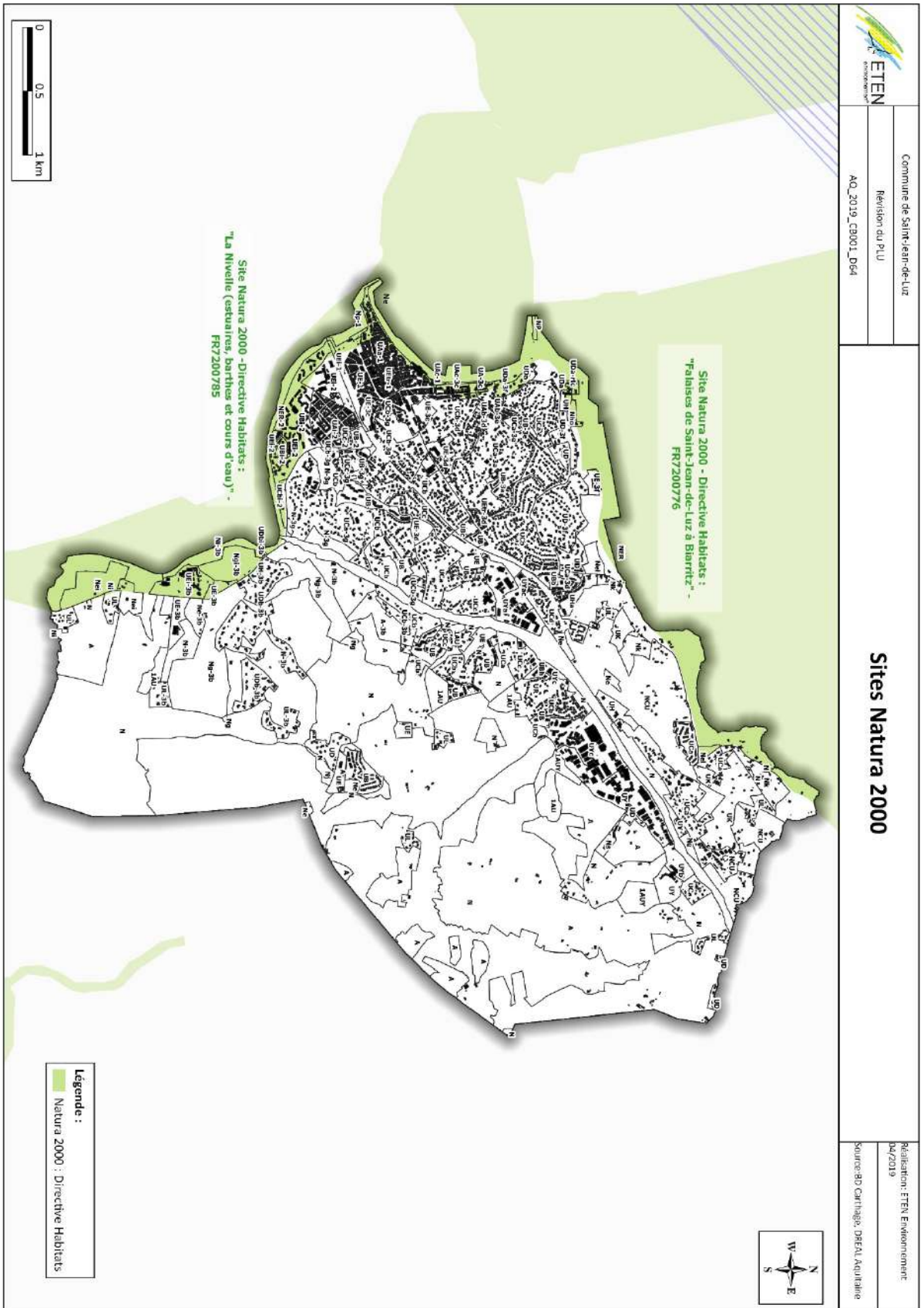
En ce sens, le PLU prévoit la création d'un nombre maximum de logements d'environ 1000 nouveaux logements d'ici 2025/2030, ce qui laisse augurer, compte tenu de la taille moyenne des ménages de 2 personnes sur la commune d'**une augmentation de la population de l'ordre de 1000 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2025/2030**. Ce chiffre raisonnable au regard de la taille de la commune et de ses besoins de développement, est tout à fait cohérent avec la capacité des réseaux collectifs présents sur le territoire.


En ce qui concerne la préservation de l'environnement, il est à noter la que le PLU prévoit une stricte prise en compte des impératifs en la matière sur le territoire, en particulier concernant l'équilibre écologique des eaux sur le territoire luzien. Ainsi, **le règlement du PLU s'attache à ne tolérer aucun rejet aux milieux récepteurs des deux sites classés Natura 2000 directive Habitats (« La Nivelle (estuaires, barthes et cours d'eau), FR7200785 » et « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz, FR7200776)**. Cette mesure permet de lutter contre le ruissellement et la pollution diffuse des eaux, pollution susceptible d'avoir une incidence négative sur les habitats naturels et espèces d'intérêts communautaires du territoire de Saint-Jean-de-Luz.

La préservation du cadre de vie se traduit aussi par **l'augmentation de la surface des boisements classés en EBC (Espaces Bois Classés)** qui les protège de fait de toute altération intempestive. De plus, le bâti paysager et architectural qui affirme l'identité de Saint-Jean-de-Luz est classé en **Sites Patrimoniaux Remarquables (anciennement AVAP)**, afin de poursuivre la politique active de mise en valeur de l'espace public et du patrimoine paysager.

Ainsi, il conviendra de rappeler pour conclure que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE Adour-Garonne, SAGE « Côtiers Basques », PCAET...).

DE FAIT, ET SOUS RESERVE DU RESPECT STRICT DES PROJETS COMME DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES, LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ NE SERA PAS DE NATURE A GENERER DES INCIDENCES NEGATIVES MAJEURES ET DURABLES SUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL.



	Commune de Saint-Jean-de-Luz	Réalisation: ETEN Environnement Juil 2019 Source: BD Carthage, DREAL Aquitaine
	Révision du PLU AQ_2019_CB001_D64	
<h3>Sites Natura 2000</h3>		

- Une analyse des incidences spécifiques à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » comprenant les projets d'urbanisation et zones touchées par de modifications réglementaires dans le cadre de la révision ;
- Une analyse spécifique aux sites Natura 2000.
- A la lumière des résultats précédemment obtenus, présentation de la **justification des choix d'aménagements retenus**, et de l'intégration des enjeux environnementaux dans le cadre de ces choix.
- Le cas échéant, si des incidences négatives ont été clairement identifiées dans la partie relative à l'analyse des incidences, présentation des **mesures dites d'évitement et de réduction**.

7.3. Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire de Saint-Jean-de-Luz et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- **Le milieu physique et le milieu naturel.**
- **Le paysage et le patrimoine.**
- **Les ressources naturelles et leur gestion.**
- **Les risques et les nuisances.**
- **La gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain.**

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, du règlement et des orientations ou projets d'aménagement.

Elle est réalisée sous la forme de cartes, textes explicatifs et tableaux d'analyse où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes : **sans incidence, incidence positive, incidence négative**.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

La révision du PLU est susceptible d'entraîner **des incidences sur les deux sites Natura 2000** répertoriés sur la commune de Saint-Jean-de-Luz, et, par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du Code de l'Environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- Elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêts communautaires ;
- L'évaluation des incidences s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitat...

- Le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'application s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient en compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

7.4. Manière dont les indicateurs de suivi ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente **une série d'indicateurs de suivi**, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps. Ainsi, chaque indicateur est mesuré à « **T0** », soit au moment de la mise en œuvre du PLU, et devra être à nouveau mesuré « **à T+9** » soit 9 ans après la mise en œuvre du PLU conformément à la législation en vigueur. **Ces indicateurs doivent être réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles** afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.

Les thèmes pris en compte sont les milieux naturels, le patrimoine bâti et paysager, la gestion de l'eau et les réseaux, et les risques et nuisances.

