SAINT – JEAN – DE – LUZ (64)

Rapport de présentation

Modification de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Site Patrimonial Remarquable (SPR)
25 Juillet 2025

Pays Basque Euskal Herria
Communauté d'agglomération
Hirigune Elkargoa

Saint Jean de Luz
Donibane Lohizune

atelier LAVIGNE
architecture & patrimoines

Sommaire

1. Objectifs de la modification 3
1.1. Présentation de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Jean-de-Luz et du contexte règlementaire 3
1.2. Objet de la modification 5
2. Rappel du plan général de l'AVAP 6
3. Rappel du sommaire du règlement 7
4. Nature des modifications 8
5. Détail des modifications apportées 10
Modification du règlement / Secteur 1 11
Modification du règlement / Secteur 1 12
Modification du règlement / Secteur 1 13
Modification du règlement / Secteur 1 14
Modification du règlement / Secteur 2 15
Modification du règlement / Secteur 2 16
Modification du règlement / Secteur 3A 17
Modification du règlement / Secteur 3B 18
Modification du règlement / Secteur 3C 19
Modification du règlement / Secteur 3C 20
Modification du règlement / Secteur 3D 21
Modification du règlement / Secteur 3E 22
Modification du règlement / Secteur 3F 24
Modification du règlement / Secteur 3G 26
Modification du plan général / Secteur 3G 28
28
Modification du plan général / Secteur 3G 29
Modification du plan général / Secteur 3G 31

1. Objectifs de la modification

1.1. Présentation de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Jean-de-Luz et du contexte règlementaire

La Commune de Saint-Jean-de-Luz recèle un patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable. Elle comporte de nombreux monuments historiques, concentrés dans la ville ancienne, et les différents quartiers de la ville ont des valeurs patrimoniales multiples : les maisons de ville et les édifices emblématiques du centre historique ; le quartier de la halle et de la gare, témoins du XIXème s. ; la trame urbaine régulière du quartier Fargeot ; les quartiers de villas situés sur les collines végétalisées…

Ces éléments ont justifié la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvée le 25 Mars 2011. Elle comporte un diagnostic, et se traduit par un volet règlementaire : plan et règlement.

Celle-ci a été modifiée le 10 juillet 2015 et a porté sur un complément des diagnostics, la rédaction d'un rapport de présentation distinct, une réévaluation du niveau d'intérêt de certains édifices et la définition de secteurs de projet.

Les évolutions législatives, portant création des Sites Patrimoniaux Remarquables, ont fait perdurer l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Jean-de-Luz (voir paragraphe spécifique ci-dessous).

La commune de Saint-Jean-de-Luz compte 14 601 habitants, pour une superficie de 1905 hectares. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Pays Basque depuis sa création le 1er Janvier 2017. Celle-ci recouvre 158 communes pour un bassin de population de plus de 325 000 habitants. La compétence relative à l'urbanisme a été transférée à l'intercommunalité. C'est donc la Communauté d'Agglomération qui est maître d'ouvrage de la présente procédure, en étroite collaboration avec les services de la ville de Saint-Jean-de-Luz et l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 Février 2020, et une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est engagée depuis Février 2024 (approbation envisagée pour 2028).

Contexte règlementaire de l'évolution (extrait du cahier des charges en vue de la modification de l'AVAP)

Les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont été institués dans le cadre de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
Ce dispositif a pour objectif de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Il se substitue de plein droit aux anciens dispositifs de protection en vigueur tels que les secteurs sauvegardés (SS), les Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), automatiquement transformés en SPR par l'effet de la loi LCAP du 7 juillet 2016.
Conformément aux dispositions de l'article 112 III de la loi LCAP, les ZPPAUP et AVAP applicables avant la publication de la loi LCAP continuent à produire leurs effets dans le périmètre du SPR et peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à leurs dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.
Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après enquête publique, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région (article 112 III Loi LCAP).

L'AVAP de Saint Jean de Luz est constituée de :

- Un rapport de présentation
- Les diagnostics, qui constituent une annexe du rapport de présentation ;
- Un cahier de règles
- Le document graphique organisé en plusieurs plans.

1.2. Objet de la modification

La présente modification du PVAP répond à deux objectifs :

- Sur un secteur précis, rue Adrien Barnetche, le parking de la caserne de pompiers situé aux abords immédiats du parc Ducontenia a été identifié comme « jardin à protéger » et inséré en secteur 3g. Or celui-ci ne dispose pas de valeur environnementale ou paysagère, s'agissant d'un parking minéral. Il s'agit de modifier le document graphique de l'AVAP pour tenir compte de la réalité du caractère de ce terrain et le rattacher à l'équipement dont il dépend.
- Dans le cadre de l'application de l'AVAP, des erreurs matérielles ont été constatées dans le règlement qu'il convient de modifier. Elles sont de deux ordres : des ajustements sur le contenu des titres de certains articles du règlement d'une part (renvois incorrects), et des rectifications de numérotations.

Cette modification a été engagée lors de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 5 juin 2025.

La modification implique les évolutions :

- Du rapport de présentation, le présent document en constituant un complément.
- Du règlement écrit ;
- Du document graphique

2. Rappel du plan général de l' AVAP

Le document graphique et le règlement se décomposent en 9 secteurs.

LEGENDE

Site classé

SECTEURS

- 1 Ville historique
- 2 Fargeot Urdazuri
- 3a Moleressenia
- 3b Chantaco
- 3c Front de mer
- 3d Aice errota
- 3e Lac
- 3f Sainte Barbe et littoral
- 3g Les fleurs, Urquijo, Habas, Saint Joseph

ALIGNEMENT PLANTÉ, CLÔTURES

- Alignement planté urbain
- Alignement planté privé
- Mur de clôture et haie à conserver

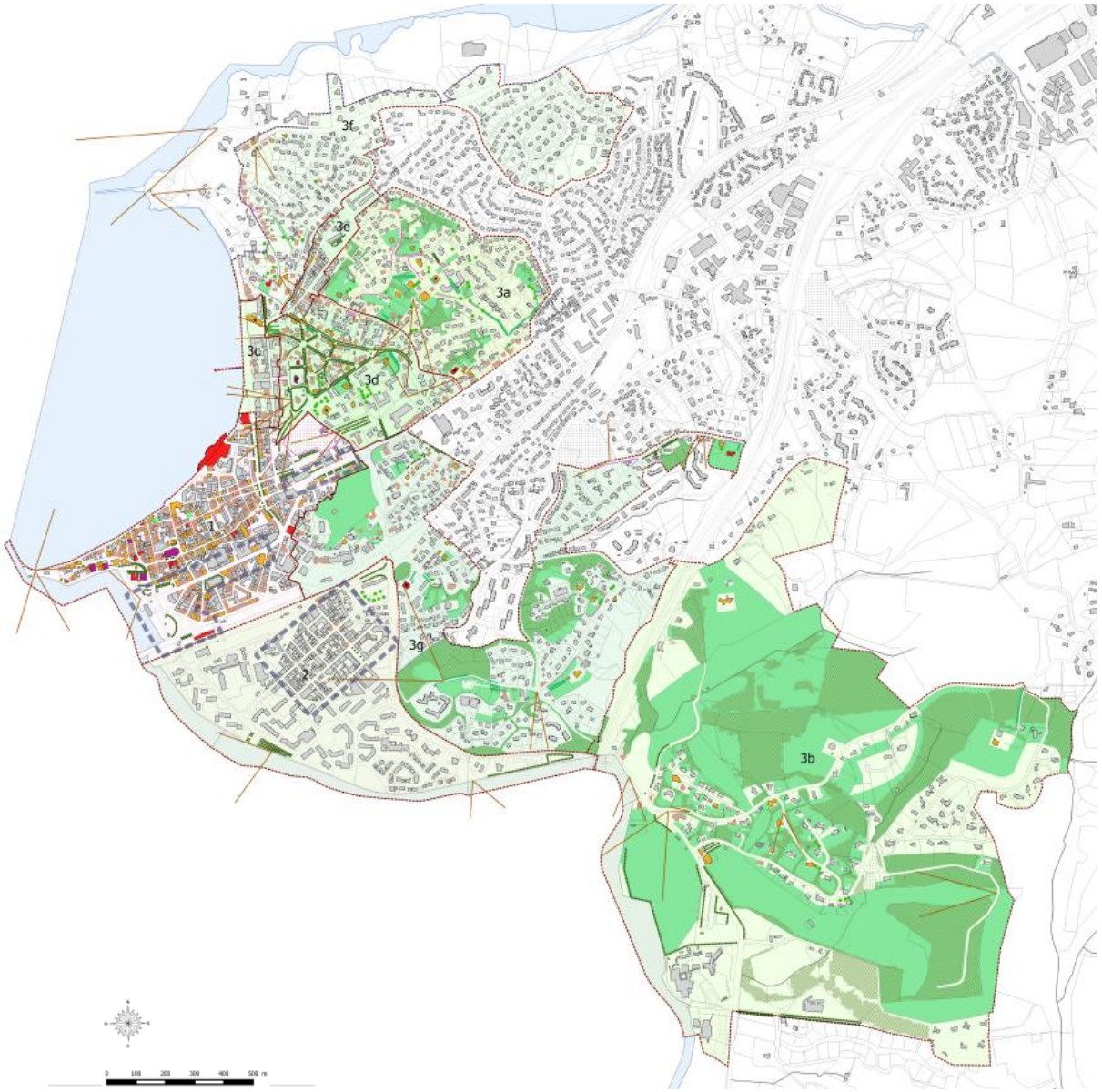
VALEUR DU BATI

- Monument historique
- Edifices remarquables de caractère exceptionnel, à restaurer strictement suivant leurs dispostitions architecturales d'origine
- Edifices présentant un intérêt architectural certain, à restaurer suivant les dispositions architecturales de leur type
- Edifices à conserver mais pouvant évoluer et être transformés en accord avec les dispositions architecturales de leur type

JARDINS ET CRETES BOISÉES

- Jardin à protéger
- Continuité de crête boisée à protéger

- Arbres remarquables jouant un rôle dans le paysage
- Edifice jouant un rôle dans le paysage
- Cônes de vue remarquables à préserver
- SECTEURS DE PROJET



3. Rappel du sommaire du règlement

Rappel du sommaire du règlement actuel :

SOMMAIRE

Dispositions et règles générales	p.	3
Objectifs et prescriptions particulières au secteur 1 – la ville historique	p.	17
Objectifs et prescriptions particulières au secteur 2 – quartier Fargeot Urdazuri	p.	59
Objectifs et prescriptions particulières aux secteurs 3 A à 3G		
3 A Moleressenia	p.	81
3 B Chantaco	p.	105
3 C Front de mer	p.	123
3 D Aice Errota	p.	147
3 E Le Lac	p.	171
3 F Sainte Barbe	p.	197
3 G Les Fleurs, Urquijo, Habas, Saint Joseph	p.	221

4. Nature des modifications

Pièces du SPR –AVAP modifiées

Les modifications concernent le règlement et le plan général de l'AVAP.

OBJETS ET PIECES DU SPR/AVAP MODIFIEES	MODIFICATIONS
Secteur 1 – La ville historique Règles par catégories	
1- D Règles architecturales NOTA IMPORTANT Articles 1 D.29 ; 1.D.30 ; 1.D.31 ; 1.D.32 ; 1.D.33 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 2 – Quartier Fargeot -Urdazuri Règles par catégories	
2- D Règles architecturales Articles 2.D.1 ; 2.D.2 ; 2-D.3 ; 2.D.4 ; 2.D.5 ; 2.D.7 ; 2.D.8 ; 2.D.9 ; 2.D.10 ; 2.D.11 ;	Modification de la rédaction des titres et rectification de l'arborescence du règlement
Secteur 3 A – Moléressenia Règles par catégories	
3A - D Règles architecturales Articles 3.A4 ; 3.A D.2 ; 3.A D.3 ; 3.A D.4 ;3.A D.5 ; 3.A D.6 ; 3.A D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3 B – Chantaco Règles par catégories	
3B - D Règles architecturales Articles 3.B D.2 ; 3.B D.3 ; 3.B D.4 ; 3.B D.5 ; 3. BD.6 ; 3.B D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3 C – Front de mer Règles par catégories	
3C - D Règles architecturales Articles 3.C D.2 ; 3.C D.3 ; 3.C D.4 ;3.C D.5 ; 3.C D.7 ;3.C D.8 ; 3.C D.9 ; 3.C D.10 ; 3.C D.11 ;	Modification de la rédaction des titres et rectification de

	l'arborescence du règlement
Secteur 3 D – Aice Errota **Règles par catégories**	
3D - D Règles architecturales Articles 3.D D.2 ; 3.D D.3 ; 3.D D.4 ;3.D D.5 ; 3.D D.6 ; 3.D D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3 E – Lac **Règles par catégories**	
3E - D Règles architecturales Articles 3.E D.2 ; 3.E D.3 ; 3.E D.4 ;3.E D.5 ; 3.E D.6 ; 3.E D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3 F – Sainte Barbe **Règles par catégories**	
3F - D Règles strictes et recommandations architecturales Articles 3.F A.4 ; 3.F D.2 ; 3.F D.3 ; 3.F D.4 ;3.F D.5 ; 3.F D.6 ; 3.F D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3 G – Les fleurs, Urquijo, Habas, Saint-Joseph **Règles par catégories**	
3G - D Règles architecturales Articles 3.G A.4 ; 3.G D.2 ; 3.G D.3 ; 3.G D.4 ;3.G D.5 ; 3.G D.6 ; 3.G D.7 ;	Modification de la rédaction des titres
Secteur 3G – Les fleurs, Urquijo, Habas, Saint-Joseph **Plan général de l'AVAP**	
Parking de la caserne des pompiers : suppression de la prescription et modification de la délimitation entre les secteurs 1 et 3G	Modification du document graphique

5. Détail des modifications apportées

Modification du règlement / Secteur 1

RAPPEL : Plan du secteur 1

LEGENDE

Site classé

SECTEURS

- 1 Ville historique
- 2 Fargeot Urdazuri
- 3a Moleressenia
- 3b Chantaco
- 3c Front de mer
- 3d Aice errota
- 3e Lac
- 3f Sainte Barbe et littoral
- 3g Les fleurs, Urquijo, Habas, Saint Joseph

ALIGNEMENT PLANTÉ, CLÔTURES

- Alignement planté urbain
- Alignement planté privé
- Mur de clôture et haie à conserver

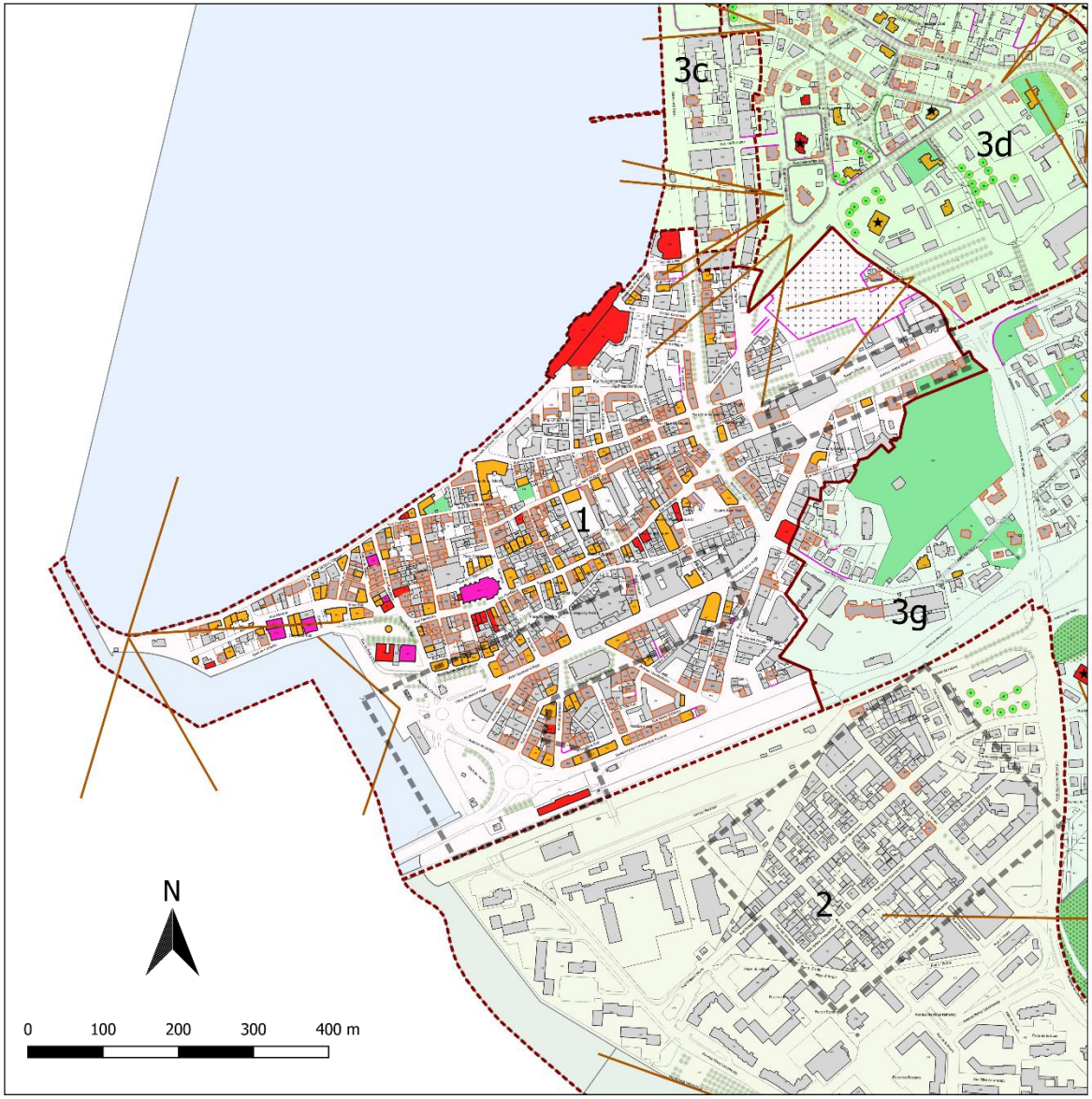
VALEUR DU BATI

- Monument historique
- Edifices remarquables de caractère exceptionnel, à restaurer strictement suivant leurs dispostitions architecturales d'origine
- Edifices présentant un intérêt architectural certain, à restaurer suivant les dispositions architecturales de leur type
- Edifices à conserver mais pouvant évoluer et être transformés en accord avec les dispositions architecturales de leur type

JARDINS ET CRETES BOISÉES

- Jardin à protéger
- Continuité de crête boisée à protéger

- Arbres remarquables jouant un rôle dans le paysage
- Edifice jouant un rôle dans le paysage
- Cônes de vue remarquables à préserver
- SECTEURS DE PROJET



Modification du règlement / Secteur 1

Secteur 1 : La ville historique_P33
1- D REGLES ARCHITECTURALES

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
NOTA IMPORTANT : ▪ Les articles 1 D.1 à 1D. 25 concernent le bâti d'intérêt patrimonial identifié et repéré sur le plan de l'AVAP. Ils ont pour but de promouvoir fortement la mise en valeur du patrimoine architectural. ▪ Les articles 1 D. 26 à 1D.30 concernent le bâti courant et l'insertion du bâti neuf. Mesures pour l'amélioration des performances énergétiques en toiture	NOTA IMPORTANT : ▪ Les articles 1 D.1 à 1D. 28 concernent le bâti d'intérêt patrimonial identifié et repéré sur le plan de l'AVAP. Ils ont pour but de promouvoir fortement la mise en valeur du patrimoine architectural. ▪ Les articles 1 D. 29 à 1D.33 concernent le bâti courant, le bâti non repéré et l'insertion du bâti neuf.	En introduction des articles relatifs aux règles architecturales dans le secteur 1, figurant comme « Nota Important », il est précisé que les articles 1 D.1 à 1.D.25 concernent le bâti patrimonial, et 1.D.26 à 1.D.30 le bâti courant et l'insertion du bâti neuf. Or dans le corps du règlement, ce sont les articles 1.D.1 à 1.D.28 qui concernent le bâti d'intérêt patrimonial identifié et repéré sur le plan de l'AVAP. Les articles 1.D.29 à 1.D.33 concernent le bâti existant courant, et le bâti neuf. Il est proposé d'adapter ces propos à la réalité du corps du règlement. Par ailleurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan n'étant identifiés ni comme monuments historiques, ni édifices remarquables ni édifices présentant un intérêt architectural, ni édifices courants. Le règlement qui s'y rapporte est précisé dans l'article 1.D.29 : « Les autres édifices non repérés pourront être remplacés ou évoluer suivant les dispositions suivantes. » Il est donc proposé que les titres des articles 1.D.29 à 1.D.33 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés.

Modification du règlement / Secteur 1

Secteur 1 : La ville historique_P31
1- C REGLES POUR LES ESPACES PUBLICS
Article 1.C.4 à 1.C.6

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
1. C.4 Mobilier urbain et d'éclairage, signalétique public	1.C.5 Mobilier urbain et d'éclairage, signalétique public	Rectification de la numérotation pour faire suite au 1.C.4 Petits monuments et bâtiments publics
1.C.5 Réseaux	1.C.6 Réseaux	Rectification de la numérotation pour suivre le glissement du point précédent
1.C.6. Quais	1.C.7 Quais	Rectification de la numérotation pour suivre le glissement du point précédent

Modification du règlement / Secteur 1

Secteur 1 : La ville historique_P54
1- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 1-D.29 à 1-D.33

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
1.D.29 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	1.D.29 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 1.D.29 pour une meilleure clarté du règlement.
1.D.30 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	1.D.30 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 1.D.30 pour une meilleure clarté du règlement.
1.D.31 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	1.D.31 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 1.D.31 pour une meilleure clarté du règlement.
1.D.32 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	1.D.32 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 1.D.32 pour une meilleure clarté du règlement.
1.D.33 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles, panneaux solaires	1.D.33 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles, panneaux solaires	Modification du titre de l'article 1.D.33 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du règlement / Secteur 2

Secteur 2 : Fargeot_P71

2- D REGLES ARCHITECTURALES

Article 2-D.2 à 2-D.11

Comme sur le secteur 1, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan n'étant identifiés ni comme monuments historiques, ni édifices remarquables ni édifices présentant un intérêt architectural, ni édifices courants. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 2.D.1 à 2.D.6 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
2.D.1 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	2.D.1 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 2.D.1 pour une meilleure clarté du règlement.
2.D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	2.D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 2.D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
2.D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	2.D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 2.D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
2.D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	2.D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 2.D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
2.D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	2.D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 2.D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
2.D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	2.D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Rectification de l'arborescence du règlement et modification du titre de l'article 2.D.7 pour suivre le 2.D.5 au dessus.

Modification du règlement / Secteur 2

Secteur 2 : Fargeot_P71
2- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 2-D.2 à 2-D.11
Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
2.D.8 Restaurer et aménager les boutiques	2.D.7 Restaurer et aménager les boutiques	Rectification de l'arborescence du règlement, le point précédent étant le 2.D.6. (voir point ci-dessus)
2.D.9 Implanter et dessiner les enseignes	2.D.8 Implanter et dessiner les enseignes	Rectification de l'arborescence du règlement pour tenir compte du glissement des numérotations ;
2.D.10 Insérer les stores et bannes	2.D.9 Insérer les stores et bannes	Rectification de l'arborescence du règlement pour tenir compte du glissement des numérotations ;
2.D.11 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	2.D.10 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	Rectification de l'arborescence du règlement pour tenir compte du glissement des numérotations ;

Secteur 3A : Moléressenia_P95
3A- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3A-D.2 à 3A-D.7

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.A D2 à 3.A D7 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.A.4 Palette végétale	3.A A.4 Palette végétale	Modification de la numérotation de l'article 3.A-A.4 pour cohérence avec le règlement
3.A D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.A D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.A-D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.A D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.A D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.A-D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.A D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.A D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.A-D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.A D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.A D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.A-D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.A D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.A D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.A-D.6 pour une meilleure clarté du règlement.
3.A D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.A D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.A-D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du règlement / Secteur 3B

Secteur 3B : Chantaco_P117
3B- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3B-D.2 à 3B-D.7

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.B D.2 à 3.B D.5 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.B D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.B D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.B D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.B D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.B D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.B D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.B D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.B D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.B D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.B D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.B D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.B D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.B D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.B D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.B D.6 pour une meilleure clarté du règlement.
3.B D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.B D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.B D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du règlement / Secteur 3C

Secteur 3C : Front de mer_P117
3C- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3.C D.2 à 3.C D.11

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.C D.2 à 3.C D.6 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés. Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.C D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.C D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.C D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.C D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.C D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.C D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.C D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.C D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.C D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.C D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.C D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.C D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.C D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.C D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Rectification de l'arborescence du règlement et Modification du titre de l'article 3.C D.7 pour une meilleure clarté du règlement pour suivre le 3.C D.5 au dessus.

Modification du règlement / Secteur 3C

Secteur 3C : Front de mer_P117
3C- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3.C D.2 à 3.C-D.11
Des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.C D.8 Aménager les boutiques	3.C D.7 Aménager les boutiques	Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le glissement de la numérotation.
3.C D.9 Implanter et dessiner les enseignes	3.C D.8 Implanter et dessiner les enseignes	Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le glissement de la numérotation.
3.C D.10 Insérer les stores et bannes	3.C D.9 Insérer les stores et bannes	Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le glissement de la numérotation.
3.C D.11 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	3.C D.10 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le glissement de la numérotation.

Modification du règlement / Secteur 3D

Secteur 3D : Aice Errota_P161
3D- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3.D D.2 à 3.D D.7

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.D D.2 à 3.C D.7 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés. Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.D D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.D D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.D D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.D D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.D D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.D D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.D D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.D D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.D D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.D D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.D D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.D D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.D D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.D D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.D D.6 pour une meilleure clarté du règlement.
3.D D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.D D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.D D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du règlement / Secteur 3E

Secteur 3E : Lac_P183
3E- D REGLES ARCHITECTURALES
Article 3E-D.2 à 3E-D.7 puis 3.E D9 à 3.E D.10

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.E D.2 à 3.E D.7 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés. Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.E D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.E D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.E D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.E D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.E D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.E D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.E D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.E D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.E D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.E D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.E D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.E D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.E D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles, panneaux solaires	3.E D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles, panneaux solaires	Modification du titre de l'article 3.E D.6 pour une meilleure clarté du règlement.
3.E D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.E D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.E D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

3.E D.9 Insérer les stores bannes 3.E D.10 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	3.E D.10 Insérer les stores bannes 3.E D. 11 Intégrer les coffrets divers, filerie, climatiseurs	Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le «3.E D.9. Implanter et dessiner les enseignes » situé au dessus. Rectification de l'arborescence du règlement pour suivre le glissement de la numérotation.

Modification du règlement / Secteur 3F

Secteur 3F : Sainte Barbe_P211

3F- D REGLES STRICTES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Article 3F-D.2 à 3F-D.7

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.F D.2 à 3.F D.7 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés. Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.F.4 Palette végétale	3.F A.4 Palette végétale	Modification de la numérotation de l'article 3.F A.4 pour cohérence avec le règlement
3.F D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.F D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.F D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.F D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.F D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.F D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.F D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.F D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.F D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.F D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.F D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.F D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.F D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.F D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.F D.6 pour une meilleure clarté du règlement.

3.F D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.F D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.F D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du règlement / Secteur 3G

Secteur 3G : Les Fleurs, Urquijo, Habas, Saint- Joseph_P235

3G- D REGLES ARCHITECTURALES

Article 3G-D.2 à 3G-D.7

Comme sur les autres secteurs, certains bâtiments ne sont pas repérés sur le plan. Or ils ne figurent pas dans les intitulés du règlement. Afin de clarifier, il est donc proposé que les titres 3.G D.2 à 3.G D.5 intègrent explicitement le renvoi aux bâtis non repérés. Par ailleurs, des erreurs de numérotation sont rectifiées.

Règlement actuel	Proposition de modification du règlement	Intérêt de cette modification réglementaire
3.G.4 Palette végétale	3.G A.4 Palette végétale	Modification de la numérotation de l'article 3.G A.4 pour cohérence avec le règlement
3.G D.2 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : façades	3.G D.2 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : façades	Modification du titre de l'article 3.G D.2 pour une meilleure clarté du règlement.
3.G D.3 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	3.G D.3 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : menuiserie, loggias et balcons	Modification du titre de l'article 3.G D.3 pour une meilleure clarté du règlement.
3.G D.4 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : décors et modénature	3.G D.4 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : décors et modénature	Modification du titre de l'article 3.G D.4 pour une meilleure clarté du règlement.
3.G D.5 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	3.G D.5 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : toiture et couverture	Modification du titre de l'article 3.G D.5 pour une meilleure clarté du règlement.
3.G D.6 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	3.G D.6 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : antennes, paraboles	Modification du titre de l'article 3.G D.6 pour une meilleure clarté du règlement.

3.G D.7 Restaurer le bâti existant courant et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	3.G D.7 Restaurer le bâti existant courant, le bâti non repéré et insérer le bâti neuf : panneaux énergétiques et appareillage divers	Modification du titre de l'article 3.G D.7 pour une meilleure clarté du règlement.

Modification du plan général / Secteur 3G

Extrait du plan et localisation de la modification

LEGENDE

Site classé

SECTEURS

- 1 Ville historique
- 2 Fargeot Urdazuri
- 3a Moleressenia
- 3b Chantaco
- 3c Front de mer
- 3d Aice errota
- 3e Lac
- 3f Sainte Barbe et littoral
- 3g Les fleurs, Urquijo, Habas, Saint Joseph

ALIGNEMENT PLANTÉ, CLÔTURES

- Alignement planté urbain
- Alignement planté privé
- Mur de clôture et haie à conserver

VALEUR DU BATI

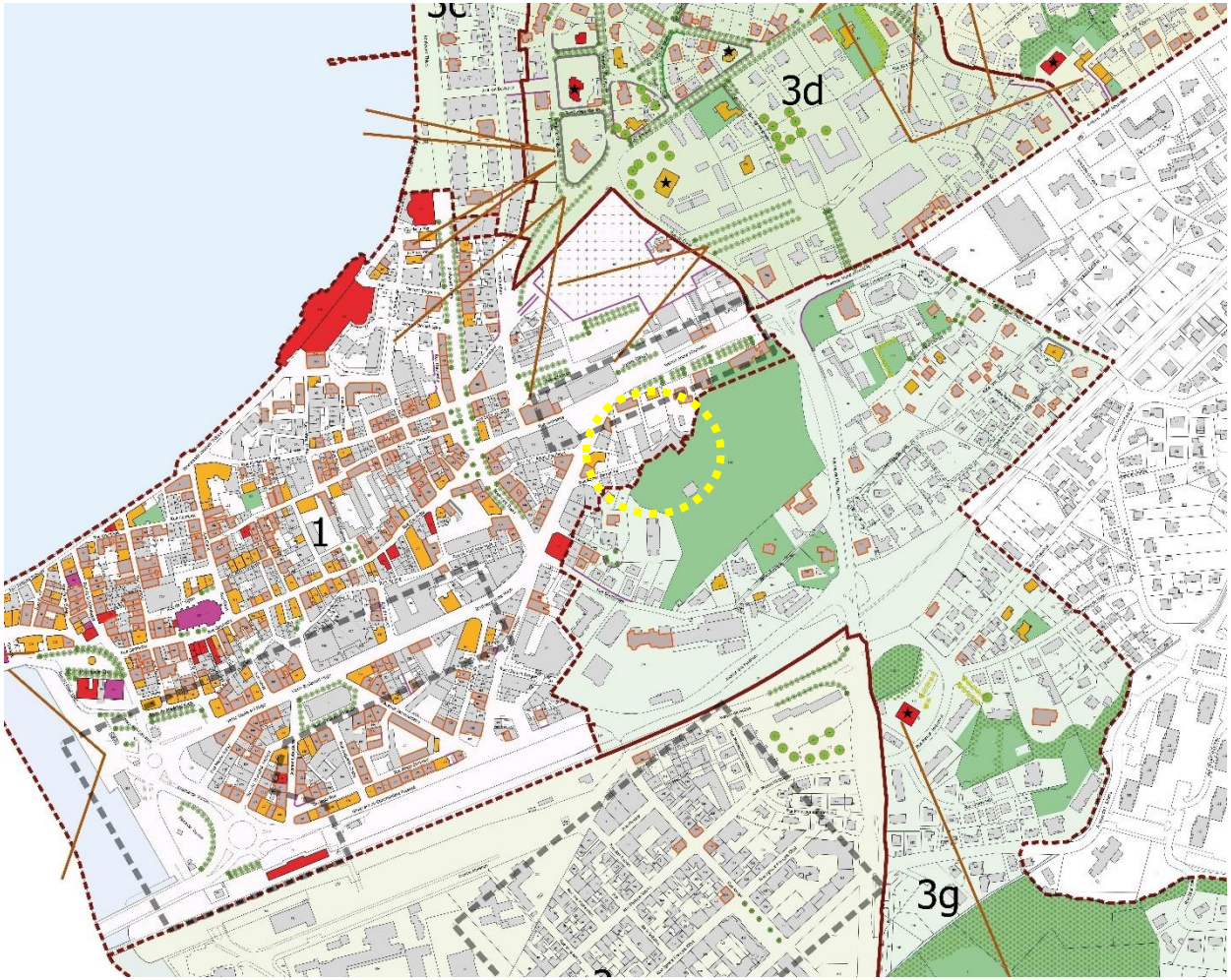
- Monument historique
- Edifices remarquables de caractère exceptionnel, à restaurer strictement suivant leurs dispostitions architecturales d'origine
- Edifices présentant un intérêt architectural certain, à restaurer suivant les dispositions architecturales de leur type
- Edifices à conserver mais pouvant évoluer et être transformés en accord avec les dispositions architecturales de leur type

JARDINS ET CRETES BOISÉES

- Jardin à protéger
- Continuité de crête boisée à protéger

- Arbres remarquables jouant un rôle dans le paysage
- Edifice jouant un rôle dans le paysage
- Cônes de vue remarquables à préserver
- SECTEURS DE PROJET

Secteur faisant l'objet de la modification



N

0 100 200 300 400 m

Modification du plan général / Secteur 3G

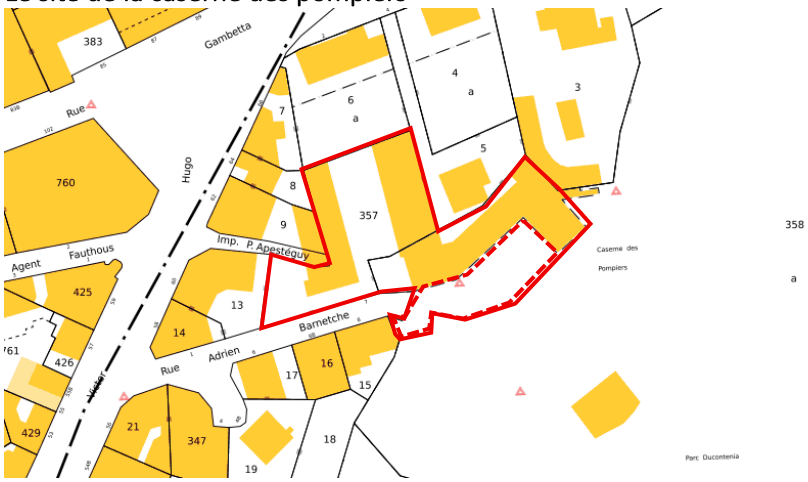
Ajustement de la délimitation et de la prescription de l'AVAP aux abords de la caserne des pompiers et du Parc Ducontenia

La caserne des pompiers est située rue Adrien Barnectche. Elle est implantée en partie sur une vaste parcelle, AY 358, d'une superficie de 33291 m² qui intègre également le Parc Ducontenia, jardin public majeur de Saint Jean de Luz.

La caserne de pompiers dispose d'un espace de stationnement, au sud. Dans le cadre de la création de l'AVAP, la limite entre espace de jardin et équipement public, est venue s'appuyer contre le bâtiment de la caserne des pompiers, intégrant le parking. Celui-ci a par conséquent été identifié comme « jardins à protéger » et inclus dans le secteur 3g ainsi défini dans le cahier de règles : « l'ambiance de ce quartier tient à un certain nombre de caractéristiques : le rapport entre les surfaces bâties et les parcs et jardins, des espaces publics à caractère de rue ou de chemins, la qualité et la cohérence architecturale, les jardins composés et plantés dans une palette végétale particulière. Ce secteur a pour vocation d'évoluer et être mis en valeur dans le respect de son caractère paysager. »

Or, comme le montrent les illustrations ci-dessous, cet espace de stationnement est entièrement à caractère minéral, sans valeur naturelle ou paysagère. En outre, son fonctionnement est directement lié à la caserne, auquel il est rattaché depuis la construction de l'équipement. De plus, le parking est délimité physiquement du parc Ducontenia par la présence d'un mur maçonné. Dès lors, il convient de rectifier cette erreur, pour tenir compte de la réalité du site. Cela permettra une évolution de cet équipement public, dans une logique d'intérêt général (projet d'extension de la caserne).

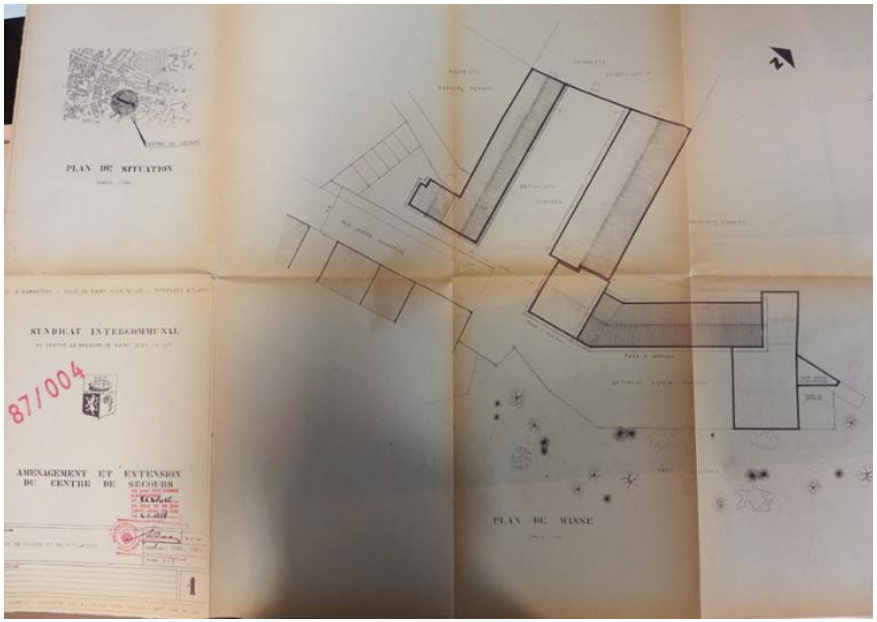
Le site de la caserne des pompiers



Extrait du cadastre : Le site de la caserne (délimité en rouge) est situé à cheval sur les parcelles AY 357 et AY 358. Le parking est ici indiqué en pointillés rouges.

Photographie actuelle : Le parking est délimité par un mur de clôture préexistant à l'AVAP approuvée en 2011.

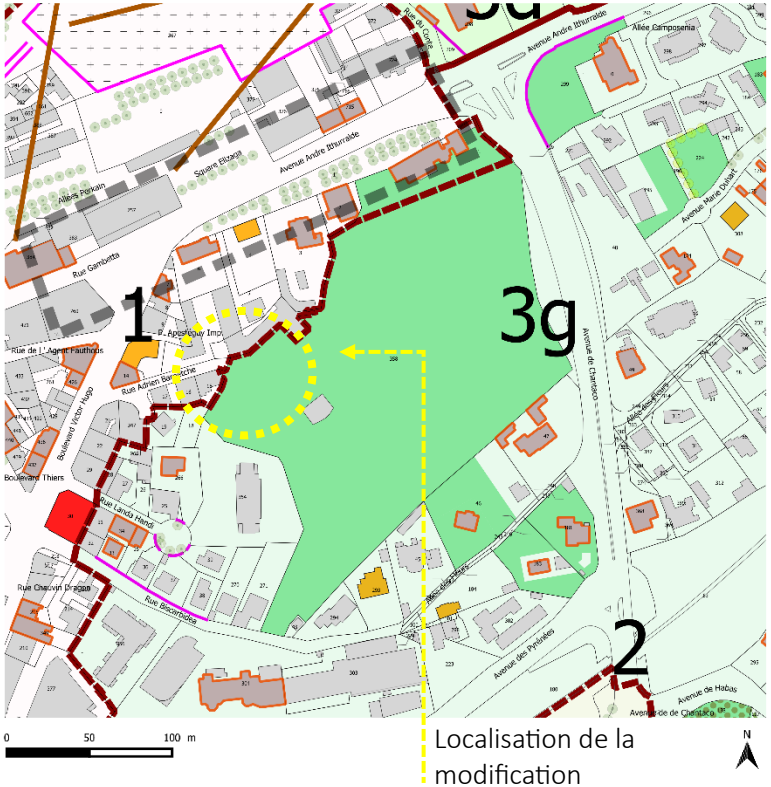
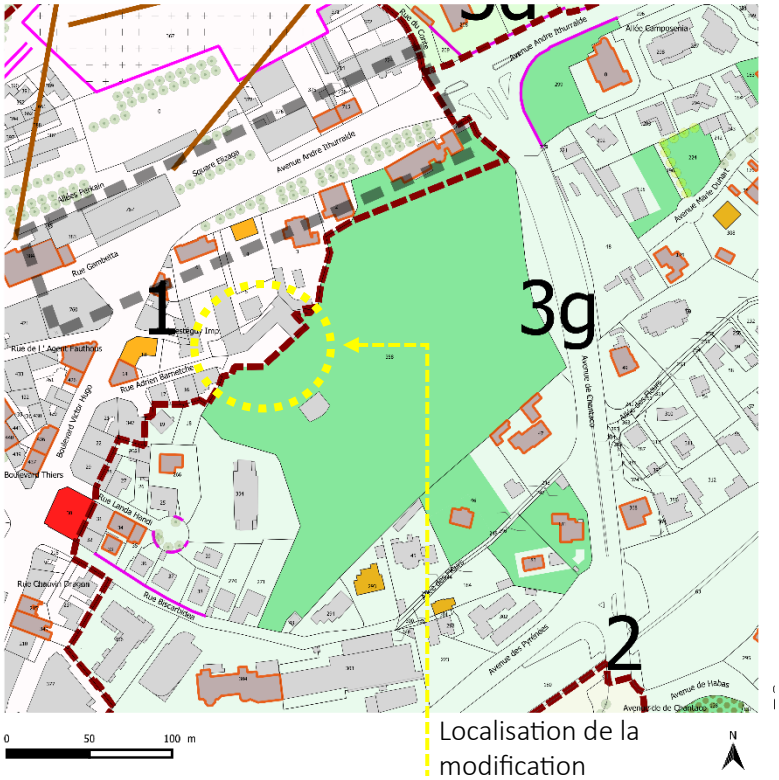
Vue aérienne et superposition du cadastre : Le parking de la caserne de pompiers (en pointillé rouge), est soumis à l'application de « Jardin à protéger » au titre de l'AVAP et figure en secteur 3g.



Plan masse de la caserne des pompiers : Espace parking conçu sans valeur de jardin dès la construction de la caserne - Source : Permis de construire, 1987

Modification du plan général / Secteur 3G

Modification de prescription et de la délimitation entre les secteurs 1 et 3G sur le secteur de la caserne des pompiers

Prescription graphique actuelle	Proposition de modification du plan	Intérêt de cette modification du plan
Le parking de la caserne est soumis au caractère de « Jardin à protéger » au titre de l'AVAP et renvoie à la réglementation du secteur 3G de l'AVAP  	Le parking de la caserne délimité par le mur de clôture n'est plus soumis au caractère de « Jardin à protéger » au titre de l'AVAP et est soumis à la réglementation du secteur 1 de l'AVAP.  	Le parking de la caserne est séparé du parc Ducontenia par un mur de clôture existant. Il s'agit d'un espace non bâti, affecté à un usage de stationnement, dont l'état réel et la fonction sont en inadéquation avec la définition de « Jardin à protéger » inscrite au titre de l'AVAP. Cette contradiction entre l'usage et le caractère effectif du terrain et la qualification patrimoniale retenue constitue une erreur matérielle du règlement graphique, nécessitant une rectification afin de garantir la cohérence entre la réalité du site et les objectifs de protection. Par ailleurs, dans un souci de cohérence de l'application du règlement, il sera intégré dans le secteur 1 au même titre que la caserne.