SAINT-PEE-SUR-NIVELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

A - RAPPORT DE PRESENTATION

A-3 Justification des choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 18 décembre 2021
Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 5

1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE 5

1.2. UN OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE DE PLUS DE 50% : 8

1.3. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS : 8

1.4. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 11

1.5. AU REGARD DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS 11

1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 15

1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES 18

1.8. AU REGARD DES OBJECTIF DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE 18

1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL 18

1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE 19

2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES ... 22

2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET Á URBANISER (1AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES 22

1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 67

3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT 75

3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS 75

3.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS 75

3.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL 76

3.4. LES ESPACES BOISES CLASSES 80

3.5. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS 82

3.6. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME 85

3.7. LE LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE 88

3.8. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN 89

3.9. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR 89

4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS 90

4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PLU APPROUVÉ EN 2011 90

4.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU 90

4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU 96

4.4. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 98

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable retenu a été établi au regard des enjeux issus du diagnostic. Ces orientations se déclinent en trois grands axes, reposant sur des objectifs devant permettre d'assurer un développement urbain cohérent :

1. **Préserver le caractère environnemental, rural et agricole de la Commune**

Il s'agit de :

- Préserver les grands espaces fonctionnels agricoles,
- Protéger les espaces à fort enjeu écologique,
- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.

2. **Encadrer et maîtriser le développement urbain**

Les objectifs sont :

- Limiter la croissance urbaine,
- Modérer la consommation d'espace,
- Préserver la structure urbaine autour des polarités existantes,
- diversifier le parc de logements et développer la mixité sociale,
- Améliorer les modes de déplacements sur le territoire communal.

3. **Répondre aux besoins de l'évolution de la population**

Il s'agit de :

- Prévoir de nouveaux équipements publics,
- Favoriser l'implantation d'activités nouvelles

1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

Saint-Pée-sur-Nivelle est un vaste territoire de plus de 6 500 hectares, frontalier de la Navarre et est une combinaison de terres de part et d'autre de la Nivelle, valorisées par l'activité agricole, avec des espaces de collines incisées par de nombreux ruisseaux et des zones montagneuses présentant un relief plus accidenté, complété par une forêt domaniale de 1 300 hectares.

L'évolution démographique, qu'a connue la Commune ces dernières années, a entraîné, outre le développement important du parc de logements, des besoins renforcés en termes d'équipements publics et de loisirs, en infrastructures de déplacements, qui n'ont pu être satisfaits qu'au prix d'une importante consommation foncière de terres agricoles et naturelles.

Une consommation d'espace totale de 79,62 ha, dont 71,65 ha étaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, a ainsi été constatée pour le développement urbain, depuis 2011. 71,04 ha ont été consommés pour le développement de l'habitat, dont 63,55 ha (90%) ont été consommés sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La poursuite d'un tel rythme d'évolution urbaine apparaît aujourd'hui incompatible avec l'objectif politique clairement affiché de préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine paysager.

L'ambition d'une croissance urbaine modérée a donc été formulée par les élus et se traduit dans les orientations retenues par une limitation du rythme d'accueil de nouvelles populations et un encadrement des formes urbaines, permettant de respecter la structuration des quartiers et leur bâti.

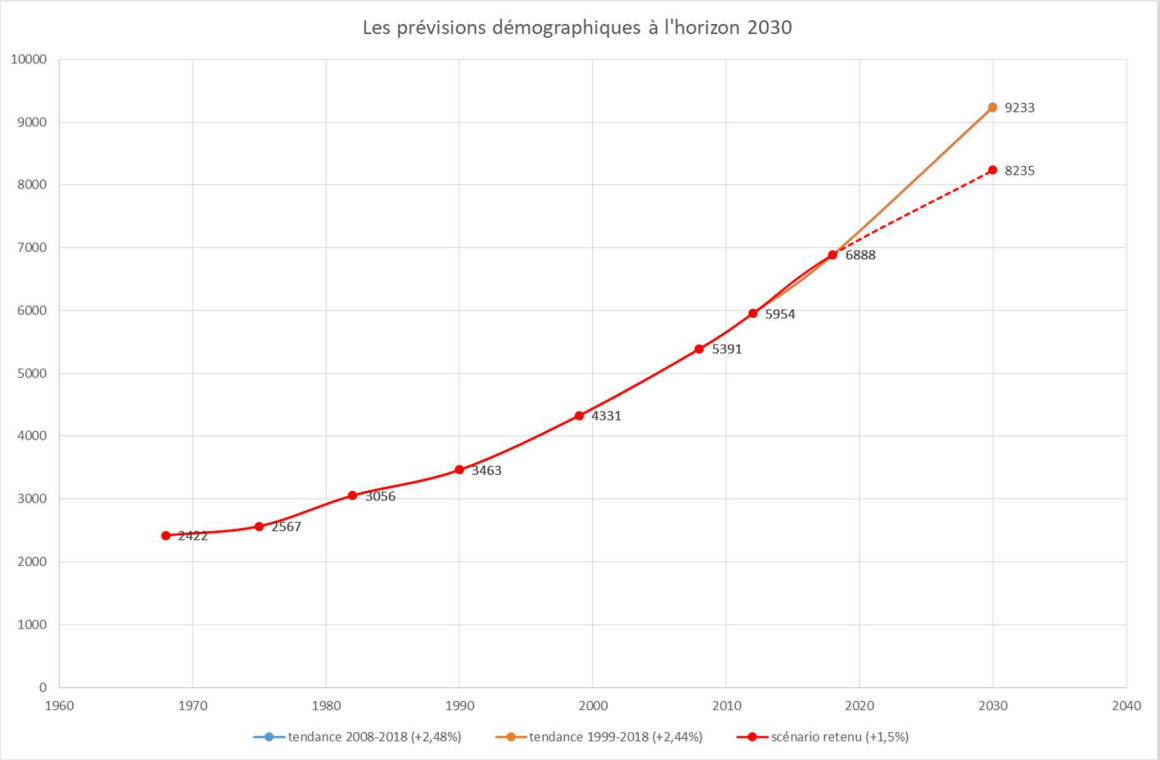
La collectivité souhaite ainsi permettre au territoire de Saint-Pée-Sur-Nivelle de se développer de manière raisonnée, afin de lui conserver une dynamique démographique essentielle au maintien de son cadre de vie, tout en respectant ses espaces agricoles et naturels.

La Collectivité vise alors pour la Commune de St-Pée, sur 10 ans, une croissance démographique annuelle moyenne inférieure aux scénarios tendanciels des 10 ou 20 dernières années, en fixant une croissance moyenne annuelle de 1,5%.

Elle pourrait ainsi être en mesure d'accueillir environ 1350 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, pour atteindre 8250 habitants à l'horizon 2030.

Ce scénario retenu pour les 10 prochaines années est inférieur aux scénarios « fil de l'eau » élaborés sur les périodes 1998-2018 (croissance moyenne annuelle de +2,44 %) et 2008-2018 (croissance moyenne annuelle de +2,48 %) car la collectivité est consciente que la croissance observée ces dernières années ne pourra être supportée sur le long terme sans que son cadre de vie n'en soit affecté.

En prenant une taille des ménages prospective de 2,3 personnes par foyer d'ici 2030, comme estimée lors de la défintion des scénarios tendanciels (cf paragraphe 3.1.2. du diagnostic territorial), l'accueil de 1350 habitants supplémentaires génère un besoin de création de 587 logements.



En parallèle avec cet objectif de croissance démographique modéré, la collectivité a également élaboré un scénario d'évolution du parc de logements qui se veut pertinent et cohérent avec les besoins du territoire.

La Commune, en 2018, a un besoin de création de 251 logements pour pouvoir maintenir sa population telle qu'elle est recensée en 2018 (point mort).

Afin d'évaluer le point mort pour les dix années à venir, la collectivité émet les postulats suivants :

- une diminution de 16 logements vacants : le diagnostic a permis d'évaluer que la moitié des logements vacants réellement recensés (32 logements) pouvait être relativement facilement remise sur le marché ;
- une augmentation d'environ 50 résidences secondaires supplémentaires : en effet, les résidences secondaires augmentent de manière régulière sur le territoire. Il est donc probable que le nombre de résidences secondaires continuera à évoluer positivement ;
- un rythme de renouvellement du parc identique à la période 2008-2018,

- un maintien de la taille des ménages à 2,3 d'ici 2030.

Données de référence	2018	2030
Population	6888	8312
Population des ménages	6832	8256
Taille des ménages	2,3	2,3
Nombre de résidences principales	2909	3556
Nombre de résidences secondaires	461	511
Nombre de logements vacants	202	186
total parc	3572	4253

+ 587

+50

-16

Ces paramètres permettent alors de définir un point mort prospectif sur la période 2018-2030 de 151 logements :

	Nombre de logements nécessaires
Renouvellement (R)	**-25**
total construction neuves 2018 à 2030	587
variation nbre logements 2018-2030	612
Desserrement (D) (=pop 2018/taille ménages 2030 – nbre res principales 2018)	**143**
variation resII + variation lgts vacants (RSLV)	**34**
Variation résidences secondaires	+50
Variation logements vacants	-16
Point Mort (= R+D+RSLV) 2018-2030	**152**

Pour une stabilité démographique sur le territoire communal de Saint-Pée-sur-Nivelle, de 2018 à 2030, la création de 12,5 logements par an sera ainsi nécessaire.

Ceci induit un besoin total en logements nouveaux pour le territoire communal de Saint-Pée-sur-Nivelle d'environ 180 logements :

Besoins en logements à l'horizon 2030	Nombre de logements
Lié à l'accroissement de la population de +1350 hbts	**587**
Lié au point mort	**152**
TOTAL besoins en logements 2018-2030	**739**
Logements déjà construits entre 2018 et 2021	**154**
Total logements restant à produire 2021-2030	**585**
Rythme annuel moyen à produire 2021-2030	**65 logements/an**

Ce scénario de développement induit donc un besoin de création d'environ 585 logements à produire entre 2021 et 2030.

Au regard de ce scénario de croissance, ces 585 logements seront créés en priorité au niveau des 5 quartiers historiques de la Commune, à savoir le bourg, Ibarron, Helbarron, Amotz et le Lac, par densification et extension raisonnée de ces quartiers ainsi que, de manière plus limitée, dans les enveloppes bâties présentant un paysage urbain.

1.2. UN OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE DE PLUS DE 50% :

Ces objectifs, ayant fondé le projet communal, aboutissent à une modération forte de la consommation d'espaces agricoles et naturels. **Le PADD prévoit une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels constatée depuis 2021.**

Pour rappel, la consommation d'espace totale constatée durant cette décennie est de 79,62 ha, dont **71,65 ha sont des espaces agricoles et naturels (soit 90% de la consommation d'espace totale).**

Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels maximale de 35,8 hectares, pour le développement de l'habitat et des activités économiques. Au final, le projet de PLU propose une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de **34,7 ha, dont seulement 16,75 ha sont dédiées à l'habitat.**

Afin de limiter cette consommation d'espace dédiée au développement de l'habitat, la collectivité fait également le choix de fixer une densité brute minimale moyenne de 20 logements/ha. Pour rappel, la densité brute moyenne observée entre 2011 et 2021 sur le territoire communal est de 11,8 ogements/ha.

1.3. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS :

Afin de limiter le mitage et le développement de l'habitat diffus, en dehors des 5 quartiers historiques de la Commune cités ci-dessus, le PADD fixe comme objectif de maintenir en zones urbaines pouvant être étoffées et densifiées de manière mesurée uniquement les enveloppes bâties présentant les caractéristiques d'un paysage urbain.

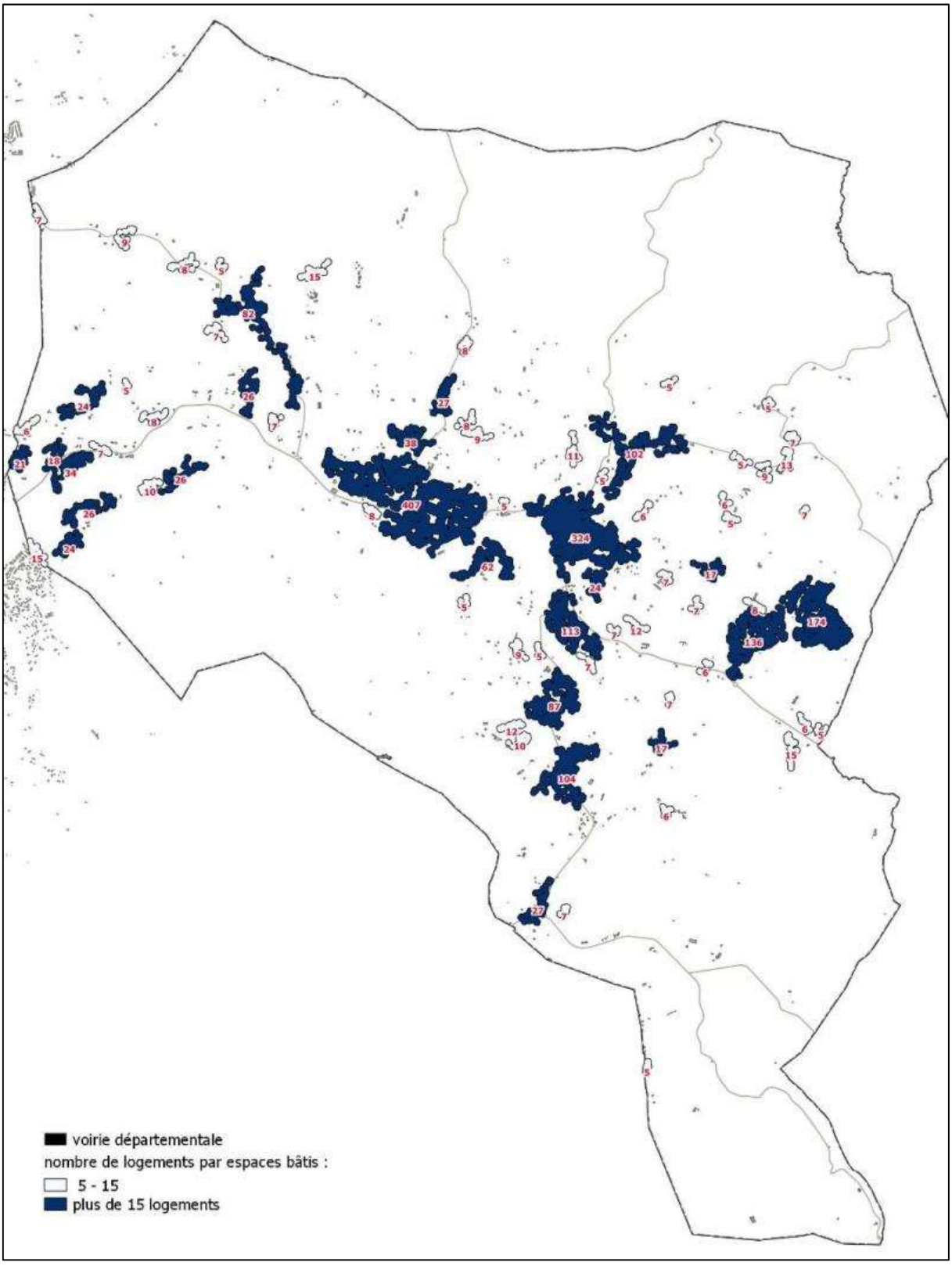
Pour cela, les enveloppes bâties existantes en 2021 ont fait l'objet d'une analyse au regard de la typologie de leur forme urbaine. Notamment, les critères utilisés par la jurisprudence pour définir une partie urbanisée ont servi de base à cette analyse.

Ainsi, une analyse géomatique a permis de comptabiliser le nombre de logements et d'activités construits à l'heure actuelle, et distants entre eux d'une distance maximale de 50m. (Données utilisées : matrice cadastrale 2021, bâtiments ayant une destination de logements ou d'activité).

Les enveloppes comptant moins de 5 logements n'ont pas été prises en compte, l'état de la jurisprudence conduisant à considérer une partie urbanisée comme dénombrant au moins 5 logements.

71 enveloppes bâties présentant au moins 5 logements distants entre eux de 50 mètres au plus sont ainsi comptabilisées sur le territoire communal. Ce constat illustre le niveau important de mitage des espaces naturels et agricoles de la Commune.

Au regard de ce constat, le seuil retenu pour pouvoir considérer qu'une enveloppe bâtie présente bien les caractéristiques d'une zone urbanisée a été de plus de 15 logements.



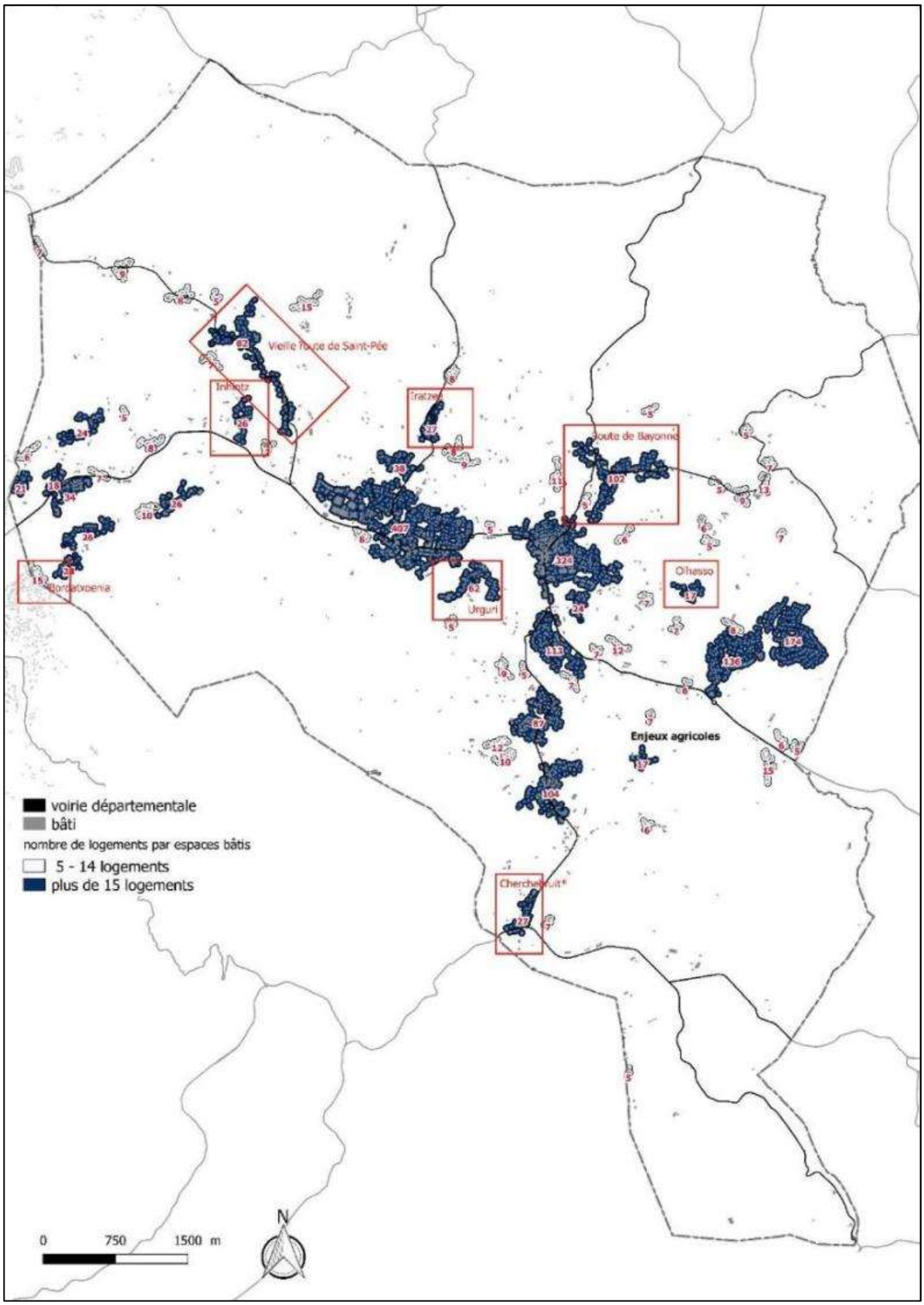
Réalisation : APGL

A ce seuil, ont été superposés les enjeux agricoles et naturels, la présence de l'un ou des deux enjeux (par exemple présence de zones humides, habitat d'intérêt communautaire, parcelles épandues, présence d'une ICPE,…) étant à considérer comme critère déclassant pour la ou les secteurs concernés.

C'est le cas notamment du secteur Camieta, qui, bien qu'il présente 17 logements distants entre eux d'au plus 50 mètres, recense une exploitation agricole classée en tant qu'ICPE générant d'importantes contraintes.

Le secteur Bordatxoenia ne dénombre quant à lui que 15 logements sur le territoire communal de Saint-Pée-sur-Nivelle ; pour autant, il est situé en limite communale avec Ascain, jouxte une des zones urbanisées et dense de cette Commune : le quartier Errotenea. Il doit donc être considéré comme enveloppe urbaine.

Ont ainsi été classés en U : le secteur Bordatxoenia, les hameaux d'Olha, d'Urguri, d'Olhasso, de Cherchebruit, d'Ihintz, d'Iratzea et l'urbanisation s'étant développée de part et d'autre de la vielle route de Saint-Pée, et de la route d'Arbonne.



Réalisation : APGL

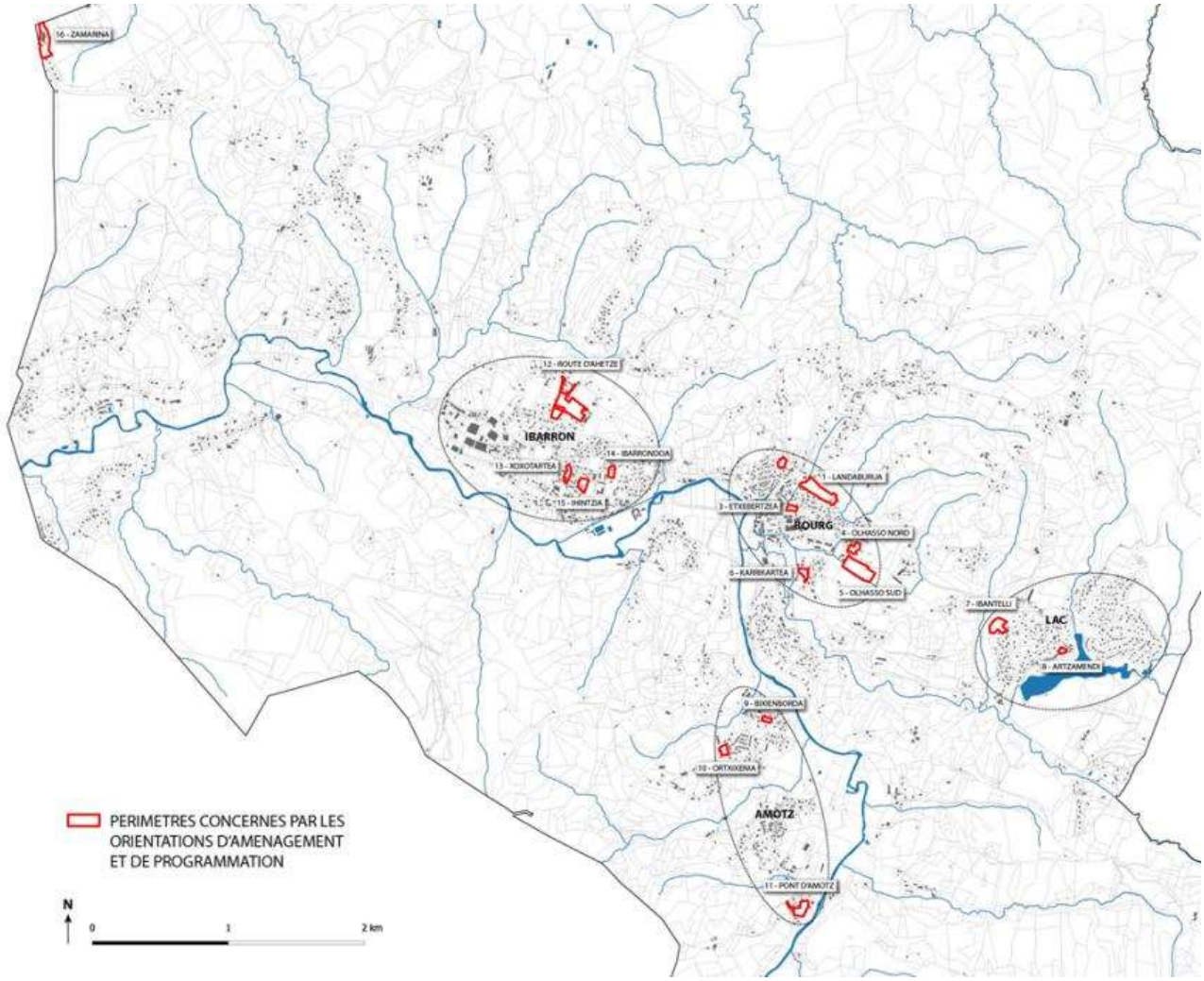
1.4. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs objectifs majeurs ont été posés en matière de protection de l'environnement dans le PADD et ont guidé l'élaboration du projet communal :

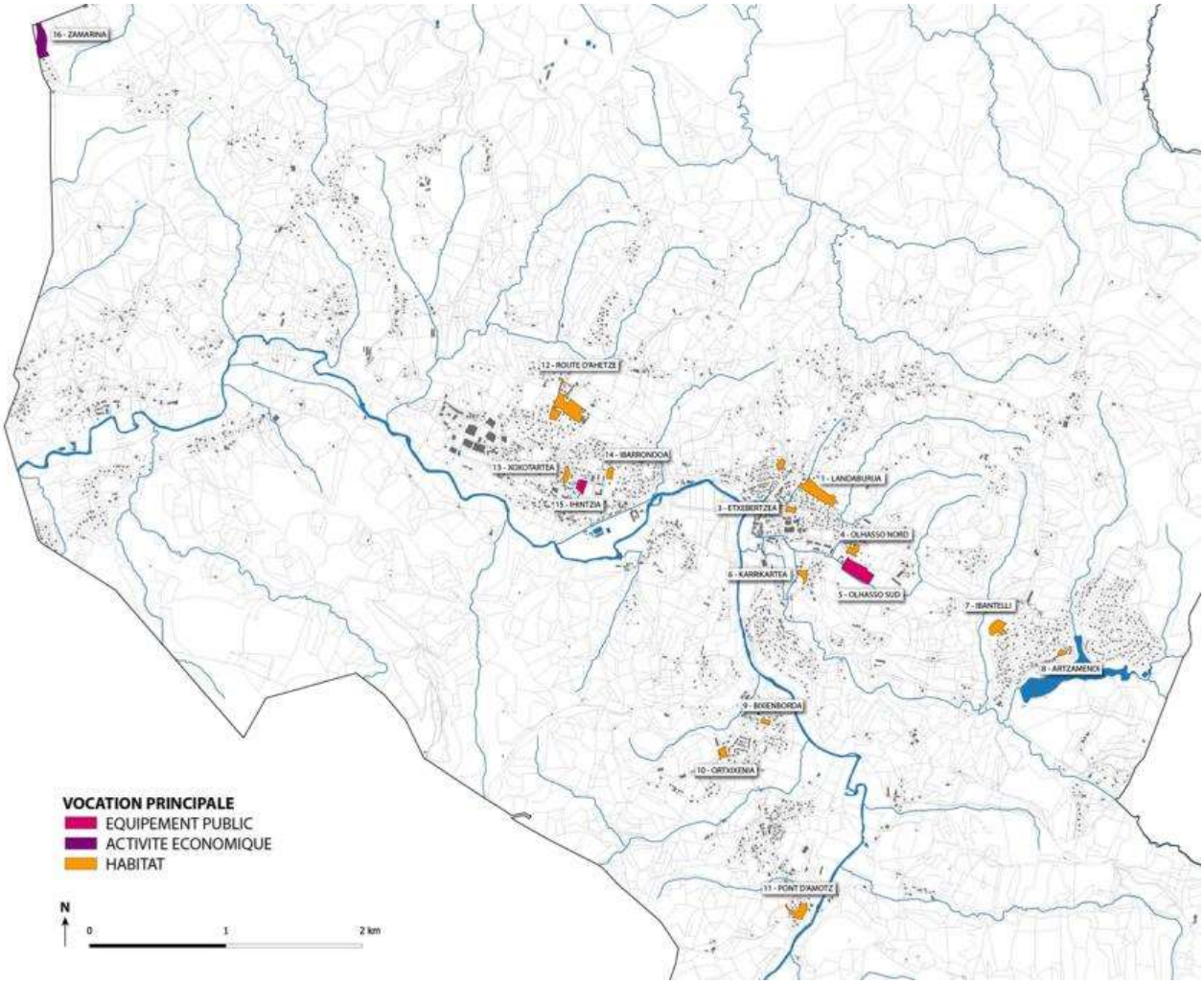
- **La préservation des secteurs à fort enjeux naturalistes (zones Natura 2000, milieux et zones humides notamment) et des continuités écologiques ; cet objectif a fondamentalement guidé l'élaboration du projet communal.** L'ensemble des continuités écologiques et des milieux à enjeux recensés lors du diagnostic font ainsi l'objet d'une préservation de toute urbanisation et d'un zonage Np ou Ap ;
- La prise en compte du risque d'inondation ainsi que de la problématique de la gestion des eaux pluviales dans le projet urbain contribue à assurer la meilleure insertion possible du projet dans son environnement naturel et préserver la qualité des eaux superficielles du territoire communal ;
- Le choix de proposer **en priorité** une **ouverture à l'urbanisation des secteurs desservis ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.** La délimitation des zones constructibles tient compte en priorité de leur actuelle desserte ou de la possibilité d'un futur raccordement au réseau d'assainissement collectif ; le PLU a été réalisé en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement, soumis à enquête publique en octobre 2021 et devant être approuvé en décembre 2021.
- Par la **promotion des mobilités douces** consistant à s'appuyer sur les modes de déplacement alternatifs à l'automobile dans les délimitations de secteurs d'extension de l'urbanisation. Dans cette optique, la Commune s'est déjà engagée dans la réalisation de voies douces reliant le bourg aux autres quartiers : Ibarron, Amotz et le Lac. Elle entend poursuivre le développement de ces liaisons, notamment dans les secteurs bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La collectivité retranscrit également dans le PLU communal **la volonté de développer les transports multimodaux et les transports collectifs vers Saint-Jean-de-Luz et le BAB**. L'objectif est de favoriser l'utilisation des transports en commun plutôt que les déplacements automobiles pour les déplacements pendulaires quotidiens domicile/travail.

1.5. AU REGARD DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

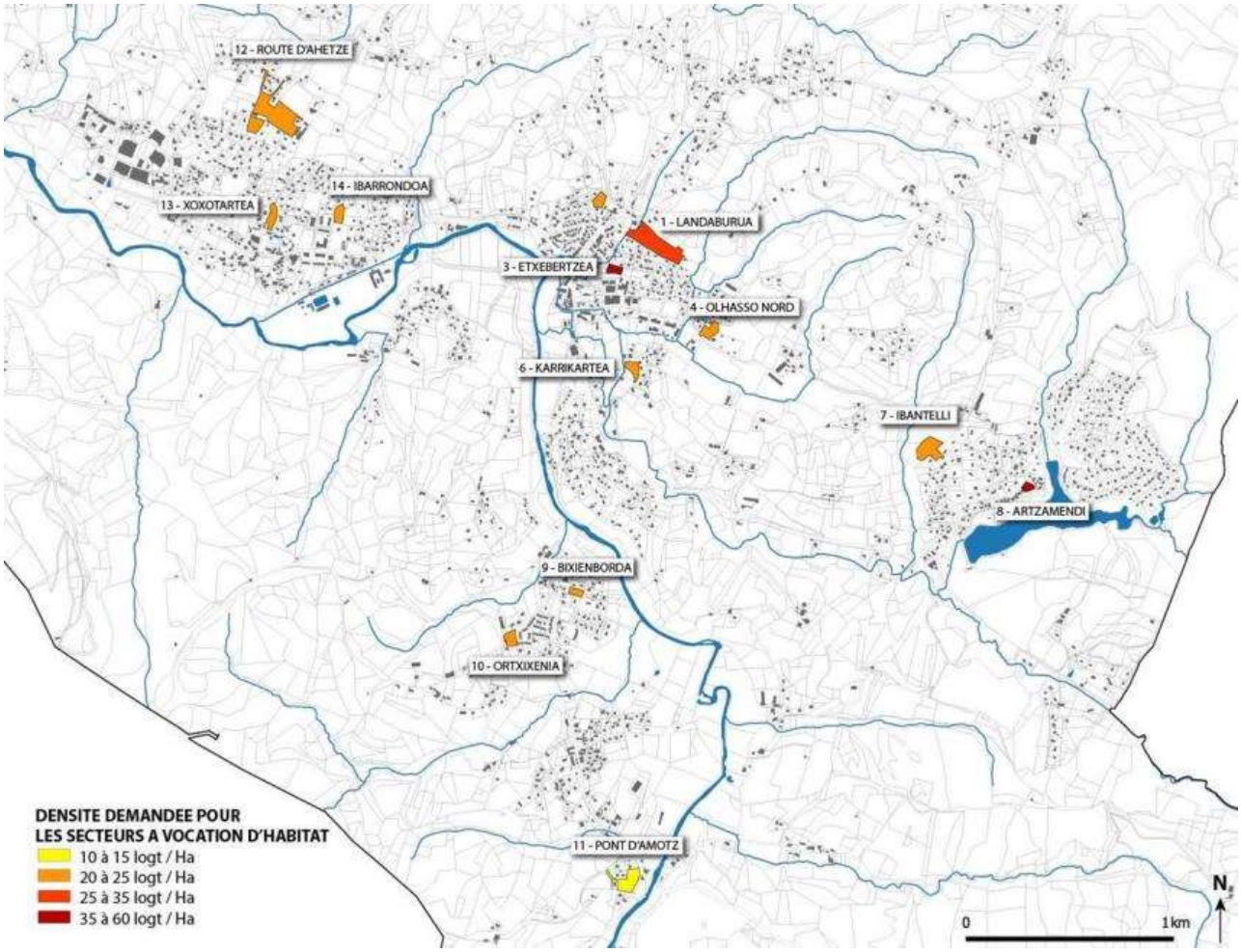
Afin de respecter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affiché dans le P.A.D.D., il s'agit d'optimiser les terrains situés au sein des espaces urbanisés, et d'y inciter la production de logements présentant une certaine densité.
La densification des espaces déjà bâtis permet ainsi de limiter le développement urbain en extension.
Pour cela, 12 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur des secteurs classés en U et situés au sein des enveloppes urbanisées, en sus de celles définies pour les 4 zones 1AU, situées elles en extension des espaces déjà bâtis.



Certaines OAP visent à promouvoir la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'autres l'aménagement d'activités économiques et la plupart, enfin, encadrent le développement de l'habitat :



Une fourchette de densité par secteur soumis à OAP a ainsi été établie dans les OAP. La carte et Le tableau suivants synthétisent les fourchettes définies par zone :



QUARTIER - OAP	PROJET DE ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACE SERVANT AU CALCUL DES DENSITES (en Ha)	DENSITE MINI DEMANDEE (en logt / Ha)	NB DE LOGT MINIMUM	NB DE LOGT MAXIMUM
1-BOURG - LANDABURUA	1AU	Habitat	1,96	25 à 35	51	71
2-BOURG - MOXOENBORDA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,32	20 à 25	6	8
3-BOURG - ETXEBERTZEA	UBa (10m faitage)	Habitat	0,26	35 à 60	9	16
4- BOURG – OLHASSO NORD	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,45	20 à 25	9	11
5- BOURG – OLHASSO SUD	UEla	Equipement public	2,11			
6- BOURG - KARRIKARTEA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,39	20 à 25	8	10
7- LAC - IBANTELLI	1AU	Habitat	0,98	20 à 25	20	25
8- LAC - ARTZAMENDI	UBa (10m faitage)	Habitat	0,18	35 à 60	6	11
9- AMOTZ – BIXIENBORDA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,36	20 à 25	7	9
10 - AMOTZ - ORTXIXENIA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,21	20 à 25	4	5
11 - AMOTZ – PONT D'AMOTZ	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,63	10 à 15	6	9
12 - IBARRON – ROUTE D'AHETZE	1AU	Habitat	2,54	20 à 25	51	64
13 - IBARRON - XOXOTARTEA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,41	20 à 25	8	10
14 - IBARRON - IBARRONDOA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,35	20 à 25	7	9
15 - IBARRON - IHINTZIA	UE	Equipement public	0,52			
16 - ZAMARINA	1AUY	Activité économique	1,57			
TOTAL GENERAL					192	258

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Compte tenu de la localisation des différents secteurs, il est attendu des densités différentes :

- Le secteur Etxebertzea qui est situé en cœur du centre bourg et le secteur Artzamendi situé au cœur du quartier du Lac devront présenter une densité brute élevée qui sera comprise entre 35 et 60 logements / hectare.
- Le secteur Landaburua qui est le secteur de développement urbain le plus important du bourg devra présenter une densité brute soutenue qui sera comprise entre 25 et 35 logements / hectares
- Les autres secteurs, présenteront un niveau de densité brute compris entre 20 et 25 logements / hectare.
- Le secteur Pont d'Amotz qui est le plus éloigné du bourg et des zone urbanisées devra présenter la densité brute la plus faible qui sera comprise entre 10 et 15 logements / hectare.

Les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés : les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans chacun des secteurs.

1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

L'objectif du PLU est de tendre autant que possible vers les attendus de la loi SRU. Afin d'augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire de Saint-Pée-sur-Nivelle, différentes règles sont posées dans le PLU.

Ainsi, **en zone UA, UB et UC** : toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession[1] ou en locatif[2]) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

En outre, **dans la zone 1AU, le règlement impose la réalisation minimale de 40% de logements locatifs sociaux et 60% de logements produits via le dispositif de Bail réel Solidaire (BRS) mené par un OFS**[3], sans seuil minimal de production de logements.

---

[1] *Sont considérés comme logements en accession sociale :*

- *Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa*
- *La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)*
- *La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)*
- *L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV*

[2] *Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.*

[3] *Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat)*

Zones	Proposition règlement
UA/UB/UC	➢ entre 4 et 10 logts = **à minima 50% de logements sociaux** (en accession ou en locatif)
	➢ entre 11 et 29 logts = **à minima 60 % de logements sociaux dont minimum 40% de logements locatifs sociaux**
	➢ si >30 logements = **à minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux**
1AU	➢ **40% logements locatifs sociaux + 60 % accession sociale via un bail réel solidaire**

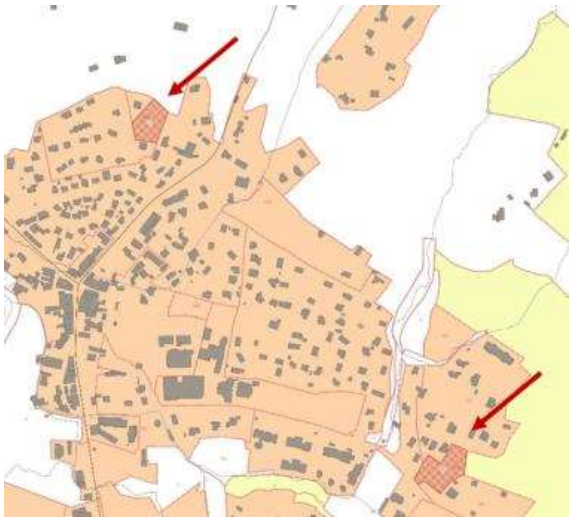
Ces dispositions visent à répondre à l'objectif de mixité sociale inscrit comme principe fondateur de la loi SRU : le choix est fait de favoriser le développement du parc social au travers de l'ensemble de la production immobilière afin de tendre vers une répartition équilibrée sur la totalité des quartiers.

La mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements sociaux, permet en outre à la Commune de renforcer la production de logements sociaux.

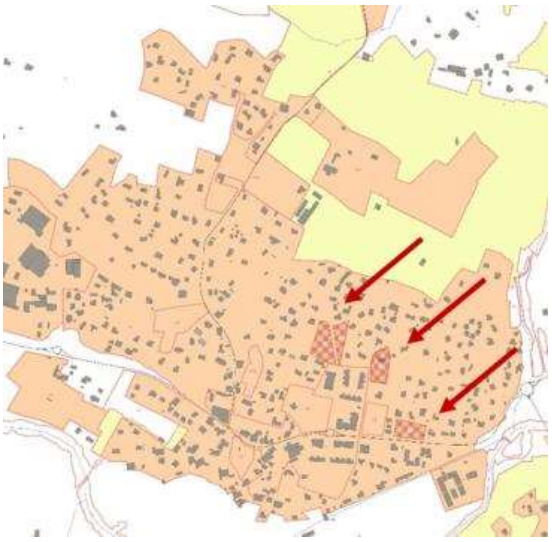
8 emplacements réservés sont ainsi définis, afin de permettre la réalisation d'opérations 100% logements sociaux.

La collectivité se portant bénéficiaire de ces emplacements réservés, il n'est pas prévu de typologie systématique dans la répartition entre les logements locatifs sociaux issus de prêts aidés par l'Etat (PLAI, PLUS et PLS) et les logements en accession sociale par un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) : la Commune se chargera d'équilibrer la répartition des logements sociaux à travers les opérations communales à mener pour être en accord avec les obligations de la loi SRU, ceci par période triennale.

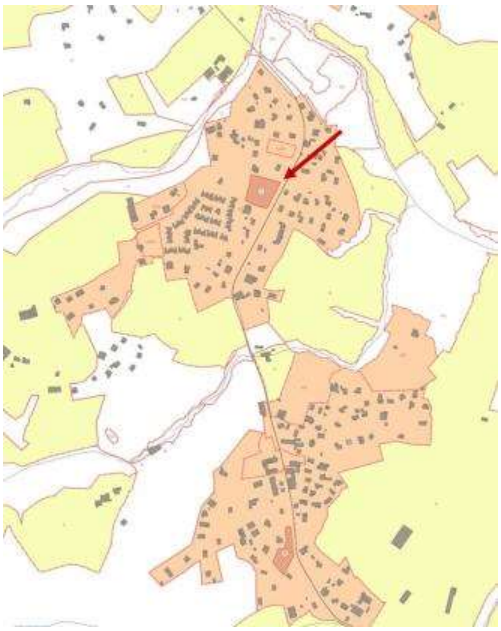
désignation	destination	localisation	surface
A	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,31 ha
B	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,46 ha
C	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,4 ha
D	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,36 ha
E et F	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,7 ha
G	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,31 ha
H	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,35 ha



BOURG



IBARRON



AMOTZ

Localisation des emplacements réservés pour opérations de logements 100% sociales suu les différents quartiers

La collectivité entend également développer la mixité de l'habitat en :

- permettant **l'aménagement de l'aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage existante, conformément au décret du 5 mars 2019** : ce décret détaille en effet les critères à respecter pour aménager de telles aires ; notamment, leur surface doit être au moins égale à 3 ha ; or le PLU en vigueur délimitait un secteur Nv de seulement 1,8 ha. Le PLU propose donc une extension de ce secteur Nv ;
- **définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant la réalisation d'opérations mixtes en matière de formes urbaines** (logements collectifs, semi-collectifs ou intermédiaires, pavillons individuels).

1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES

La préservation des paysages est un objectif fort du projet communal. Il se traduit par :

- Le maintien d'espaces agricoles homogènes sur le long terme par un classement en zone A ; les zones agricoles participent en effet fortement à l'identité du paysage. La préservation des paysages ruraux suppose une intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement. Des règles spécifiques pour ces bâtiments sont prévues dans le règlement écrit ;

- La délimitation d'espaces boisés classés assure en outre le maintien et la préservation d'éléments de paysage essentiels.

- Le classement en éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme des linéaires boisés et des canaux participant au maintien des continuités écologiques participe également à la préservation du paysage rural caractéristique de Saint-Pée-sur-Nivelle ;

- La maîtrise du développement de l'urbanisation future, s'appuyant sur une optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant et sur une limitation des enveloppes urbaines et des zones d'extension, assure le maintien des espaces agricoles et naturels existants et, par là même, la préservation des paysages actuellement perceptibles ; le PLU vise en effet une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2011 ;

- Le paysage urbain est également préservé par le maintien de règles écrites poussées concernant l'aspect extérieur des constructions, la forme et l'implantation du bâti : un livre blanc pour une évolution architecturale du Sud Pays Basque, publié en 2018, est notamment annexé au PLU en tant qu'aide aux porteurs de projet. Le bâti a en effet un impact fort sur le paysage du Sud Pays Basque et il convient d'en respecter ses caractéristiques traditionnelles pour une bonne intégration de l'urbanisation future. La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation vise également ce même objectif : ces dernières fixent les règles essentielles à respecter pour que les zones d'extension de l'urbanisation s'intègrent à la forme urbaine et au paysage urbain existants ;

- Enfin, le paysage est également fortement marqué sur le territoire de Saint-Pée-sur-Nivelle par la présence d'un patrimoine bâti d'intérêt : le PLU identifie ainsi 45 éléments bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine bâti réalisé durant la phase étude du PLU.

1.8. AU REGARD DES OBJECTIF DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est encore largement présente aujourd'hui sur le territoire communal de Saint-Pée-sur-Nivelle, tant par le nombre d'exploitants agricoles encore en activité que par les surfaces utilisées.

La pérennité de cette activité et des exploitations en place passe par :

- la préservation et le développement du foncier agricole : parcellaire, sites d'élevage, terres d'épandage et irriguées, parcelles support de cultures à forte valeur ajoutée telles que le piment ou le maraîchage ;
- la limitation des conflits d'usage avec le bâti non agricole, notamment en limitant le mitage des espaces ruraux par du bâti à usage d'habitation.

L'objectif fixé par le PADD d'une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2011 et le recentrage de l'urbanisation autour des 5 principaux quartiers sont des réponses à ces enjeux.

Un diagnostic agricole, actualisé tout au long de l'élaboration de l'étude du PLU et réalisé en concertation avec les exploitants agricoles a permis d'identifier les espaces agricoles à préserver et les projets de développement de l'activité agricole. Ces éléments ont guidé la délimitation des zones A, N, U et AU. Ils ont donné lieu, dans les zones A et N, à une traduction règlementaire adaptée aux enjeux agricoles, tout en assurant la préservation des enjeux environnementaux.

1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

1.9.1. LES ZONES D'ACTIVITÉS :

Comme mentionné dans le PADD, la Commune de Saint-Pée-sur-Nivelle a besoin de surfaces disponibles permettant l'accueil de nouvelles activités économiques.

Aussi, les zones d'activités existantes sont matérialisées par un zonage UY dans le projet de PLU : il s'agit des zones d'activités de Lizardia et de Zaluaga, du site occupé par l'INRA et de la zone commerciale accueillant un supermarché à l'entrée Sud du bourg. Les zones de Zaluaga, dédiée au traitement et au stockage de déchets, et de Lizardia, sur laquelle une filière agro-culinaire est en cours de structuration, ne disposent plus de foncier disponible et ont atteint aujourd'hui leur capacité maximale de développement.

Une troisième zone d'activités est donc délimitée au PLU, au Nord-Ouest du territoire communal en limite avec la Commune de Saint-Jean-de-Luz. Ce site, sur lequel on trouve déjà une déchetterie et d'une activité industrielles et d'une ancienne industrie amnéagée en salle de sport, paraît idéalement situé pour accueillir de nouvelles activités : desservi par la RD 307, il se situe à proximité de l'échangeur autoroutier de Saint-Jean-de-Luz et ne présente pas de contraintes en matière d'inondation.

Pour autant, cette zone n'étant pas encore desservie par le réseau d'assainissement collectif et présentant un réseau d'eau potable pour le moment limité, **la zone est classée pour partie en 1AUY, en bordure de la RD307, et en zone 2AUY à l'arrière.**

1.9.2. LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

La vocation traditionnelle du bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle et des autres quartiers principaux est d'abriter une mixité de fonctions : y cohabitent habitat, commerces, services et autres activités.

L'objectif est de maintenir cette mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées ; les zones U et AU autorisent ainsi des activités économiques compatibles avec l'habitat, dont des commerces de proximité et services à la population ; ceci afin de répondre aux besoins de la population permanente, mais aussi de la population touristique en période estivale.

Afin de préserver et développer les petits commerces de proximité, les commerces de plus de 300m² de surface de vente sont interdits en zone urbaine (UA, UB, UC et 1AU) : les zones d'activités UY sont plus à même de recevoir des surfaces commerciales plus importantes.

De même, dans le bourg de Saint-Pée, afin de maintenir le tissu commercial existant, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit sur le linéaire de diversité commerciale défini sur la rue Ibarbidea, rue Karrika, rue de l'Eglise, route d'Arbonne, rue Butrun.

1.9.3. LE TOURISME :

La Commune de saint-Pée-sur-Nivelle recense une offre en hébergement touristique importante (campings, résidences de tourisme, résidences secondaires) ainsi que des équipements et activités touristiques orientés pour la plupart vers la nature et les sports d'eau. En cela, le lac, par le biais des animations qu'il permet est un atout non négligeable.

Pour autant, la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle a subi la fermeture de plusieurs hébergements touristiques, notamment 1 hôtel et 1 camping, ayant abouti à la perte de 21 chambres et 75 emplacements de campings. La Commune travaille en lien avec l'office de tourisme communautaire Pays basque pour soutenir cette activité touristique et vise à augmenter à nouveau son offre en logements touristiques ; **la commune souhaite pour cela permettre la création d'un nouveau camping, envisagé quartier Ibarron,** dans le prolongement du camping Goyetchea.

Un zonage Uk ou Nk délimite les activités de camping existantes ou projetées (Uk lorsque le camping est situé en continuité avec une zone urbanisée, Nk lorsqu'il est situé en zone rurale).

1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune veille à mettre en adéquation développement urbain et besoin en termes d'équipements publics.

Certains équipements publics en place s'avèrent aujourd'hui insuffisants pour satisfaire aux besoins des habitants, actuels et futurs notamment en termes de petite enfance, école, cantine, maison de santé, équipements sportifs et de loisirs, culturels….

Ainsi, des extensions d'écoles communales sont déjà projetées ; de nouveaux équipements, dont une nouvelle plaine des sports sont également prévus en sortie Nord-est du bourg, accessibles à pied depuis le bourg, et classés en zone UEla.

Le quartier Ibarron pourra également être le support de développement de nouveaux équipements publics (groupe scolaire par exemple). Ces secteurs sont classés en zone UE au PLU, et font l'objet d'OAP.

Enfin, la Commune souhaite permettre la création d'un collège pour Seaska sur son territoire : à la vue de la saturation des collèges existants, notamment celui de Ciboure, la commune souhaite répondre à la demande d'aménagement d'un nouvel établissement sur la zone Sud-Labourd.

Une zone UE dédiée à l'implantation d'un nouveau collège a ainsi été localisée le long de la route de Souraïde, au sud du lac de Saint-Pée, et ce pour plusieurs raisons :

- en raison de son emplacement :
  - central, répondant au périmètre défini pour l'accueil des futurs collégiens provenant de St Pée, Souraide, Sare, Ainhoa et Ascain
  - Le terrain se situe sur le quartier du Lac comprenant au nord les lotissements 1 et 2 du lac Alain Cami et la zone urbanisée d'Amezpetu au sud,
  - La parcelle se trouve sur la RD 918 qui est un important axe routier, qui traverse la commune et va d'Espelette / Souraide à Ascain / saint jean de Luz.
  - La commune est traversée et fortement impactée par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations – PPRI. De ce fait, elle est dans l'impossibilité de proposer un autre terrain proche du bourg répondant aux exigences de sécurité en termes d'inondabilité et de mobilité, qui puisse assurer la faisabilité économique d'un équipement public
- En raison de la proximité des équipements sportifs du lac :
  - Le collège sera doté d'un restaurant scolaire, d'une salle de sport qui viendra en complément des courts de tennis, du centre nautique et du parcours santé se trouvant au lac (150m)
  - Le lac de Senpere accueille 3 restaurants et une épicerie à 200 m du futur collège,
  - Dans le but de favoriser les déplacements doux (piétons et vélos), l'aménagement d'une voie douce sera réalisé entre le lotissement du lac et les habitations d'Amezpetu, passant devant le collège, les courts de tennis et leur Club House. Un emplacement réservé pour réalisation de cette voie douce a été délimité en ce sens au PLU

Projet de plan mass, plan de composition et coupe pour le futur collège Seaska, étude de faisabilité, janvier 2021

Enfin, un projet de centre de stockage et de valorisation de déchets inertes sont identifiés sur le PLU, à proximité de la zone d'activités de Zaluaga, au Nord du territoire.

Ce site permettrait d'accueillir des déchets de classe III, visant essentiellement des gravats de démolition de bâtiments et des terres de remblais/déblais (ainsi que l'ensemble des déchets autorisés par la réglementation).

Le PLU traduit ce projet par un zonage UYd.

2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET Á URBANISER (AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES

2.1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES URBAINES (U)

Sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal correspondant aux principaux quartiers et zones urbanisées du territoire. Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sont ainsi classés en zone U :

- Le bourg, les quartiers d'Amotz, d'Ibarron, d'Helbarron et du Lac,
- Et les enveloppes urbaines présentant les caractéristiques d'un paysage urbain (cf paragraphe 1.1 précédent)

Différentes zones urbaines ont été délimitées au sein même de ces quartiers, selon les caractéristiques, la densité et l'implantation du bâti les composant :

- **La zone UA**, d'une superficie d'environ 7,3 hectares, délimite le centre-bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle et est caractérisée par un cadre bâti dense en alignement sur voirie.
- **La zone UB** couvre environ 25,6 hectares et délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire dense qui s'est développé à partir des années 1970 en première couronne du bourg et du quartier d'Ibarron. Cette urbanisation présente un ordre semi-continu et un tissu urbain dense, composé d'habitations collectives et individuelles. Il est distingué un secteur au sein de la zone UB :
    - Le secteur UBa, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UC** s'étend en deuxième couronne des agglomérations du bourg et du quartier Ibarron, et délimite les quartiers d'Amotz, d'Helbarron, du lac ainsi que les enveloppes urbaines présentant les caractéristiques d'un paysage urbain, à savoir le secteur Bordatxoenia, les hameaux d'Olha, d'Urguri, d'Olhasso, de Cherchebruit, d'Ihintz, d'Iratzea et l'urbanisation s'étant développée de part et d'autre de la vielle route de Saint-Pée et de la route d'Arbonne. Elle couvre les secteurs d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire mais susceptibles de se structurer en densité ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UC :
    - Le secteur UCa, non desservi par l'assainissement collectif,
    - Le secteur UCb faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation,

  La zone UC couvre au total une superficie d'environ 311 ha.

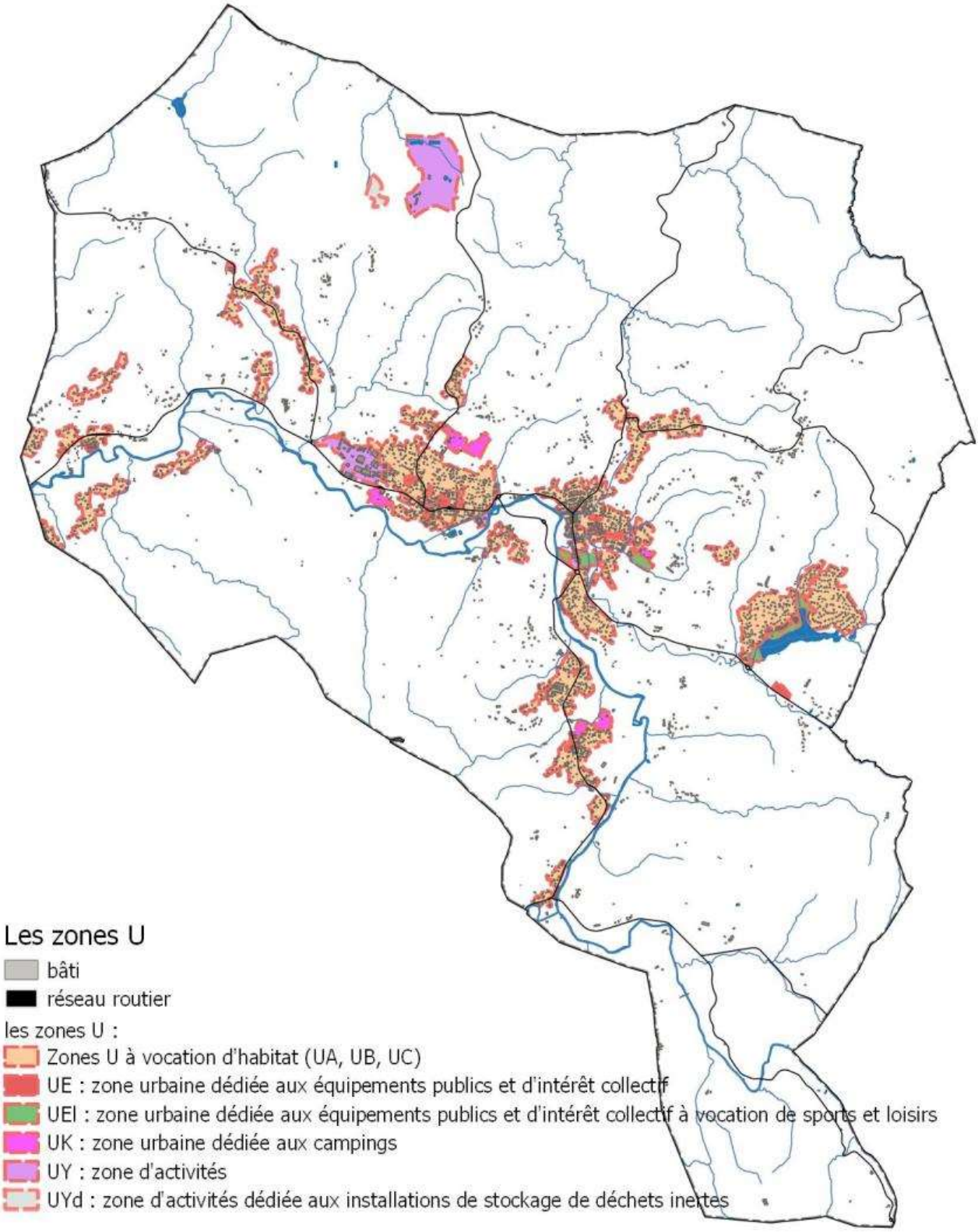
Dans les zones UA, UB et UC, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 24 hectares (disponibilité brute). Ces zones sont desservies par des réseaux d'eau potable et d'électricité en mesure de desservir les futures constructions. Elles sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif auquel les constructions ont obligation d'être raccordées ou raccordables à ce dernier, excepté le secteur UCa.

- **La zone UE** délimite les terrains destinés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants au sein des zones urbanisées existantes (crèche, écoles, stade, cimetières, …), ainsi qu'à leurs extensions. On retrouve ainsi des zones UE :
    - **au bourg**, au niveau des équipements publics existants : école, centre culturel, cimetière,…. Les terrains dédiés aux équipements sportifs existants ou projetés sont sectorisés respectivement dans des secteurs **UEl et UEla**,
    - **au cœur du quartier Amotz**, au niveau de l'école, du fronton et de la chapelle,
    - **au quartier Ibarron,** au niveau de la place d'Ibarron, aux abords du rond-point sur la route de Saint-jean-de-Luz, sur des terrains visant à acceuillir notamment la future gendarmerie, ainsi qu'à l'ouest de la route d'Ahetze
    - **le long de la Route de Souraïde, au sud du Lac de Saint-Pée**, sur des terrains communaux proposés pour la construction d'un collège Seaska.

La zone UE couvre au total une superficie de 21,7 hectares, dont 4,8 ha sont disponibles et classés en zone UEla en vue de la création de nouveaux équipements sportifs, en sortie Est du bourg (2,1 ha) et en zone UE pour l'implantation d'un nouveau collège le long de la route de Souraïde, au sud du lac (1,3ha).

- **La zone UK,** située en continuité des autres zones urbaines UB ou UC, est réservée à l'installation de constructions de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs et de terrains aménagés de camping et de caravanage, de résidences de tourisme. 5 campings existants sont ainsi classés en zone UK : un au bourg (camping Campéole Arotxa), deux à Ibarron (au Sud, camping Ibarron, au Nord camping Goyetchea) et deux à Amotz (camping Armora et Antton). Un camping est projeté dans le prolongement du quartier Ibarron, au nord. La zone UK couvre une superficie totale de 14,8 ha ; la zone UK disponible et dédiée à l'implantation d'un nouveau camping à Ibarron couvre une superficie de 3,3 ha.
- **La zone UY,** qui délimite des terrains à usage d'activités économiques, commerciales, artisanales ou de services susceptibles de générer des nuisances au niveau des zones d'activités existantes de Lizardia et Zaluaga, du site accueillant l'INRA à Ibarron, de la zone commerciale accueillant un supermarché en entrée Sud du bourg ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UY :
    - **Le secteur UYc** dédié aux activités artisanales, de stockage de déchets non dangereux et de production d'énergies renouvelables : il s'agit de la zone d'activités de Zaluaga (33,9 ha) et de l'activité artisanale présente le long de la Vieille Route de Saint-Pée (0,7 ha) ;
    - **Le secteur UYd** dédié aux installations de stockage de déchets inertes (ISDI) : un secteur de ce type sont délimité, à proximité du site de Zaluaga (3,68 ha).

La zone UY couvre au total une superficie d'environ 57 ha.



Les zones urbaines, réalisation APGL

2.1.2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES Á URBANISER (1AU)

Sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) et situées en extension de deux principaux quartiers présents sur le territoire communal :

- la zone 1AU délimitée au Nord du quartier d'Ibarron, à l'est de la route d'Ahetze (RD 855) ;
- la zone 1AU délimitée au Nord du bourg, secteur Landaburua ;
- la zone 1AU délimitée au lac,
- la zone 1AUY, à vocation d'activités délimitée en limite de la Commune de Saint-Jean-de-Luz, secteur Zamarina
- **la zone 2AUY, à vocation d'activités délimitée en épaisseur de la zone 1AUY secteur Zaramina, qui ne pourra être ouverte qu'après modification ou révision du PLU.**

Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal.
5,75 hectares sont classés en zones 1AU et 1,56 ha sont classées en zone 1AUY ; les surfaces constructibles offertes par ces zones 1AU représentent environ 5,7 hectares pour les zones 1 AU, 0,37 ha pour la zone 1AUY et 5,8 ha pour la zone 2AUY.

2.1.3. LES RÈGLES ÉCRITES DES ZONES U ET 1AU

L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LES DIFFERENTES ZONES U ET AU

Les zones **UA**, **UB, UC et 1AU** sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs…). Il s'agit de favoriser une pluralité d'usages et une diversité des types d'habitat propice à la mixité sociale.

Les limites à l'utilisation du sol sont celles de l'incompatibilité avec l'habitat pour des raisons de nuisances, de risques ou d'inadaptation aux infrastructures.

Dans les zones UA et UB, UC et 1AU, certaines occupations du sol (les activités industrielles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les campings,…) ne sont pas autorisées car inadaptées à des zones de centralité urbaine en raison de la densité des constructions et de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant (au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain). Il en est de même pour l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour des raisons de paysage, de mise en valeur du patrimoine ou d'incompatibilité au regard de la vocation des sols.

Une partie du bâti ancien présent dans le bourg et dans les quartiers d'Ibarron, d'Helbarron, de Cherchebruit et d'Urguri, est soumise au risque d'inondation et classée en zone rouge, zone rouge hachurée ou zone verte du PPRI : ces secteurs sont classés en zone U car ils fondent les cœurs de quartier ou de centre-bourg, mais ne seront pas constructibles puisqu'ils devront respecter le règlement du PPRI, qui s'impose au règlement du PLU. Ce dernier renvoie donc à l'application de cette servitude d'utilité publique.

La **zone UE est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif** : elle limite donc les possibilités de construire à cette destination uniquement.

La zone UK n'autorise que les constructions et installations liées à l'activité camping : les terrains aménagés de camping et caravanage, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans des parcs résidentiels de loisirs, des villages vacances ou terrains de camping ; les constructions à usage de logements de fonction et de gardiennage, les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, ainsi que les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, sont également autorisées dans la zone UK, à condition qu'elles soient liées à l'activité camping.

La zone **UY** est réservée au développement d'activités économiques. Elle autorise à ce titre les activités économiques suivantes : les activités commerciales, industrielles, artisanales et de bureaux, les entrepôts et les dépôts de véhicules. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement ouvertes au public et les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Il est distingué deux secteurs au sein de la zone UY, qui limitent les possibilités de construire :

Le secteur UYc autorise uniquement les activités artisanales, de stockage de déchets non dangereux et de production d'énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Le secteur UYd n'autorise que les installations et aménagements liés à l'activité de stockage de déchets inertes (ISDI) et les équipements publics et d'intérêt collectif ;

La zone 1AUY est réservée au développement des activités économiques,

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE SOCIALE :

En zones UA, UB et UC, afin de favoriser la création de logements sociaux, sont prévues à l'article 3 du règlement les règles suivantes, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :
Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant entre 11 logements et 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

En outre, **dans la zone 1AU, le règlement impose la réalisation minimale de 40% de logements locatifs sociaux et 60% de logements produits via le dispositif de Bail réel Solidaire (BRS) mené par un OFS**, sans seuil minimal de production de logements. Ceci afin de renforcer la production de logements sociaux dans les zones principales de développement urbain et encore vierges de constructions.

MIXITE FONCTIONNELLE

En zone UA, au centre-bourg, afin de conforter et maintenir les commerces existants, il est défini un linéaire de diversité commerciale le long de la rue Ibarbidea, de la rue Karrika, de la rue de l'Eglise, de la route d'Arbonne et de la rue Butrun.
Au niveau de ces rues, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit. Ceci permet d'éviter l'acquisition de locaux commerciaux en vue de les transformer en habitation ou en annexe à l'habitation (garage le plus souvent).

Cet enjeu ne se retrouvant pas dans les autres zones UB ou UC, plus à vocation pavillonnaire, aucune autre zone ne bénéficie de règles de mixité fonctionnelle.

En revanche, et dans la même optique de préservation des petits commerces au sein ou au plus près des centres-bourg ou de quartier, les commerces de plus de 300m² de surface de vente sont interdits dans l'ensemble des zones UA, UB, UC et 1AU.

LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB, UC, UE, UK et UY.

Les zones UA, UB et UC, qui délimitent des zones prioritairement dédiées à l'habitat, ont été délimitées notamment vis-à-vis de leur densité, selon un principe de densité décroissante dès lors qu'on s'éloigne des centres du bourg ou des quartiers :

- la zone UA recouvre les zones du centre-bourg, dense et présentant une implantation du bâti en alignement sur voirie.
- Les zones UB recouvrent la première couronne encore dense du bourg ceinturant la zone UA ou délimitent les cœurs de quartiers pavillonnaires denses.
- Les zones UC sont quant à elles des zones urbanisées situées en deuxième couronne du centre-bourg ou des principaux quartiers, ou délimitent les principales zones urbanisées de la zone rurale.
- les zones 1AU sont également situées en deuxième couronne des principaux quartiers de Saint-Pée-sur-Nivelle (Ibarron et Amotz) : l'objectif est de maintenir le paysage urbain existant de ce quartier, tout en favorisant une densification de ces espaces vierges.

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, mais aussi d'emprise au sol et de hauteur permettent de maintenir les densités observées au niveau du centre-bourg et des cœurs de quartiers, ainsi que de favoriser une densification plus importante des zones périphériques (UB, UC et 1AU).

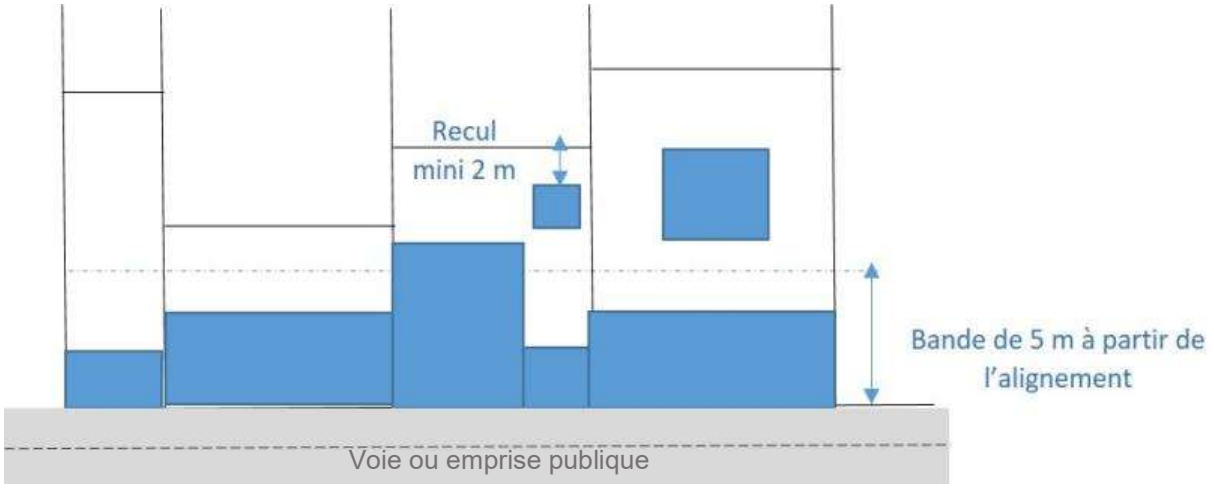
Zone UA :

Relativement contraignantes en zone UA, les règles d'implantation et d'aspect des constructions visent à y maintenir les principales caractéristiques du cadre bâti traditionnel du centre-bourg. Aussi, le principe de l'implantation à l'alignement des emprises publiques vise le respect de la forme urbaine développée majoritairement à l'alignement des voies ; l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit permettre de maintenir un front bâti et le maintien d'un effet "rue" propre à ces centres-bourgs.

Il est prévu des exceptions pour faciliter l'évolution des bâtiments existants, limiter les contraintes lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou permettre l'implantation d'annexes à l'arrière des parcelles.

Le principe d'une implantation en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à l'autre sur au moins une limite séparative ou en recul vise le même objectif que la règle précédente.

De plus, afin d'éviter la formation d'espaces résiduels inaccessibles ou difficiles à entretenir dans la zone UA, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 2 mètres, à l'exception toutefois des éléments de construction qui font saillies tels que les débords de toit.



Réalisation : APGL

Afin de prendre en compte un recul suffisant des bâtiments les plus hauts vis-à-vis des fonds voisins, la distance minimum pour l'implantation des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, diminuée de 3 mètres.
L'ensemble de ces dispositions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrains issus des divisions foncières réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire d'un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division. Ceci afin de viser une plus forte densification à l'intérieur de ces opérations.

Une règle fixant la hauteur minimale des constructions à 5 mètres au faîtage du mur pignon et la hauteur maximale à 12 mètres au faîtage (en référence à la majorité des bâtiments formant le bourg ancien) complète les dispositions déterminant le gabarit des constructions. Cette hauteur est celle constatée pour les constructions anciennes composant le centre-bourg et favorise le maintien de la densité existante.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol afin de conserver là aussi un cadre bâti dense. Elle s'accompagne d'une règle de prospect au regard des voies afin de maintenir le paysage urbain existant depuis les voies publiques.

Enfin, les équipements publics ou d'intérêt collectif échappent à ces prescriptions de hauteur sous réserve de ne pas affecter l'utilisation des terrains voisins.

Zones UB, UC et 1AU :

L'objectif est de favoriser la meilleure intégration des zones urbanisées dans le paysage environnant. Pour cela, il est proposé de maintenir ou créer une densification de l'urbanisation décroissante de manière concentrique à partir du centre-bourg ou des cœurs de quartier, en direction des espaces ruraux.

Pour cela, ce sont les règles de hauteur maximale des constructions qui vont être utilisées : alors qu'en zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m, la hauteur maximale des zones UB et 1AU est fixée à 10m, et à 8m en zone UC.
Ceci permet de créer un velum de la zone urbanisée qui s'abaisse progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains et qu'on se dirige vers les espaces agricoles ou naturels.

Ceci permet également d'adapter l'urbanisation à la pente : en effet, sur le territoire de Saint-Pée-Sur-Nivelle, les cœurs de bourg ou de quartier sont implantés en fond de vallée de la Nivelle, sur des terrains plutôt plats. Mais très vite, l'urbanisation gagne les pentes des versants les plus proches, avec en arrière-fond, les points hauts des massifs environnants. Il est donc important de maintenir les constructions les plus hautes en fond de vallée, puis de diminuer progressivement leur hauteur au fur et à mesure que l'on monte sur les versants. De même, les principales zones urbanisées situées en zone rurale ou en périphérie des cœurs de quartier sont le plus souvent implantées sur des points hauts ou à mi-hauteur des versants : il est donc nécessaire de ne pas autoriser l'implantation de constructions trop hautes afin que le bâti puisse se fondre dans les déclivités présentes.

Le bourg niché dans la vallée et dont l'urbanisation s'étage sur les versants le ceinturant, source APGL

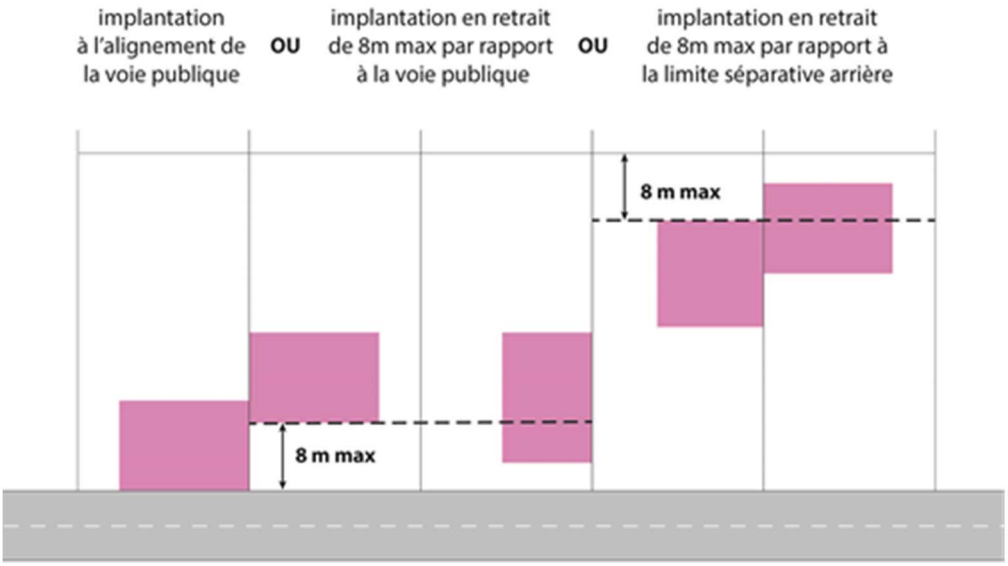
Le quartier du Lac : une urbanisation s'appuyant sur la pente, source APGL

Ibarron : un velum des toitures s'intégrant à la pente et permettant le maintien de vues sur les sommets environnants, source APGL

Pour autant, afin de favoriser l'implantation de formes urbaines moins consommatrices d'espace dans l'ensemble de ces zones (habitat en bande, petits collectifs, maisons jumelées,…), **les règles d'implantation vis-à-vis des voies et des limites séparatives sont les mêmes pour les zones UB, UC et 1AU.**

Ainsi, plusieurs possibilités sont offertes pour l'implantation des constructions en limite séparative :

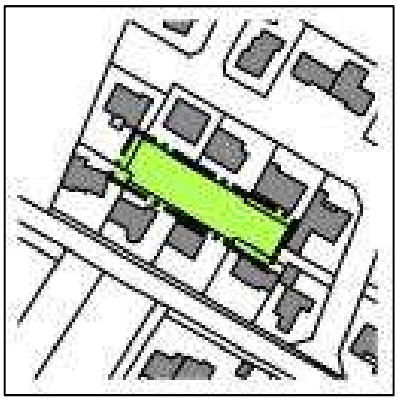
- A l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique (ex : fig 2),
- en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique (ex : fig 4),
- en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents (ex : fig 1 et 3).



Réalisation : APGL

Ceci permet d'éviter une implantation systématique des constructions en milieu de parcelle et favorise par là même une optimisation des terrains : pour une plus petite superficie, la valorisation des espaces non construits peut-être bien plus importante, comme l'illustrent les croquis suivants :

Etat 1 : état actuel avec une compacité limitée - une dispersion égale des vides et des pleins



Etat 2 : avec compacité par un alignement avec les voies publiques et une plus forte mitoyenneté - un tissu urbain non répétitif

L'emprise au sol n'est pas règlementé en zone UA, UB, UC et 1AU afin de favoriser une densification des tissus bâtis

Par exception, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet, ces équipements ont souvent des contraintes spécifiques, une fonction ou des spécificités de programme qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

Zone UE

La zone UE étant dédiée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif pouvant présenter des nécessités techniques en termes d'implantation, de hauteur et de densité, le règlement de cette zone UE reste le plus souple possible et ne fixe pas de règles concernant ces critères (articles 4 à 8).

Zone UK

Délimitant les campings présents dans les zones urbanisées ou en bordure de ces dernières, la zone UK propose des règles adaptées à ce type d'hébergement ; ainsi, un recul de 10 mètres est imposé vis-à-vis des voies et emprises publiques, pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère, et de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Des exceptions pour de petits éléments bâtis permettent des adaptations mineures à la règle nécessaire pour la bonne activité de ces derniers.
L'emprise au sol est fixée à 15% de la superficie du terrain afin de conserver une faible densité. Les campings existants sur le territoire communal et zonés en UK étant situés en deuxième couronne des urbanisations ou en bordure immédiate de celles-ci, ils sont tous situés soit au sein, soit en limite de zone UC ; la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres au faîtage, comme cela est le cas en zone UC, afin de maintenir le velum existant dans ces secteurs.

Zones UY et 1AUY

Quant aux zones UY et 1AUY, les règles d'implantation y sont également plus souples compte tenu des contraintes fonctionnelles auxquelles sont soumises les installations et bâtiments d'activités.
Pour des motifs de sécurité, l'implantation des constructions est fixée à 15 mètres par rapport à l'axe des voies de communications à fort trafic (RD918), à 5 mètres vis-à-vis de l'axe des autres voies.
Une implantation à 2 mètres des limites séparatives, assortie d'une règle de prospect et une emprise maximale de 65% de la superficie des terrains pour l'ensemble de la zone et de 20% pour le secteur UYc visent à assurer une distance acceptable vis-à-vis des éventuelles zones d'habitat pouvant se situer à proximité, et conserver un cadre bâti aéré au sein des zones d'activité.

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Aux dispositions concernant l'implantation s'ajoutent celles portant sur l'aspect des constructions nouvelles (la forme et la couleur des toitures, le traitement des façades et des clôtures) qui sont destinées à assurer une insertion harmonieuse avec les différents quartiers concernés. **Les règles visent à préserver l'aspect architectural des constructions traditionnelles des villages basques** ; des compléments sont apportés sur les modalités d'intégration des dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables afin de tendre vers un aspect architectural respectueux de l'identité bâtie du village basque traditionnel.

Il s'agit principalement, en réglementant l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines. Les possibilités de construire sont toutefois plus souples en zone UB, UC et 1AU, compte tenu de la moindre homogénéité du tissu existant.

Il reste néanmoins que, en centre bourg ou à ses abords, la qualité du paysage urbain tient pour une bonne part aux spécificités du cadre bâti ancien qu'il est difficile de remplacer ou de restituer par des constructions neuves. C'est donc en vue de préserver ce paysage urbain pour des motifs d'ordre culturel et historique que des règles spécifiques ont été définies pour les constructions existantes. Ainsi, dans toutes les zones U, des règles particulières sont définies pour les constructions existantes, afin de respecter le cadre ancien historique du bâti de Saint-Pée-sur-Nivelle. Il est notamment demandé le respect de la composition architecturale traditionnelle des constructions existantes, passant par le maintien des alignements des travées d'ouverture et une homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux.

Enfin, des règles de forme et de hauteur des clôtures sont définies. Le but est de favoriser une unité d'aspect pour ce type de construction qui joue un rôle important dans la perception des paysages. Il est rappelé que, sur la Commune, les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

De plus, des règles spécifiques de clôtures ont été définies en limite de zone A et N : l'obligation de clôtures végétales permet d'intégrer les limites des zones bâties au cadre naturel et agricole environnant.

Les haies végétales qui sont autorisées pour les clôtures dans toutes les zones doivent être des haies végétales d'espèces vives mélangées afin de contribuer à un maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes. Une liste d'essences végétales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Un coefficient de pleine terre est également imposé, fixé à :

- 35% pour les zones dédiées principalement à l'habitat (UA, UB, UC et 1AU)
- 30% pour les zones à vocation d'activités économiques (UY et 1AUY)
- 60% pour les zones dédiées au camping.

Un espace peut être qualifié de pleine terre tel s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.
Depuis la loi ALUR, le PLU dispose en effet d'outils pour favoriser le maintien de la biodiversité et de la nature en ville, ainsi que pour tempérer l'effet de la densification des zones urbaines et à urbaniser. Le coefficient de pleine terre est un de ces outils : Imposer un coefficient de pleine terre permet donc de s'assurer de conserver des espaces verts au sein des espaces bâtis, permettant à la fois de maintenir une perméabilité minimale des espaces urbanisés, une certaine forme de nature en ville, mais aussi de minoriser l'impact des îlots de chaleur pouvant être identifiés dans les zones urbaines.

Pour des raisons déjà évoquées précédemment, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la plupart de ces règles. Leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent néanmoins composer avec le cadre environnant et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement tiennent compte des caractéristiques du tissu urbain rencontré dans les différentes zones et en particulier de la densité des constructions existantes.
Les ratios de stationnement pour l'habitat sont de 2 places par logement. Des parkings visiteurs sont imposés pour toute opération comportant des espaces communs ainsi que pour les groupes d'habitation.

En outre, des prescriptions en matière de stationnement des cycles ont été ajoutées pour les bâtiments collectifs à destination d'habitat ou de bureaux. Ces prescriptions reprennent les dispositions du code de la construction et de l'habitat.

L'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics. En particulier, dans les zones UA et UB, dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, l'accès par véhicule aux constructions pourra être imposé depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre. Afin de limiter la création de lotissements fonctionnant en vase clos, la création d'impasse est interdite sauf contraintes particulières.

Hormis en zone UA, la largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est fixée à 5 mètres de plate-forme avec chaussée aménagée pour un double sens et aménagement d'au moins un trottoir. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Pour garantir l'application de ces dispositions à l'intérieur d'une même opération, ces règles d'accès et de desserte des terrains par les voies est appréciée au regard de l'ensemble des terrains divisés dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Quant à la desserte des terrains par les réseaux, les conditions de raccordement sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, d'infrastructures et réseaux de communication électronique, de préservation des paysages urbains ainsi que de facilitation de la desserte future par la fibre optique.

En ce qui concerne l'assainissement des constructions, le règlement rend obligatoire le raccordement au réseau d'eaux usées en zones UA, UB, UC, UY et 1AU, excepté en zone UCa et 1AUY, où un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Des études de sol démontrent la faisabilité technique d'installation d'un tel dispositif.

Par ailleurs, à partir du moment où un projet conduit à une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales doit être assurée de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Ceci s'impose pour toute imperméabilisation supplémentaire supérieure à 40 m².
Afin de limiter les apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif, pouvant entraîner des dysfonctionnements au niveau du dispositif de traitement des eaux usées, le règlement interdit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées.

2.1.4. LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET 1AU : PRÉSENTATION PAR QUARTIER

LE BOURG

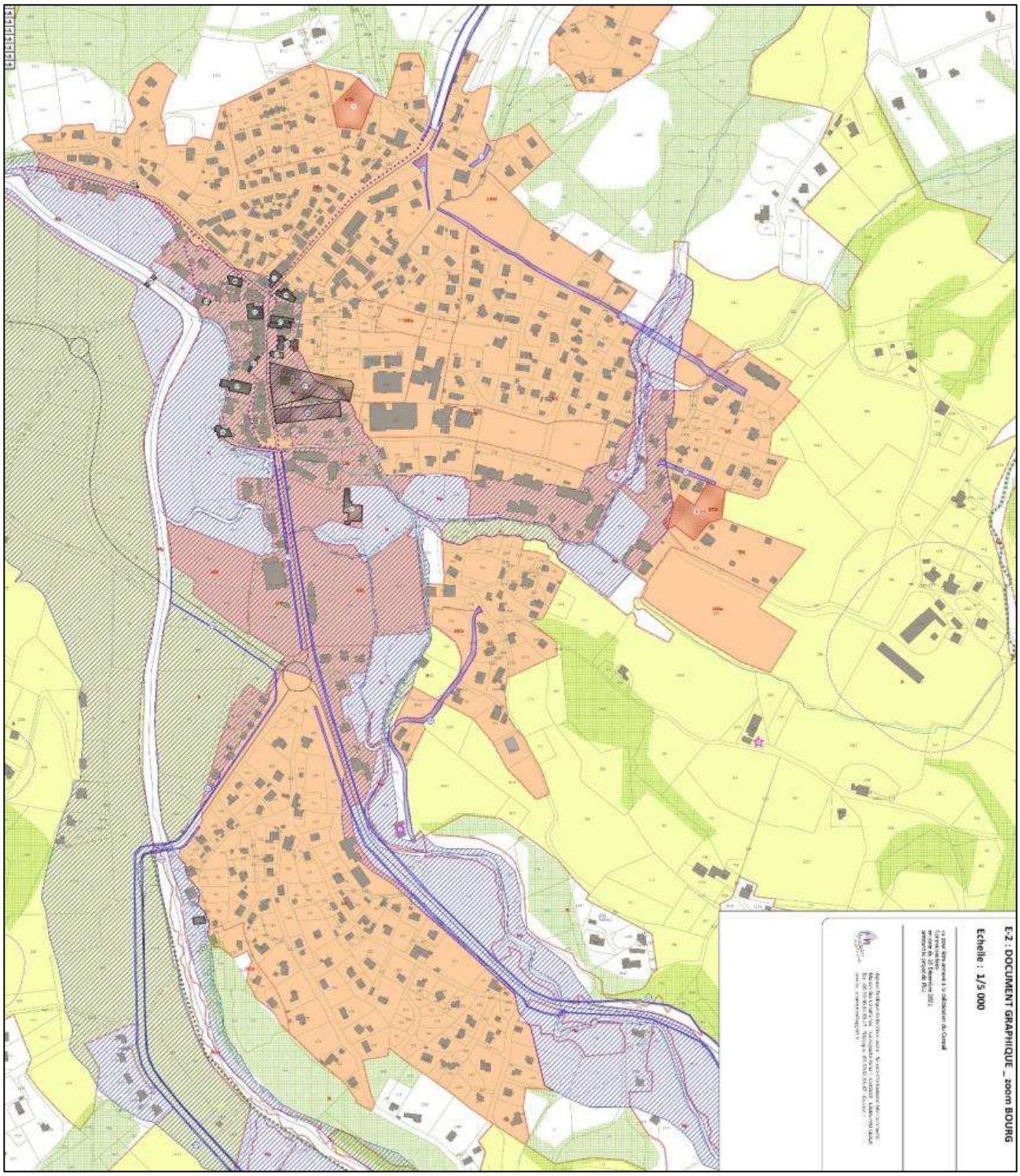
Le bourg historique se présente sous forme d'un village-rue, dense, à partir duquel se sont développés des zones pavillonnaires, des équipements publics (stade, école,...) et plus récemment des logements collectifs avec la création de la ZAC à l'arrière de la mairie.
La Nivelle marque la limite Ouest du bourg : l'habitat ancien s'étant développé entre la rue Karrika et cette dernière et est donc situé dans la zone inondable. Au Nord, les fortes pentes des versants ceinturant le bourg ancien limitent également le développement de ce dernier et se doivent d'être préservées, car elles forment un écrin vert, apportant un atout paysager fort. Elles sont donc maintenues en zone naturelle N.

Collines ceinturant le bourg et formant un écrin de verdure, source APGL

Le bourg s'est donc développé à l'Est, sur des terrains plats, en s'appuyant au Nord sur les collines environnantes. Seules quelques dents creuses au sein de l'urbanisation actuelle sont recensées (4,27 ha sont recensés en tant que capacités de densification, dont 1,39 ha fait l'objet d'un potentiel de mutabilité faible) : il s'agit donc d'optimiser et de cadrer ces rares terrains qui permettent aujourd'hui de densifier le bourg de Saint-Pée.

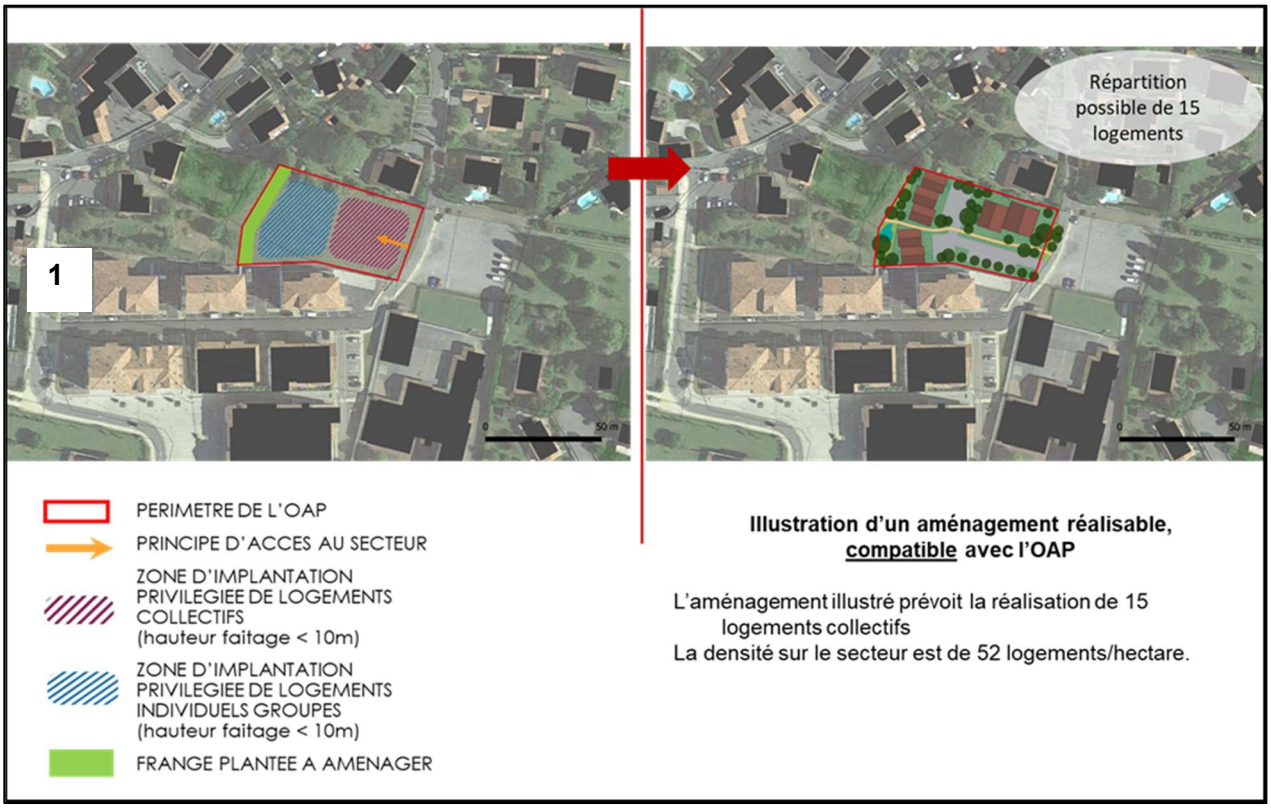
Ainsi, et malgré un classement en zone U puisque ces terrains sont desservis et équipés, plusieurs OAP ont été définies sur ces dents creuses.

De ce fait, une seule zone 1AU a été délimitée au nord du bourg, sur les terrains les plus favorables au développement urbain et ne présentant ni enjeu agricole, ni enjeu environnemental.



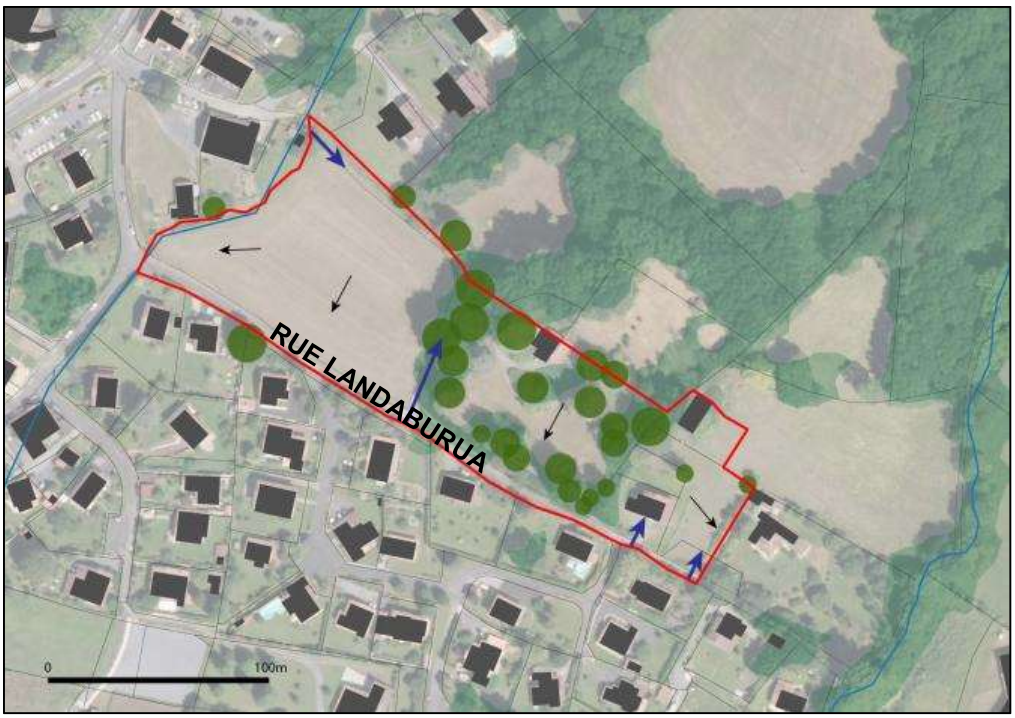
Accolée aux immeubles de la ZAC et faisant la liaison avec le centre-bourg, l'objectif est d'imposer une hauteur maximale de constructions intermédiaire entre les hauteurs des immeubles de la ZAC (14 m au faîtage) et l'habitat pavillonnaire (8 m au faîtage) situé au Nord de la parcelle.
Le terrain est relativement plat, il est bordé au nord par un jardin privatif qui offre une limite plantée et végétalisée.
Le secteur est desservi à l'est par la rue Etxebertzea.

Cette parcelle est donc classée en zone UB, avec une hauteur maximale au faîtage fixée à 10m. Les OAP imposent également la forme urbaine souhaitée sur ce terrain : habitat collectif le long de la rue Ferreroenea, logements individuels groupés au plus près des logements pavillonnaires existants. Une frange plantée devra être aménagée en limite avec ces derniers afin de créer une zone tampon et limiter les vis-à-vis.



OAP définies pour le secteur Etxebertzea et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

Le secteur Landaburua est situé au nord-est du bourg historique, à l'est de la route de Bayonne, le long de la rue Landaburua qui est assez étroite. Le secteur est bordé au nord par un relief boisé qui marque la limite nord-est du bourg.
Le terrain est en légère pente vers le chemin Landaburua au sud, qui est bordé par un fossé qui récupère les eaux de pluie et de ruissellement du secteur.
La partie ouest du secteur est actuellement à usage agricole. Depuis cette parcelle, les vues dégagées s'ouvrent sur les reliefs. En partie centrale, on trouve une maison d'habitation implantée dans un vaste parc arboré. A l'est, une autre construction inoccupée fait face à la rue Landaburua.
Le secteur dispose de différents accès existants et potentiels depuis la rue Landaburua. Au Nord, un accès existant dessert également le terrain en contournant une maison labourdine ancienne. A l'est du secteur, la rue Landaburua se prolonge en un chemin rural qui rejoint le chemin Inarga, permettant ainsi de désenclaver ce secteur pour les piétons et les cyclistes.



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES EXISTANTS AU SECTEUR

ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE

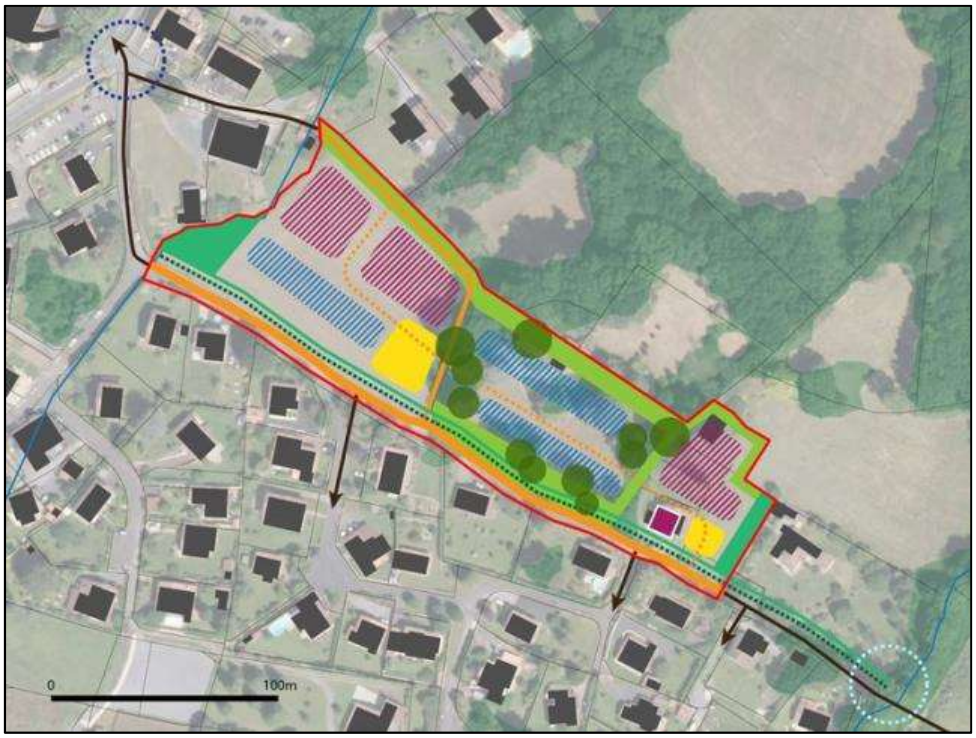
PENTE NATURELLE DU TERRAIN

L'aménagement du secteur Landaburua en centre bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle constitue une opportunité pour le développement du bourg et l'amélioration de son fonctionnement. Pour cela, il est classé en zone 1AU et l'aménagement projeté devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Prévoir l'élargissement de la rue Landaburua en vue de la réalisation d'un bouclage automobile pour le bourg (emplacement réservé prévu au PLU),
- Connecter le secteur aux lotissements existants situés au sud,
- Préserver les ambiances paysagères et les arbres remarquables du secteur,
- Gérer les eaux pluviales et de ruissellement,
- Conserver les constructions existantes qui peuvent être rénovées.

Le PLU en vigueur prévoit, grâce à un emplacement réservé, un élargissement de la rue Landaburua, bordant ce secteur, avec prolongement jusqu'au chemin Inarga, situé à l'Est du bourg.

De plus, l'emplacement réservé inscrit dans le PLU en vigueur pour aménager le carrefour formé par la rue Landaburua et la route d'Arbonne est maintenu : un réel enjeu de mise en sécurité de ce carrefour est en effet toujours d'actualité. Le département est en cours de réalisation d'une étude de faisabilité.
Des bouclages internes favoriseront la desserte de la zone 1AU, en évitant tout accès direct des lots futurs à la rue Landaburua.



OAP définies pour le secteur Landaburua et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

Le secteur devra être urbanisé selon un principe d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par phase définie dans les OAP.
Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessous. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique.
Les phases A, B et C peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment les unes des autres. Les constructions y seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

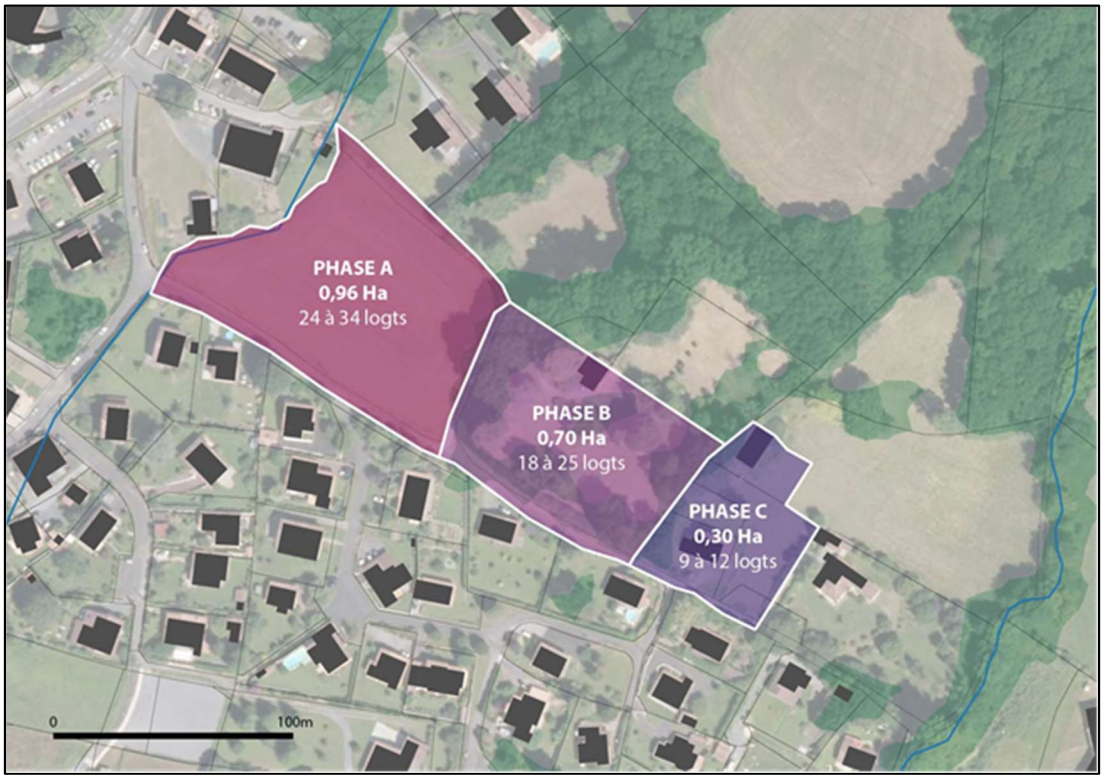
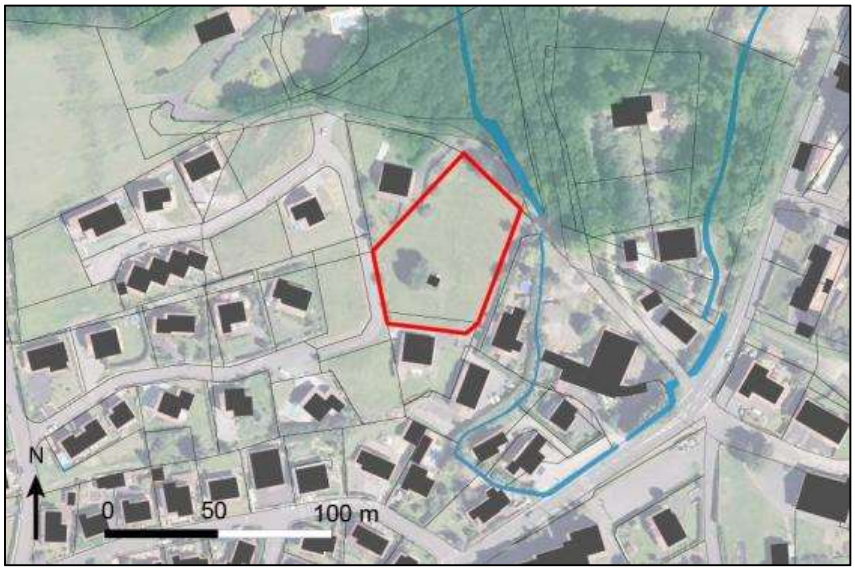


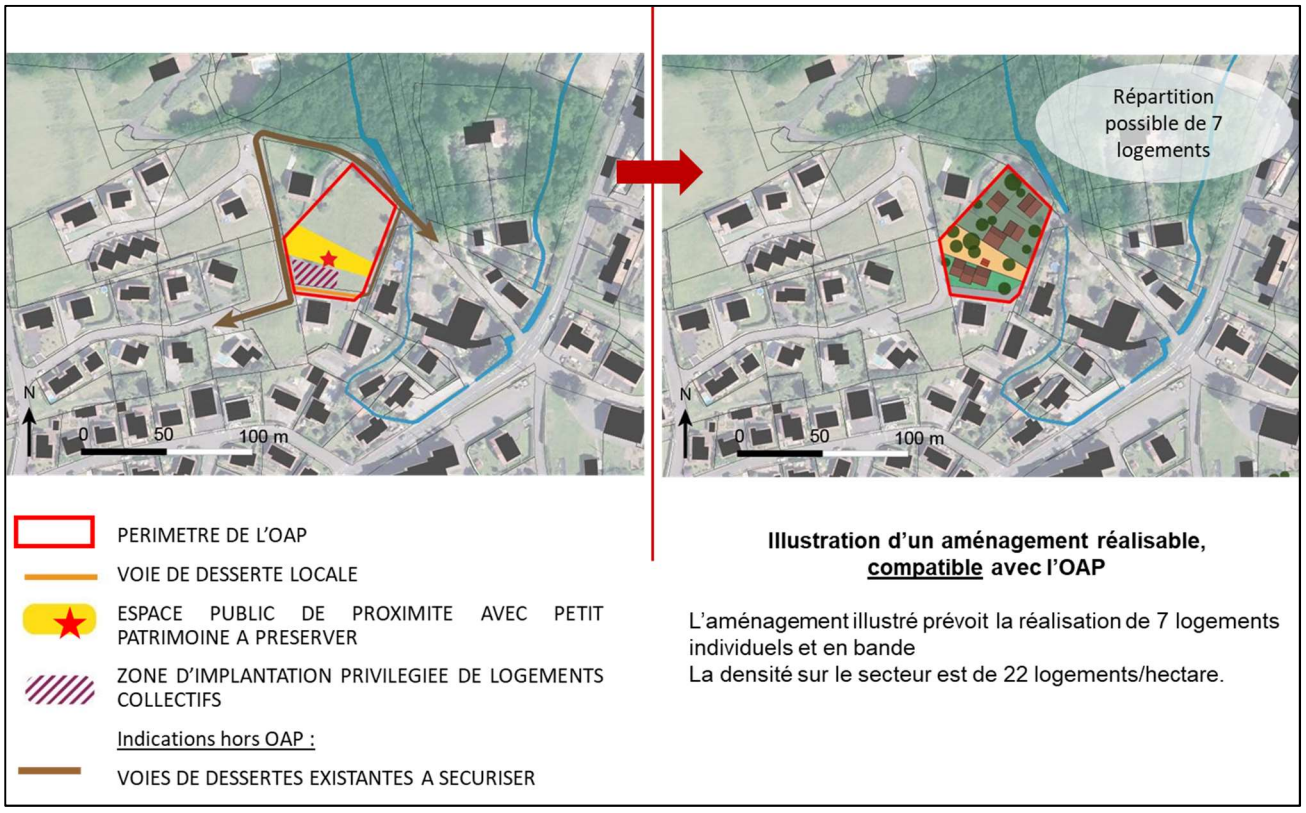
Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

Le secteur Moxoenborda est situé au nord du centre bourg, en surplomb du lotissement Hiruak Bat. Ce secteur est implanté sur un point haut du bourg, Il offre des vues qualitatives remarquables au sud sur le centre bourg, le château, et le grand paysage en arrière-plan.
Le secteur est accessible depuis le chemin de Lulua qui le borde au Nord et le chemin Moxoenborda qui dessert le lotissement à l'ouest.

En partie centrale du terrain, une petite construction en pierre témoigne du caractère agropastoral historique du secteur, qui accueille encore quelques ovins actuellement.



L'objectif est là aussi de privilégier l'habitat collectif, tout en tenant compte des enjeux paysagers : les OAP proposent d'implanter l'habitat collectif sur la partie basse du terrain et l'habitat pavillonnaire sur la partie haute, afin de respecter le velum ; de plus, l'organisation de cette zone est envisagée en préservant une borde existante par la création d'un espace public la ceinturant.

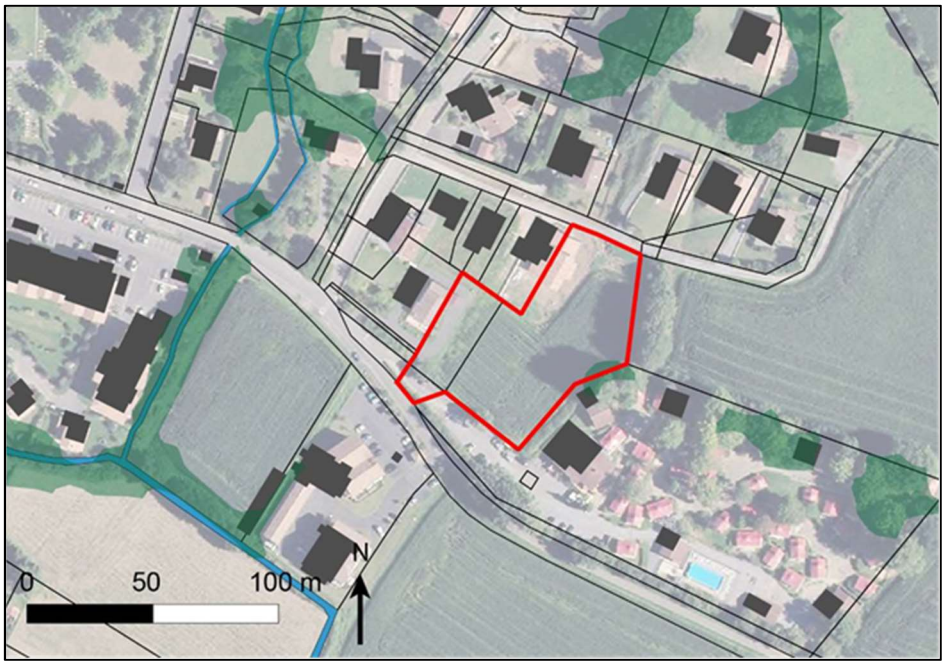


OAP définies pour le secteur Moxoenborda et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

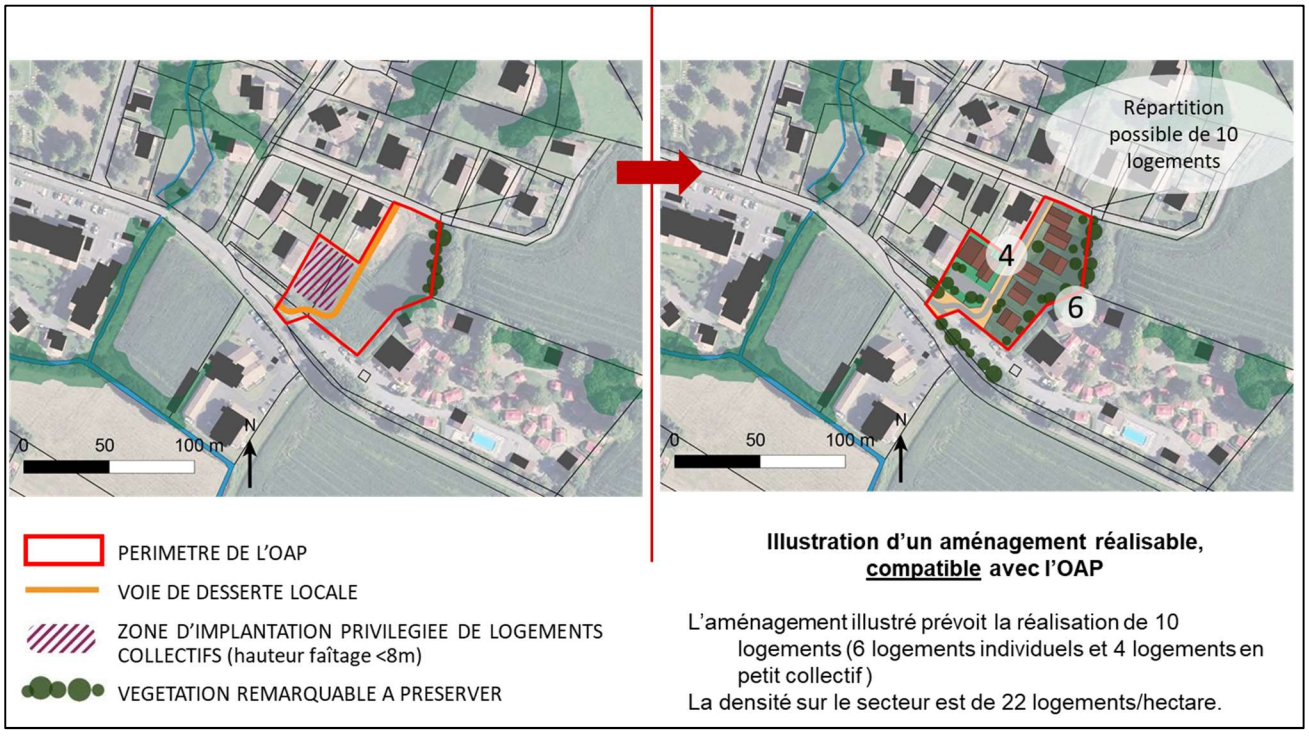
A L'EST DU BOURG : LES SECTEURS OLHASSO NORD ET SUD

Le secteur Olhasso Nord a une superficie de 0,45 Ha.

Le secteur est situé à l'est du centre bourg, le long du chemin d'Olhasso, en limite de la zone urbanisée et à proximité du camping Campéole Arotxa. Le secteur est accessible au sud par la voie d'accès du camping et il est bordé au nord par la voie de desserte d'un lotissement connectée au chemin Inarga.
Le secteur est en pente vers le sud et des vues dégagées s'ouvrent sur le grand paysage.
En limite Est du secteur, une haie végétale arborée traite l'interface avec la parcelle agricole avoisinante.



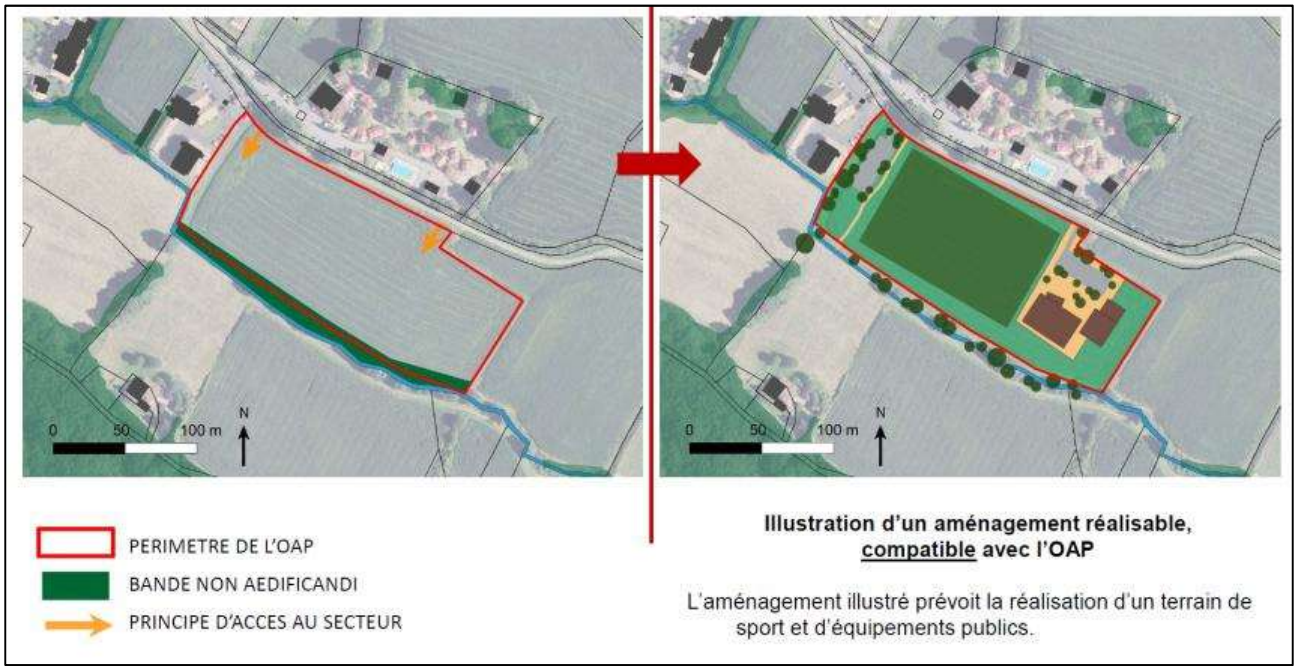
L'objectif sur cette partie Est du bourg est de favoriser une densification de l'urbanisation sur une parcelle enchâssée entre le camping Campéole et la dernière rangée pavillonnaire du bourg : les OAP demandent à implanter un bâtiment collectif ainsi que de l'habitat pavillonnaire, côté camping ; l'ensemble de ces logements seront des logements sociaux puisqu'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme est inscrit sur l'ensemble de cette parcelle. Cet emplacement réservé propose un programme de logements composé à 100% de logements sociaux.



OAP définies pour le secteur Olhasso Nord et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

Au Sud du camping, 2,11 ha sont classés en zone UEla : il s'agit des terrains sur lesquels est projetée la réalisation de nouveaux équipements sportifs (stade, salle multisport, parcours sportif par exemple). Ces terrains sont idéalement situés à proximité immédiate, et donc accessibles à pied, de l'école, du stade existant et du centre-

bourg. Ces terrains plats s'appuient sur le versant de la colline située au Sud et en pied de laquelle s'écoule un cours d'eau. Le maintien d'une bande tampon de 10 mètres depuis la berge haute de ce cours d'eau, inscrit dans l'OAP et le règlement, permet de préserver, voire restaurer la ripisylve le bordant. Une étude hydraulique a été mandatée par la commune de Saint-Pée au bureau d'études ISL afin de confirmer son caractère non inondable.
Le secteur est bordé à l'ouest par une opération de logements collectifs alors qu'il est entouré à l'est et au sud par des parcelles agricoles. Une exploitation agricole classée ICPE étant située à l'Est de ce secteur, une zone tampon A est maintenue entre cette zone et l'exploitation agricole.



OAP définies pour le secteur Olhasso Sud et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

Parcelle classée en UEla au premier plan (actuellement cultivée en maïs), et préservation en zone A du versant sur laquelle elle s'appuie, source APGL

Le secteur est situé au sud du centre bourg, entre le stade et le quartier Karrikartea.
Il est desservi au nord-est par la rue Karrikartea. A l'extrémité sud du secteur, le chemin Barraka dessert plusieurs habitations et rejoint la RD918 au niveau du quartier d'Olha.

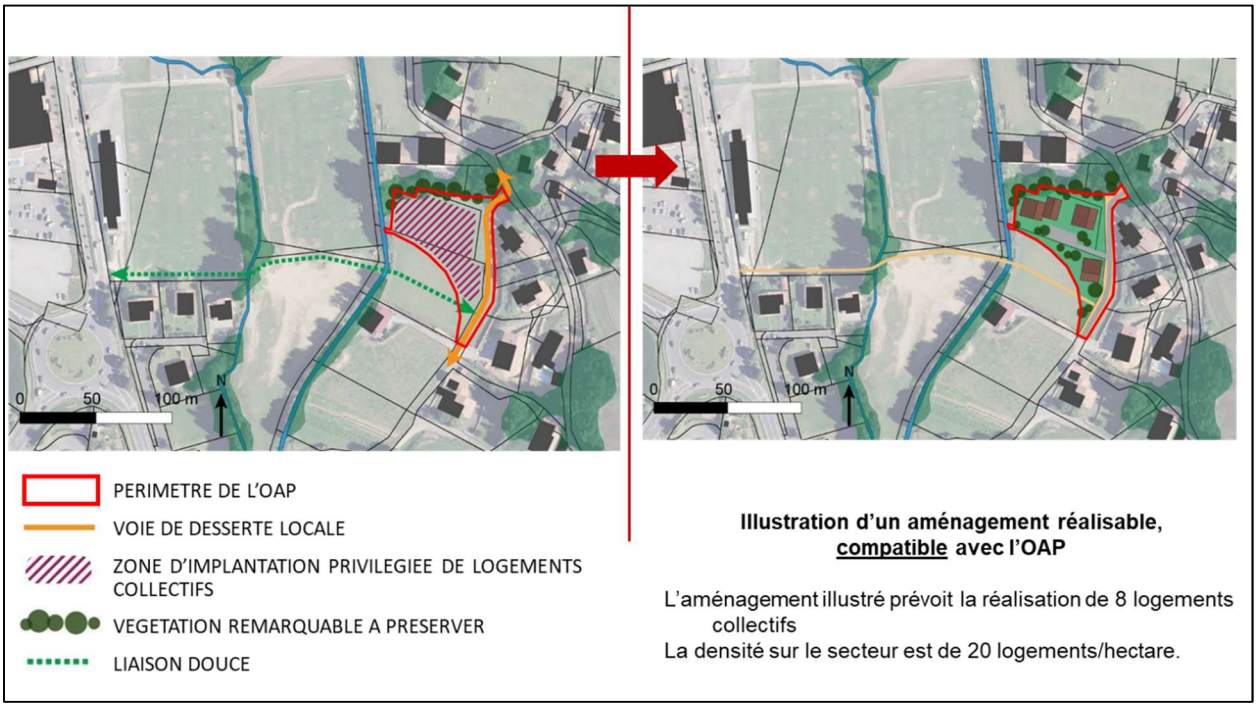
Le terrain est relativement plat et bordé au nord par des boisements qui participent à l'ambiance paysagée. A l'ouest, un petit cours d'eau (Amezpetuko Erreka) sépare le terrain des équipements sportifs de la commune (stades situés le long de la RD918).

Les abords du secteur ne présentent pas de densité bâtie importante mais on y trouve des constructions anciennes, assez imposantes dont certaines ont été transformées en logements collectifs.

La délimitation de la zone UC prend en compte le périmètre de réciprocité du bâtiment d'élevage présent sur la parcelle voisine. Elle prend également en compte, au Nord de ce secteur, un permis de construire pour une habitation en cours de réalisation (parcelle cadastrée OB n°1353)

L'objectif des OAP définies sur ce secteur est triple :

- Densifier le secteur en imposant la création de logements collectifs ; cette parcelle se prête bien en effet à ce type d'habitat puisqu'elle jouxte une parcelle occupée par une ancienne ferme massive, transformée en plusieurs appartements.
- Créer une liaison piétonne entre le quartier Karrikartea et le centre-bourg en passant par le stade : en effet, la connexion au centre-bourg ne peut se faire actuellement que par la rue Karrikartea, qui contourne tout le stade.
- Assurer un maillage de ce quartier avec la RD 918 via le chemin Barraka : la rue Karrikartea étant régulièrement inondée en période de crue, l'objectif est de pouvoir créer une voie publique permettant d'éviter d'emprunter cette voie pour entrer et sortir de ce quartier, dès lors que l'accès par le Nord est bloqué. Un emplacement réservé sur le chemin Barraka est ainsi inscrit dans cette optique.



OAP définies pour le secteur Karrikartea et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

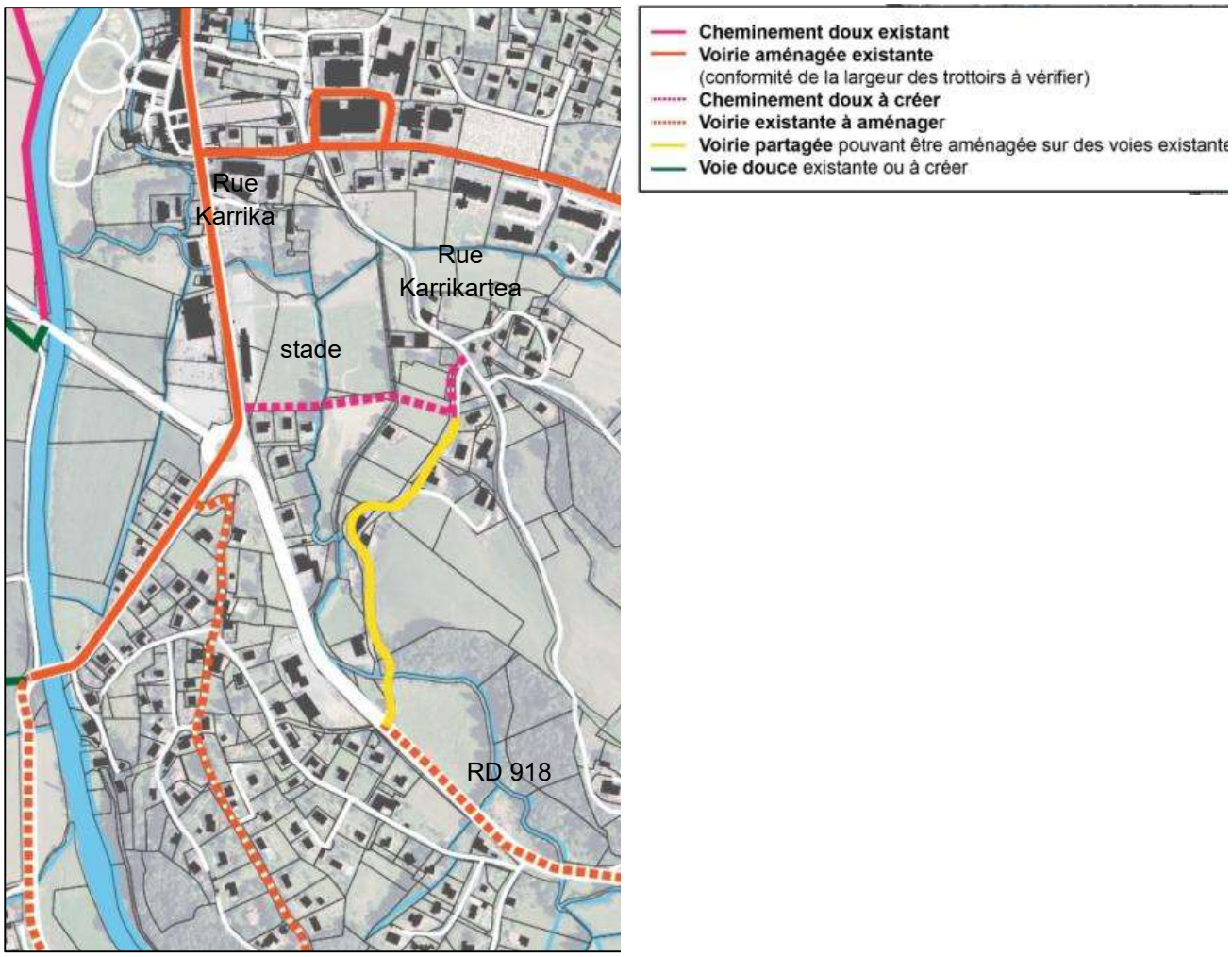


Schéma de déplacements envisagé, Réalisation : APGL

Le quartier d'Ibarron s'est développé à partir des années 1950, autour d'une place, située à l'intersection de deux routes Départementales : les RD 918 et 255, voies de communication majeures du territoire communal. L'important trafic sur ces deux voies, ainsi que la multiplication d'impasses dans les tissus pavillonnaires s'étant développés à partir du centre historique, rendent aujourd'hui très difficile la traversée de ce quartier. Le passage de la place d'Ibarron est actuellement un point noir au niveau des déplacements sur ce quartier.

L'objectif du PLU est donc de travailler sur l'organisation urbaine de ce quartier et d'identifier deux nouveaux itinéraires routiers :

- Un itinéraire de transit qui permettrait aux véhicules de se rendre de la route d'Ahetze à la route d'Arbonne sans avoir à traverser le quartier d'Ibarron et le bourg (aujourd'hui, la traversée de ces deux zones urbaines étant inévitable) ;
- Un itinéraire alternatif pour le quartier d'Ibarron, qui permettrait d'éviter aux véhicules d'avoir à traverser la place d'Ibarron.

Une voie desservant la zone d'urbanisation future 1AU située à l'est de la route d'Ahetze reliera cette dernière à la RD 918 en traversant la zone pavillonnaire, et en utilisant pour partie un emplacement réservé déjà inscrit au PLU en vigueur. Cette future voie pourra ainsi être utilisée comme itinéraire alternatif de desserte du quartier. De nouveaux sens de circulation et la création de cheminements doux, s'organisant autour de cette voie nouvelle, permettront d'améliorer les circulations sur les voiries existantes. La mise en sens unique notamment d'une partie du chemin d'Ibarrondoa permettra de mieux irriguer le Nord du quartier.

La voie principale considérée comme itinéraire alternatif est inscrite en tant qu'emplacement réservé (n°4). De même, un emplacement réservé est inscrit sur le chemin d'Artzirin, puis sur le chemin d'Ereba, afin de créer une liaison route d'Ahetze /route d'Arbonne:

Un autre emplacement réservé (n°23) vise à permettre le contournement de la place d'Ibarron depuis la route d'Ahetze, pour les véhicules souhaitant rejoindre la RD 918 en sortie Ouest du quartier, en direction d'Helbarron, puis Saint-Jean-de-Luz.

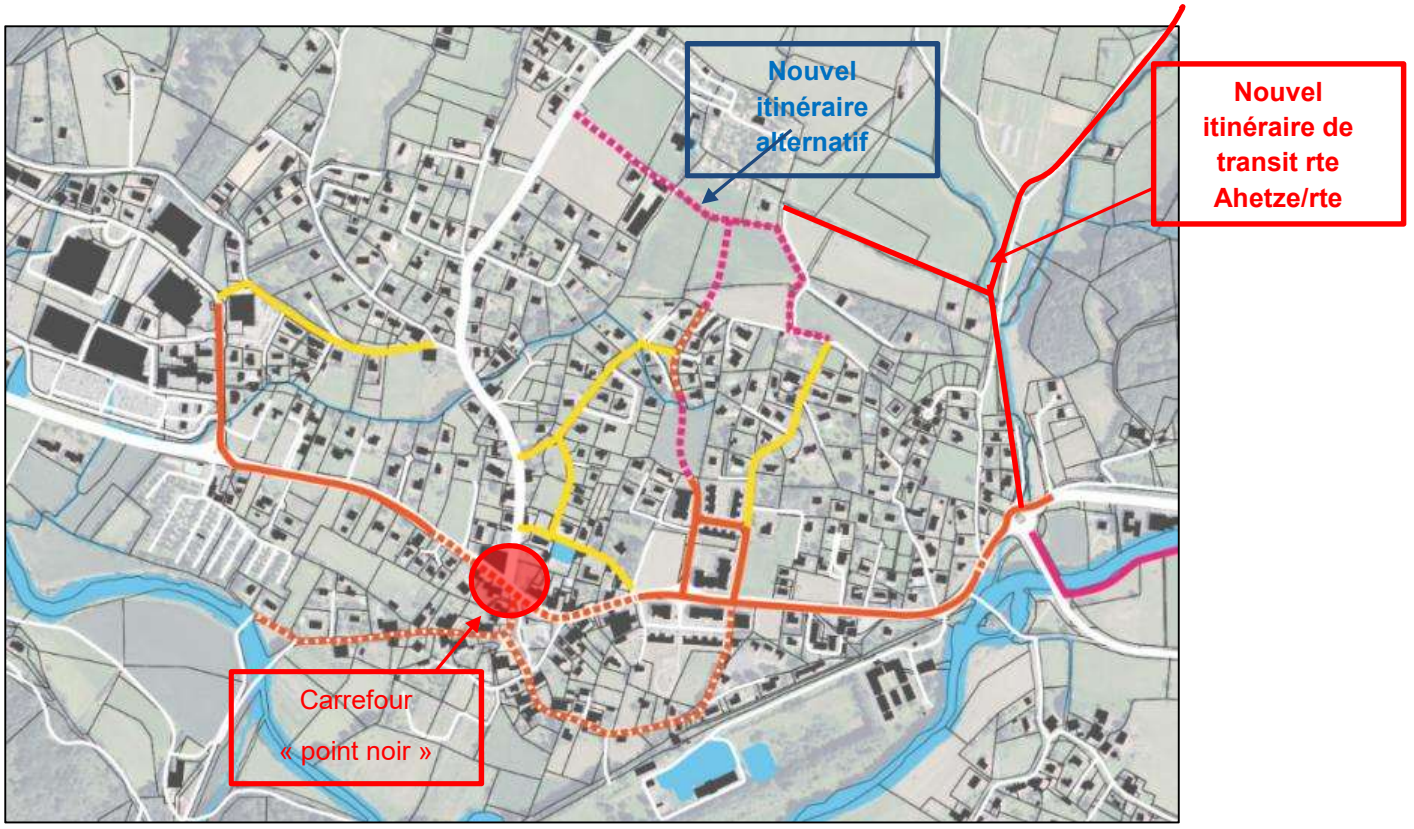


Schéma de déplacements envisagé,Réalisation : APGL

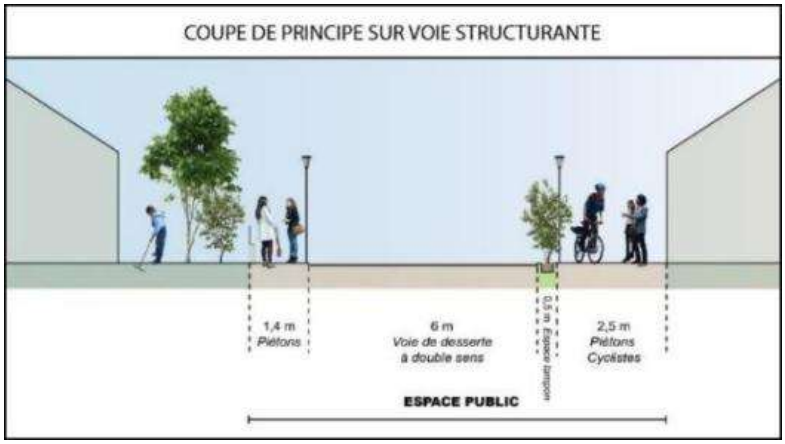


Illustration d'un aménagement de la voirie structurante, inscrite en emplacement réservé (n°4), **Réalisation : APGL**

La délimitation des zones U et 1AU s'organise ainsi sur ces deux nouvelles colonnes vertébrales. Les zones 1AU sont positionnées au Nord du quartier d'Ibarron, sur des parcelles planes situées de part et d'autre de la route d'Ahetze, sur une superficie limitée permettant de préserver les activités économiques présentes sur ce secteur :

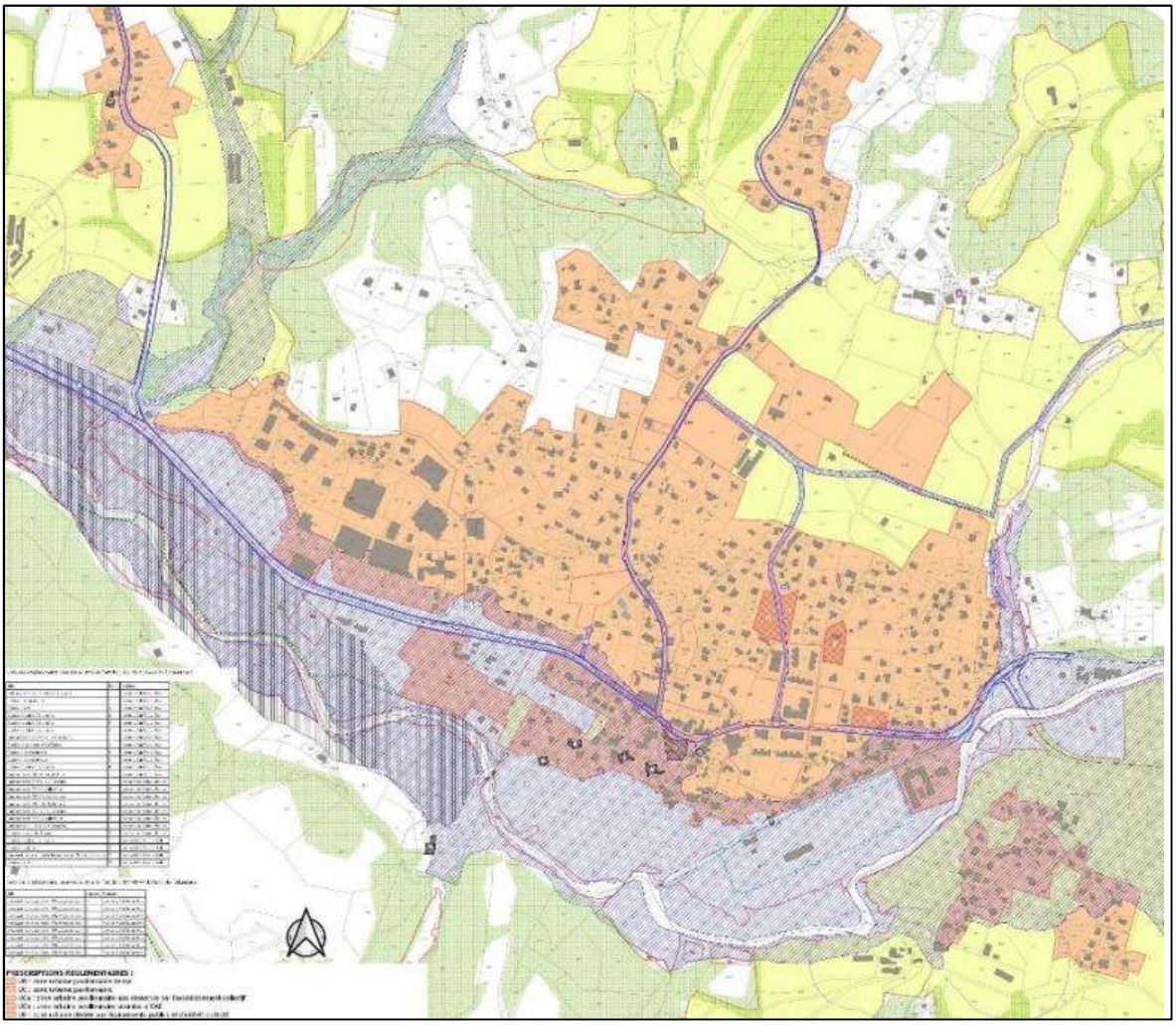
- le camping Goyetchea, implanté en limite Nord du quartier Ibarron,
- les serres agricoles jouxtant la partie sud de ce dernier.

Les parcelles situées à l'est en surplomb des parcelles planes classées en 1AU présentent quant à elle une pente assez importante, qui leur confère un enjeu paysager notable pour le secteur (coupure verte, préservation des vues). Elles sont donc maintenues en zone N.

Vue sur la colline à l'est du quartier d'Ibarron depuis la RD3 Source APGL

Enfin, les parcelles présentant un enjeu agricole situées à l'est du quartier Ibarron (classées en 2AU au PLU en vigueur, et en 1AU lors du premier arrêt du PLU en 2019) sont reversées en zone A.

Une zone UK délimitée dans le prolongement du camping Goyetchea permettra d'aménager un deuxième camping afin de redynamiser l'activité touristique de la commune.



Extrait du projet de zonage, Réalisation : APGL

Les parcelles classées en zone 1AU, ainsi que les surfaces disponibles identifiées en dent creuse en zone U permettront donc de suturer l'urbanisation d'Ibarron et de travailler sur de nouvelles formes urbaines favorisant une mixité urbaine et fonctionnelle ainsi qu'une mixité sociale du quartier.

Au Sud du quartier, la zone inondable impactant l'actuelle zone urbanisée, la limite de la zone U est fixée en limite du bâti existant, sans développement urbain possible au Sud.

Au Nord, la limite de la zone urbaine prend appui sur le bâti existant, et notamment sur l'emprise du camping existant. Une zone UK est délimitée en vue de l'aménagement d'un camping, sur une surface de 3,3 ha.

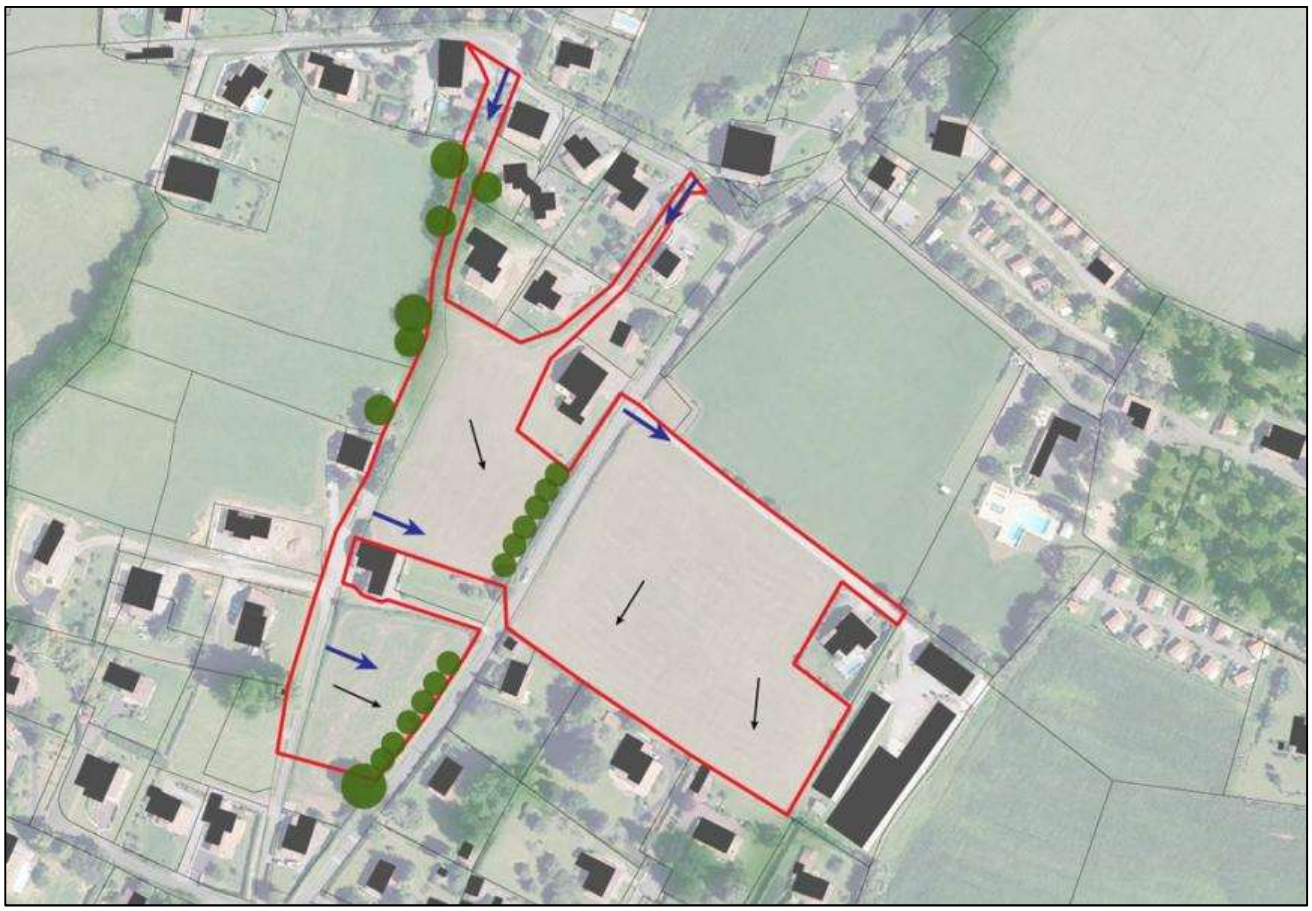
A l'Ouest et à l'est, les cours d'eaux existants et l'emprise de leur zone inondable marquent la limite des zones urbaines (notamment, la zone d'activités Lizardia, à l'Ouest ne peut être étendue de par la présence de cette contrainte) ; à l'est cette limite s'appuie également sur le chemin d'Artzirin.

En sus d'une zone UE délimitée en vue de l'implantation de la nouvelle gendarmerie en bordure de la RD918, 3 autres secteurs UE sont délimités afin de recevoir de nouveaux équipements publics en cœur de quartier.

Enfin, pour assurer une mixité sociale au sein du quartier, en sus des règles imposées par le règlement, 4 emplacements réservés sont inscrits au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme et visent un programme de logements 100% logements sociaux.

LA ZONE 1AU ROUTE D'AHETZE

La zone 1AU est située de part et d'autre de la route départementale 855 ou d'Ahetze, en sortie nord du quartier d'Ibarron. Cette route est un axe important pour le quartier et elle présente une fréquentation importante alors qu'elle est assez étroite.
Le secteur est bordé à l'est par des serres qui assurent la production et la vente de plants de légumes biologiques. Au sud, le secteur est bordé par un tissu urbain pavillonnaire. Le long de la RD855, on trouve toutefois quelques maisons labourdines traditionnelles
Les parcelles étudiées sont actuellement à vocation agricole. On note la présence de quelques arbres isolés en partie ouest du secteur et d'une haie à préserver le long de la route d'Ahetze ou RD855. Cette trame végétale est le témoin du passé agricole sur le secteur.
Les parcelles situées à l'ouest de la RD sont en pente vers la route d'Ahetze alors que la parcelle située à proximité des serres présente une pente douce vers le sud. Depuis ces terrains, quelques vues remarquables s'ouvrent sur le paysage environnant et notamment sur les massifs de la Rhune et des Trois Couronnes.



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES EXISTANTS AU SECTEUR

ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE

PENTE NATURELLE DU TERRAIN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone 1AU ont pour objectifs de :

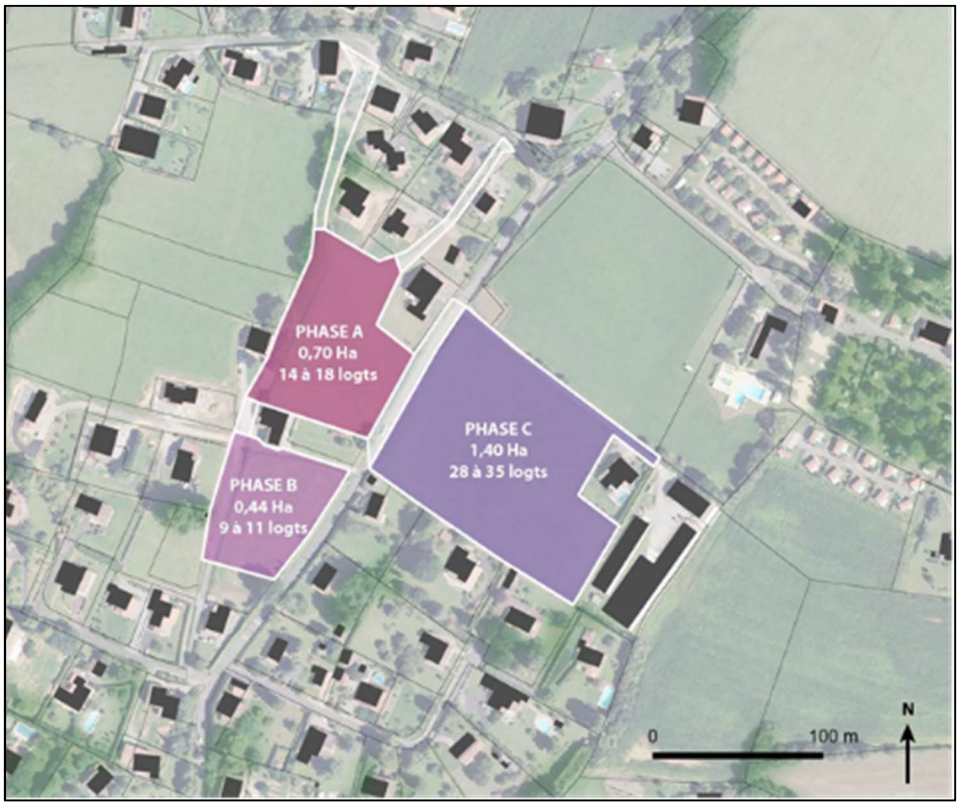
- Proposer une forme urbaine avec maisons individuelles, habitat individuel groupé ou petits collectifs (10 logements maximum).
- Permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.

- Imposer une densité brute moyenne sur le secteur comprise entre 20 et 25 logements / hectare, ce qui correspond à un nombre de logements sur l'ensemble du secteur compris entre 51 et 64.

OAP définies pour le secteur Ibarron, Réalisation : APGL

PERIMETRE DE L'OAP
VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE
VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE
PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR (ACCES INTERDITS DEPUIS LA RD)
CHEMINEMENTS DOUX A AMENAGER
ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
FRANGE PLANTEE A RENFORCER OU A AMENAGER
GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
GESTION DES EAUX PLUVIALES A MAINTENIR
ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES
ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent. Pour cela, les OAP définies pour cette zone prévoient une ouverture à l'urbanisation via la réalisation de 3 opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être aménagées indépendamment les unes des autres. Les constructions y seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).



Phasage inscrit dans les OAP pour le secteur Ibarron route d'Ahetze, Réalisation : APGL

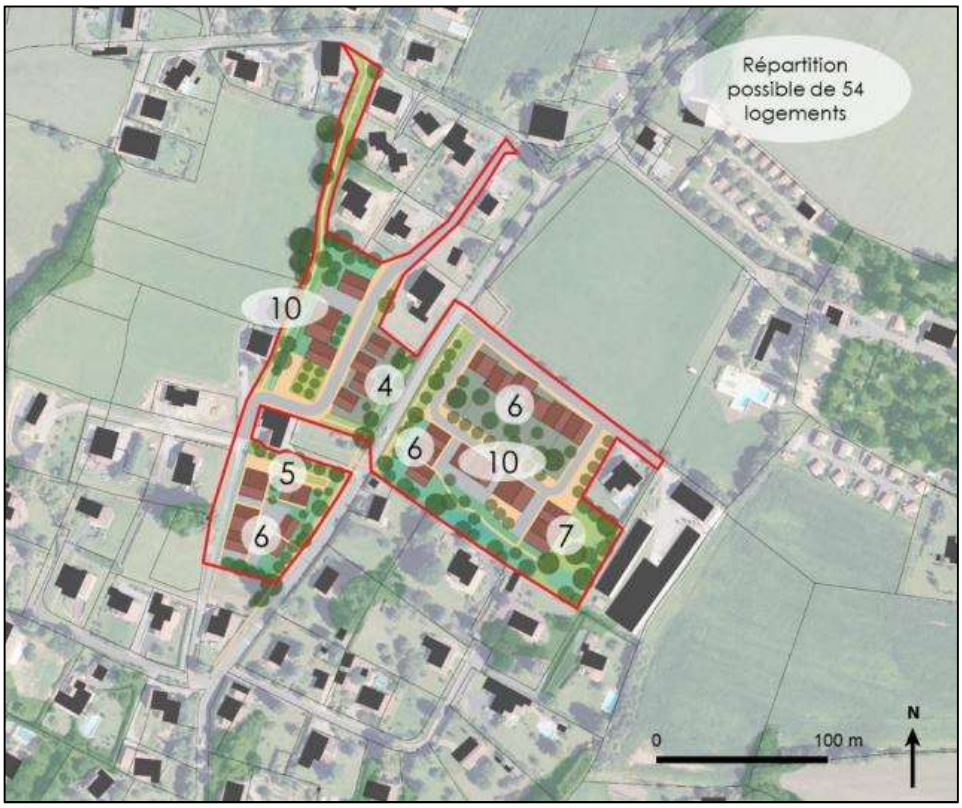


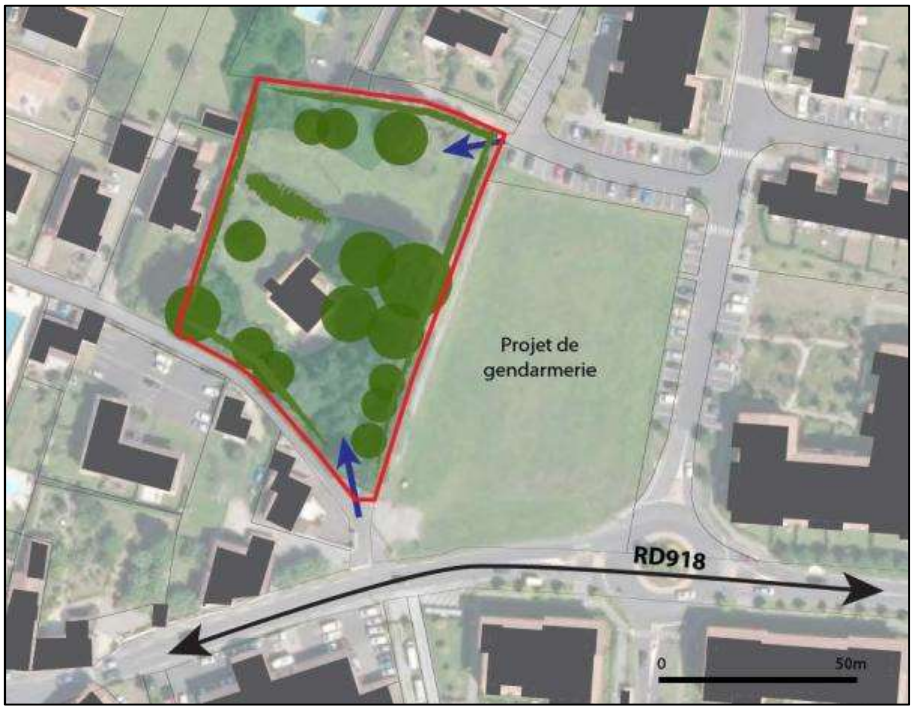
Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP, réalisation APGL

Ces secteurs sont situés au cœur du quartier Ibarron, dans un tissu urbain constitué de maisons individuelles. Entre le secteur et la RD918 au sud se trouve un hôtel restaurant qui bénéficie d'une fréquentation importante dans le quartier.

Le secteur Xoxotartea est desservi au sud par le chemin Xoxotartea et à l'est par une voie nouvelle qui dessert plusieurs lots urbanisés ces dernières années. Au nord, le chemin d'Ihintzia longe également le secteur. Le chemin Xoxotartea et le chemin Ihintzia présentent des emprises assez étroites. Ils sont connectés à l'ouest à la route d'Ahetze ou RD855 qui constitue un axe structurant dans le quartier. Le terrain est en pente vers le sud avec des vues dégagées depuis la partie haute du site au nord. La partie sud du terrain est quant à elle relativement plate. On trouve quelques arbres en bordure ouest du secteur et au centre du terrain.

Le secteur Ibarrondoa est bordé par une opération de logements collectifs au sud-ouest. Le terrain est longé sur ses limites ouest et nord par le chemin d'Ibarrondoa qui est assez étroit. Au sud, un chemin privé dessert plusieurs habitations. Les accès existants au terrain se situent en limite nord du site. Le terrain est en pente vers le sud ce qui laisse voir des vues sur les reliefs depuis les points hauts.
Le terrain est actuellement occupé par une maison d'habitation implantée sur le point haut du site.
Le secteur Ibarrondoa est actuellement assez boisé notamment sur ses limites. On trouve différentes essences d'arbres de haute tige avec des spécimens relativement âgés (eucalyptus, chêne, épicéas, pins…). Ce cadre végétal participe à la qualité paysagère sur le secteur.

Le secteur Ihintzia est situé à proximité de la parcelle sur laquelle un projet de construction d'une gendarmerie est à l'étude. Le terrain étudié est relativement plat et présente un cadre boisé (platanes, châtaigniers, épicéas, pins maritimes…) au sein duquel est implantée une construction à usage d'habitation.
Le terrain dispose de deux accès potentiels au nord-est et au sud-est du secteur. Le site est bordé au sud par le chemin Xoxotartea qui est assez étroit et qui constitue une voie de desserte locale pour le quartier.
L'emprise du site, sa situation centrale dans le quartier et ses caractéristiques morphologiques font de ce secteur un terrain à enjeux pour la commune qui souhaite renforcer la présence d'équipements publics pour le quartier.



Les enjeux d'aménagement de ces secteurs visent à proposer des équipements publics ainsi que des programme de logements qui s'insèrent dans le tissu urbain existant, notamment en favorisant des bouclages viaires et piétons. Le maintien des arbres existants est un enjeu important pour l'intégration de ces projets, tout comme la création d'espaces de proximité.

XOXOTARTEA

Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements :
3 logements individuels groupés et 5 logements en petits collectifs
La densité sur le secteur est de 20 logements/hectare.

IBARRONDOA

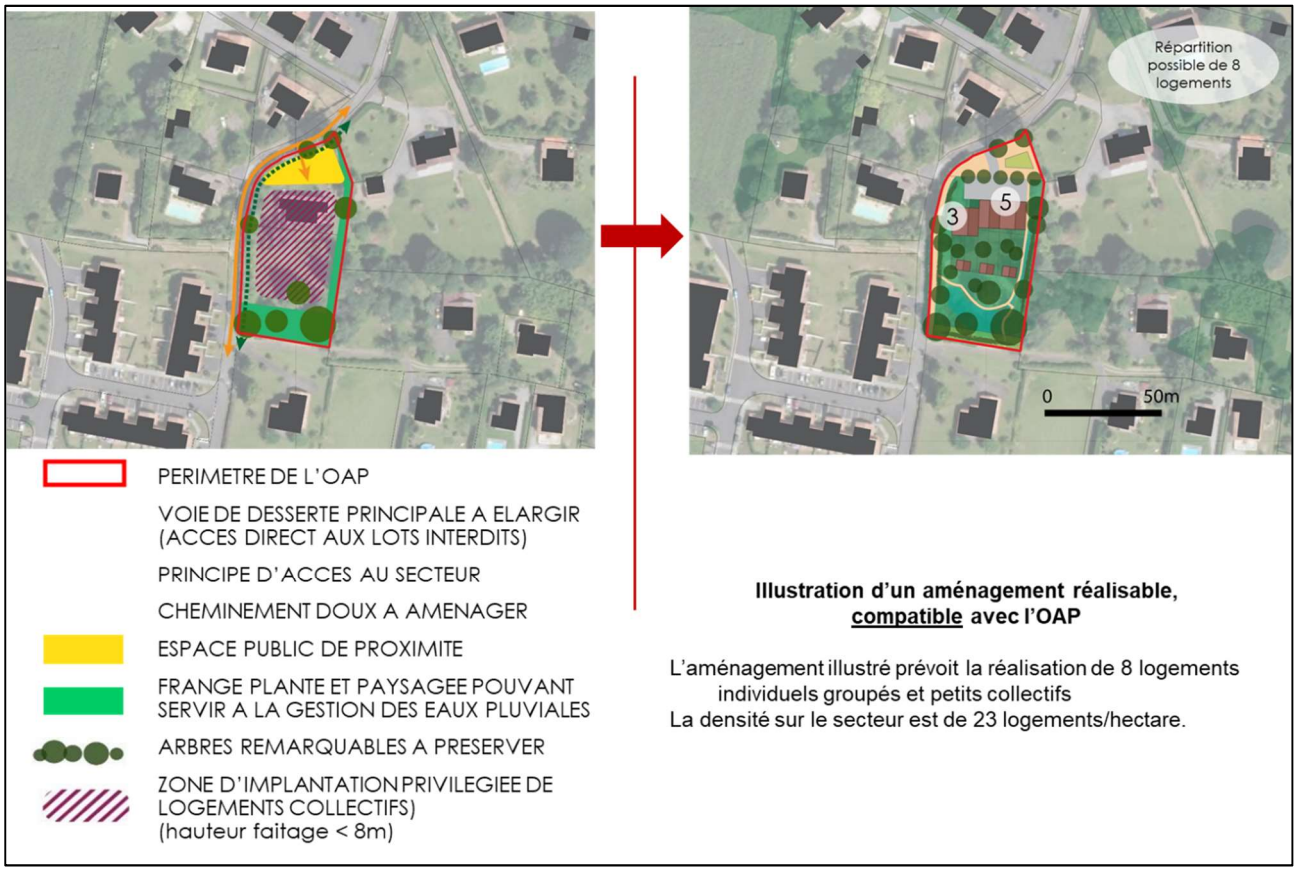


Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements individuels groupés et petits collectifs
La densité sur le secteur est de 23 logements/hectare.

IHINTZIA

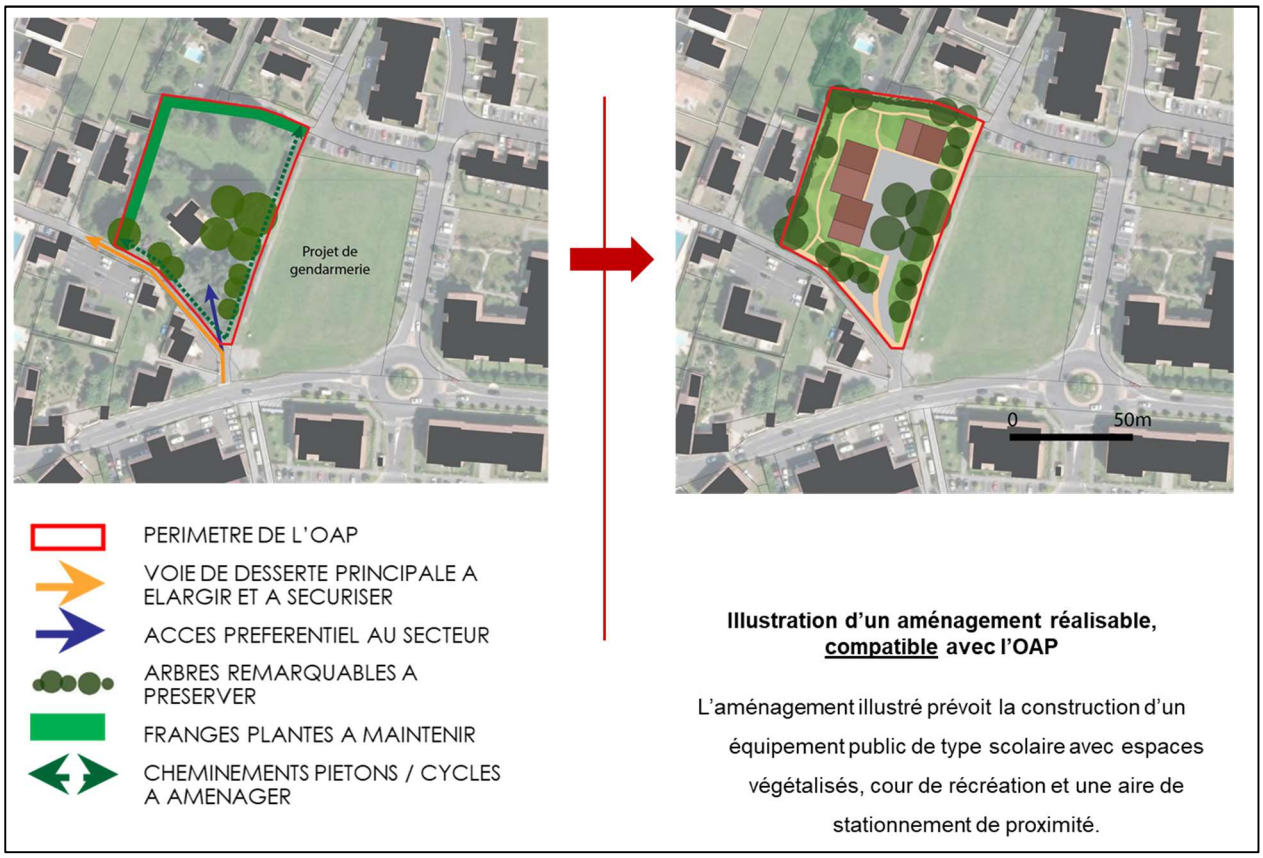


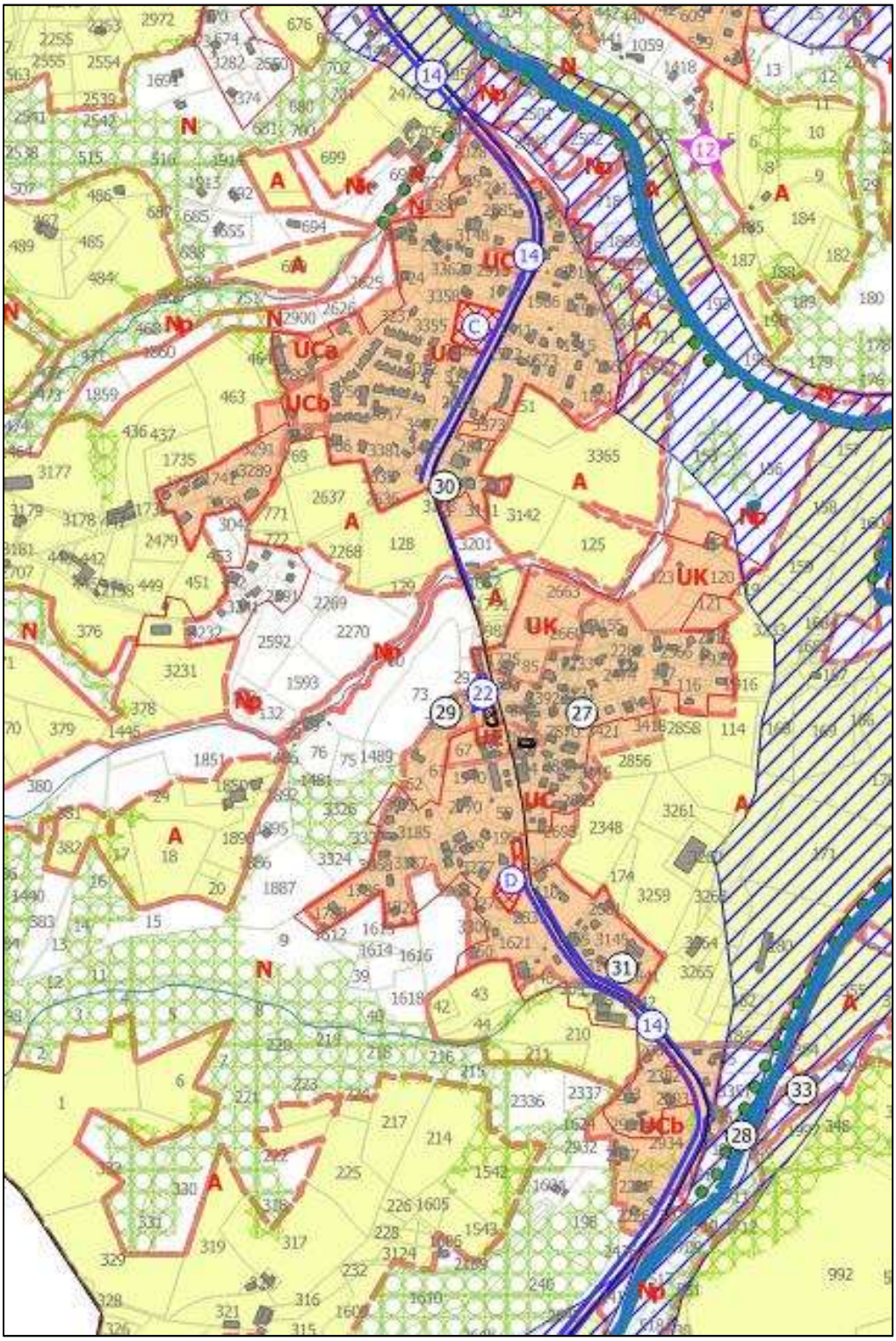
Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

L'aménagement illustré prévoit la construction d'un équipement public de type scolaire avec espaces végétalisés, cour de récréation et une aire de stationnement de proximité.

LE QUARTIER AMOTZ

L'objectif en matière de développement urbain de ce quartier est de :

- **Maintenir une coupure non bâtie entre les deux zones urbaines formant le quartier** : la zone au Nord, secteur Larraldea, composée d'habitat récent et celle du cœur d'Amotz, s'organisant autour du noyau historique d'Amotz et aujourd'hui cœur de quartier regroupant les équipements publics.
  Pour cela, les terrains situés à l'Ouest de la RD3 et séparés de cette dernière par un alignement de peupliers, présentant des enjeux agricoles et environnementaux, sont maintenus en zone A et Np.
- **Maintenir et développer les équipements publics situés en cœur de quartier**, autour de l'église et de l'école. Une zone UE est ainsi délimitée au niveau de ces équipements et englobe la parcelle section OD n°67 (parcelle communale) sur laquelle est envisagée une extension de l'école, ainsi que les parcelles cadastrées section OD n°3043 (parcelle communale) et n°3054. Ce classement permettra d'aménager sur la parcelle communale (section OD n°3043) des tribunes pour le fronton, ainsi, qu'adossé à ces dernières, un local pour le comité des fêtes. La mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles n°3054 et 70 permettra d'aménager voire étendre le parking le long de la RD3, et de créer une liaison entre ce dernier et l'arrière du fronton. Les parcelles situées à l'arrière de cette zone UE sont maintenues en zone UC à vocation d'habitat.
- **Conforter l'urbanisation au Pont d'Amotz**, au Sud, en densifiant la parcelle située au centre de ce secteur le long de la RD3 ; ce secteur est en effet desservi et dispose d'un arrêt de bus permettant l'utilisation de transports en commun.
- **Diversifier les formes urbaines dans ce quartier** (habitat collectif, habitat en bande, habitat individuel groupé) afin de favoriser une mixité urbaine,
- **Développer la mixité sociale du quartier d'Amotz** par l'inscription de deux emplacements réservés (n°C et D) visant la création d'opération 100% logements sociaux.
- **Sécuriser la traversée du quartier au niveau de la RD3 et promouvoir les cheminements doux en direction du bourg :**
  - la réalisation d'une voie douce est d'ores et déjà programmée le long de la RD, du secteur Larraldea jusqu'au fronton,
  - les OAP définies secteur Pont d'Amotz interdisent tout accès direct de la zone densifiable sur la RD3 et prévoient la sécurisation de la traversée de cette voie vers l'arrêt de bus, avec création d'un cheminement piéton longeant la RD.



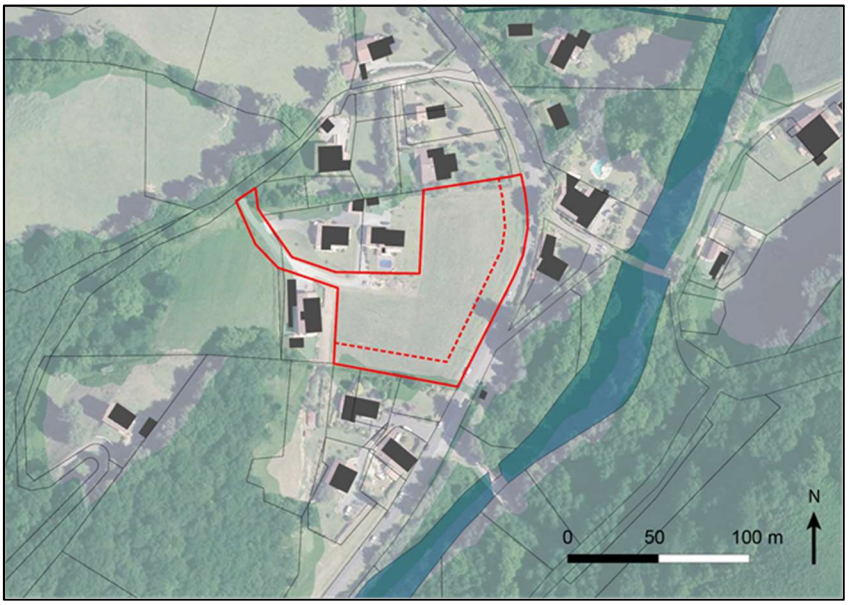
Extrait du projet de zonage, Réalisation : APGL

LE SECTEUR BIXIENBORDA

Le secteur est situé dans le quartier d'Amotz, à l'arrière de l'opération d'habitat Mendi Bixta composée de maisons en bande. Le terrain est longé au sud par le chemin Bixienborda qui est une voie à sens unique. A l'ouest du secteur se trouve un chemin rural qui permet des déplacements piétons dans le quartier.
Le terrain et en légère pente vers le nord-est. Il est arboré sur ses franges à l'ouest, au nord et à l'est. On trouve quelques arbres remarquables (châtaigner, platanes…) qui participent à l'ambiance paysagère du secteur.

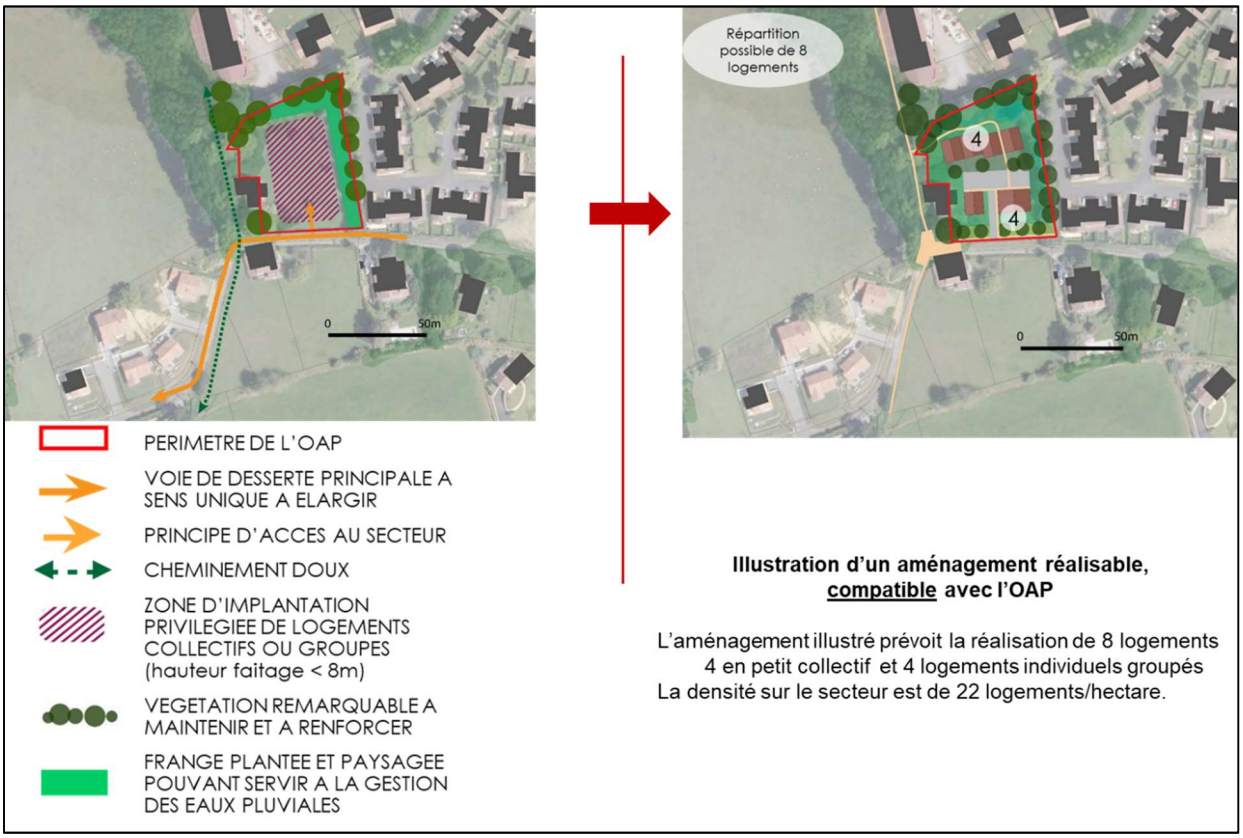
Le secteur Ortxixenia est situé dans le quartier d'Amotz, à l'ouest de la route de Sare ou RD3. Le long de cet axe, la réalisation d'un cheminement doux est en projet pour faciliter les déplacements piétons / cycles dans le quartier. Le terrain est longé au sud par le chemin d'Ortxixenia qui est une voie de desserte locale pour le quartier d'Amotz. Le terrain Ortxixenia est situé dans un tissu urbain constitué d'habitat individuel. Le terrain présente une légère pente vers l'est (vers la RD3). Il n'y a pas de plantations ou de végétation remarquable sur le secteur.

Le secteur Pont d'Amotz est situé au Sud du quartier d'Amotz, le long de la route départementale D3, à proximité de la Nivelle et du pont qui la traverse (chemin Xerenda). Le secteur est entouré de constructions existantes avec quelques bâtis anciens de type maisons labourdines.
Le secteur est actuellement à vocation agricole. Il est en légère pente vers l'est, vers la route départementale D3. Le long de la RD3, un fossé existant recueille les eaux de pluie et de ruissellement du secteur. Etant donné la présence de zones humides à préserver sur le secteur, le périmètre utilisé pour le calcul des densités est restreint par rapport au périmètre total de l'OAP (recul de 12m en limite sud et est).
Le secteur dispose d'un accès à l'ouest, depuis le chemin d'Uhaldekoborda. L'accès depuis la route départementale est dangereux au vu de la circulation importante et du manque de visibilité dans le virage.
A l'est, on note un élargissement de la RD en face du secteur ce qui permet le stationnement et l'accès à l'arrêt de bus et au point de collecte sélective des déchets qui y sont situés. L'ensemble de ces fonctions apporte au secteur un usage périodique mais collectif.



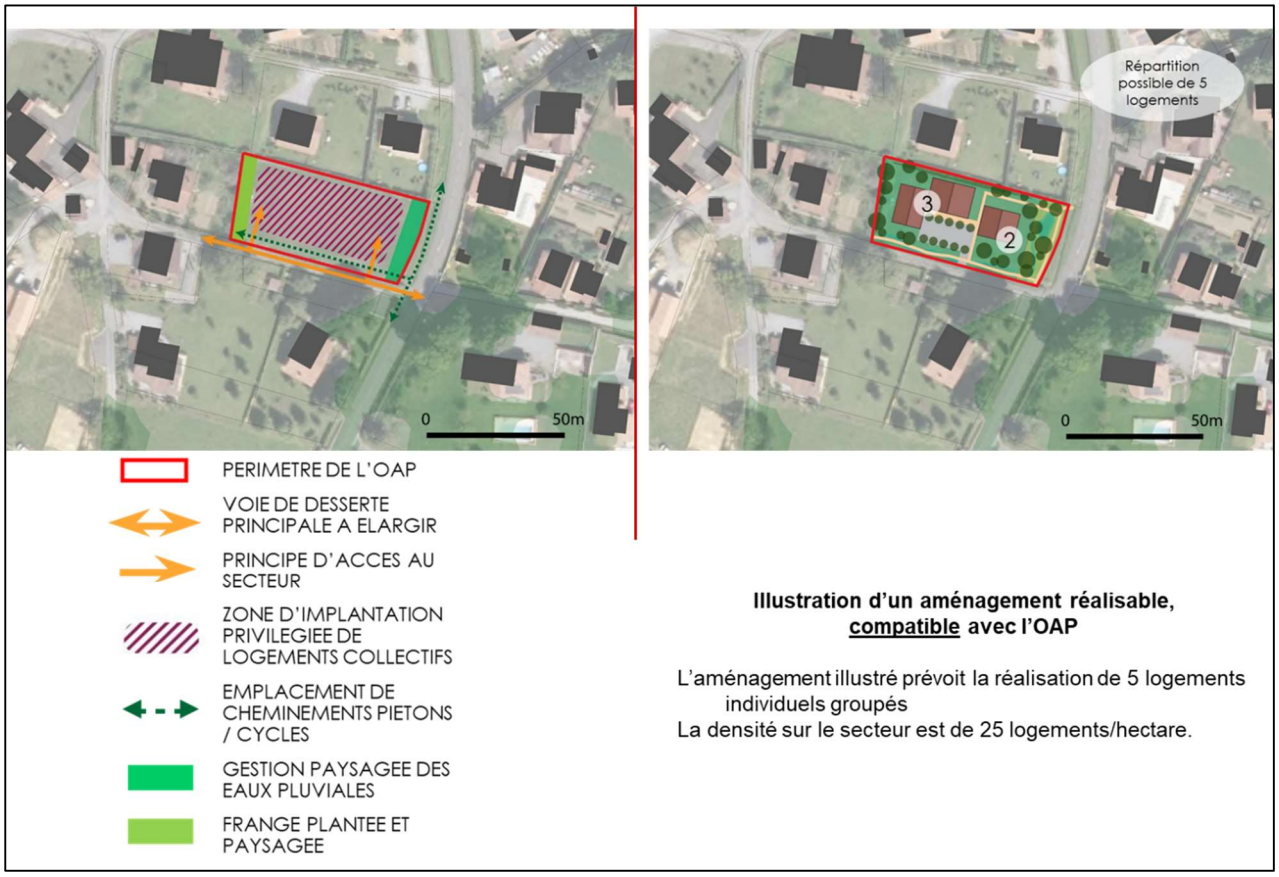
Les OAP définies pour ces 3 secteurs visent à mettre en application les objectifs détaillés plus haut pour ce quartier.

BIXIENBORDA



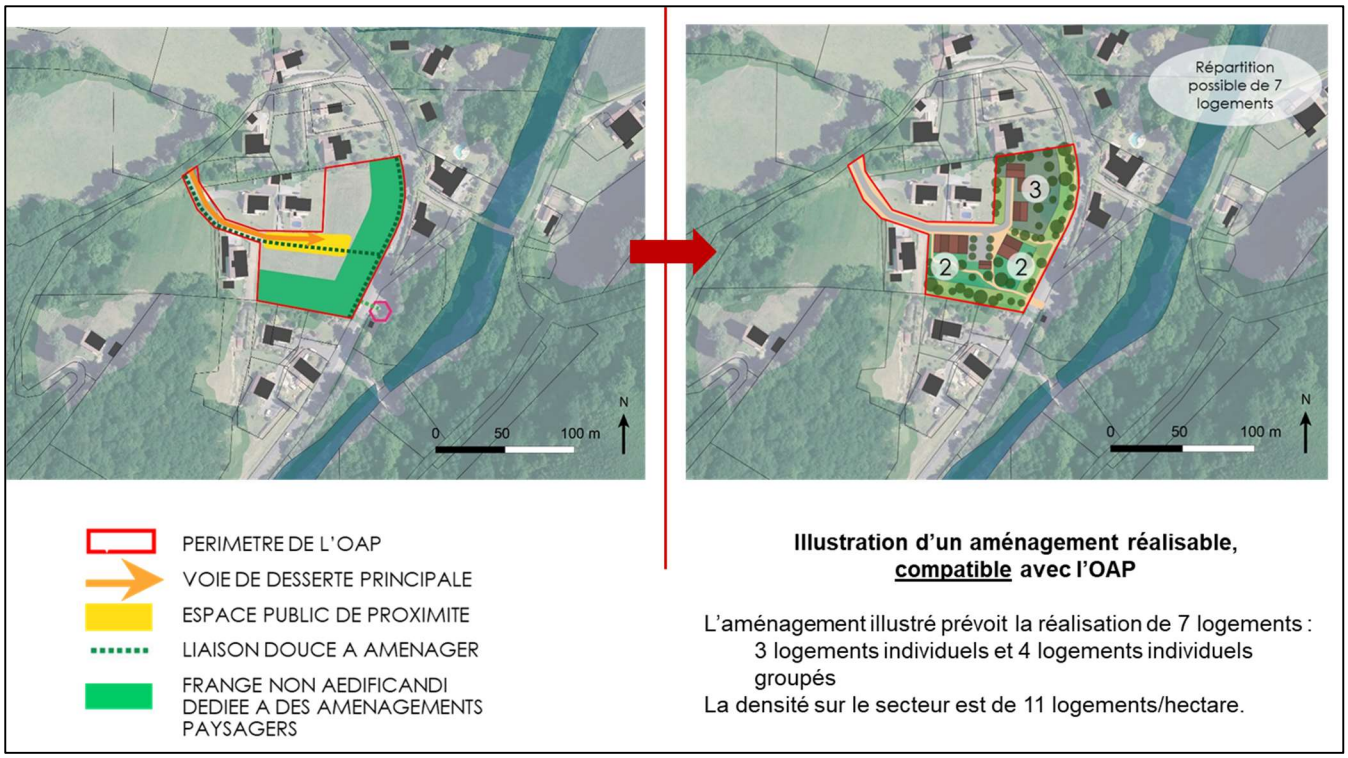
OAP définies pour le secteur Bixienborda et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

ORTIXENIA



OAP définies pour le secteur Ortxixenia et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

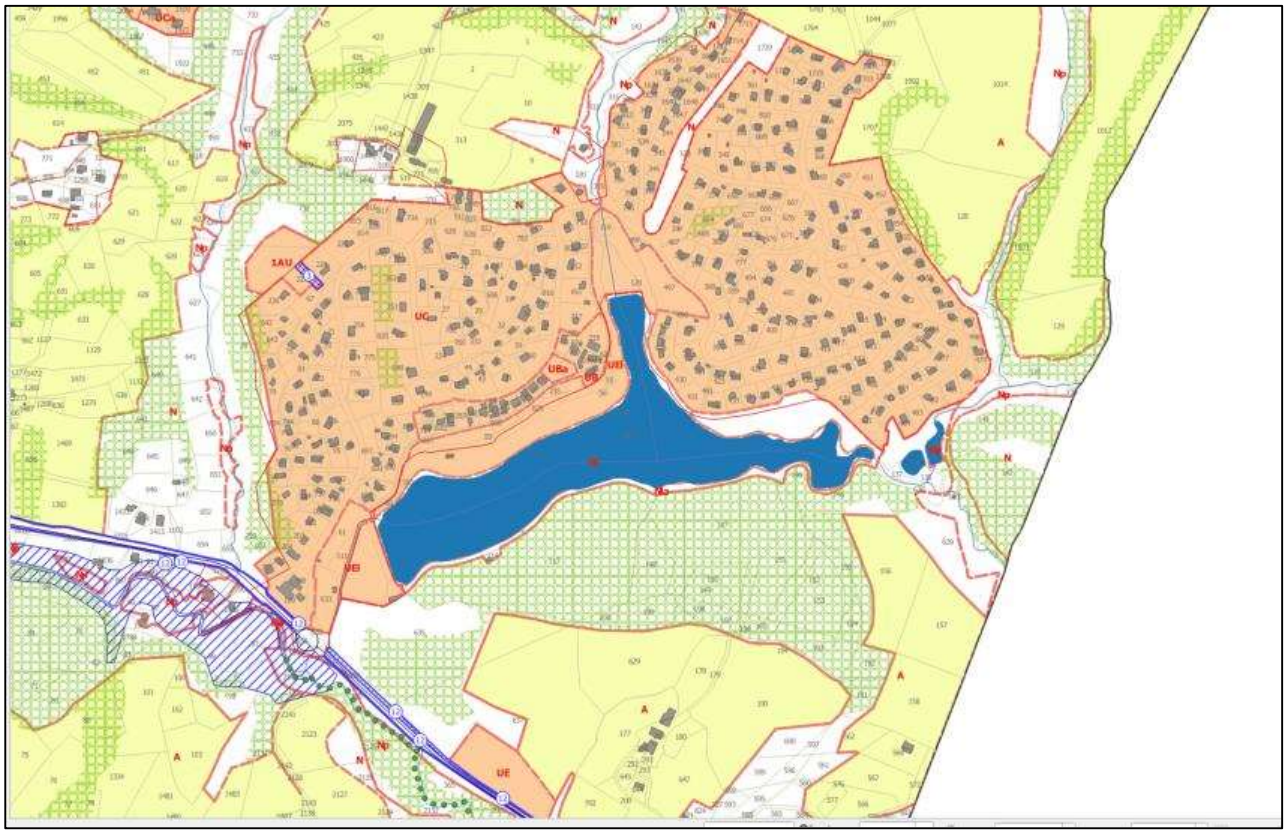
PONT D'AMOTZ



OAP définies pour le secteur Pont d'Amotz et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

LE QUARTIER DU LAC : UN CONFORTEMENT DE LA ZONE URBANISEE

Ce quartier, implanté sur le versant surplombant le lac, ne peut quasiment se développer que par densification de la zone actuellement urbanisée classée UC (division parcellaire, comblement de dents creuses).
En effet, les fortes pentes et les enjeux environnementaux des terrains environnants ne permettent pas d'extension de l'urbanisation. Une seule zone 1AU a pu être définie sur la parcelle communale située à l'ouest de la zone urbanisée.
Une réflexion est en cours pour la réalisation d'un programme de logements en accession sociale sur une dent creuse existante au Nord du quartier. Un emplacement réservé pour le même objet est inscrit sur la dent creuse jouxtant ce projet afin de prolonger ce dernier.
Le lac et ses équipements de loisirs sont classés en Nl et Nla.
Le cours d'eau et sa ripisylve entaillant la zone urbaine au Nord-est sont classés en zone Np afin de maintenir cette trame verte en milieu urbain. De même, les boisements situés au Sud du lac, où est notamment aménagée une activité d'accrobranche, sont maintenus en zone N avec classement en Espace Boisé Classé.
De même, les parties arrière de certaines parcelles, très pentues et boisées, ont fait l'objet de classement en espaces boisés classés afin de préserver ces derniers de toute urbanisation.
Une zone UE est délimitée au sud du lac, le long de la route de Souraïde, en vue de l'implantation d'un collège Seaska.

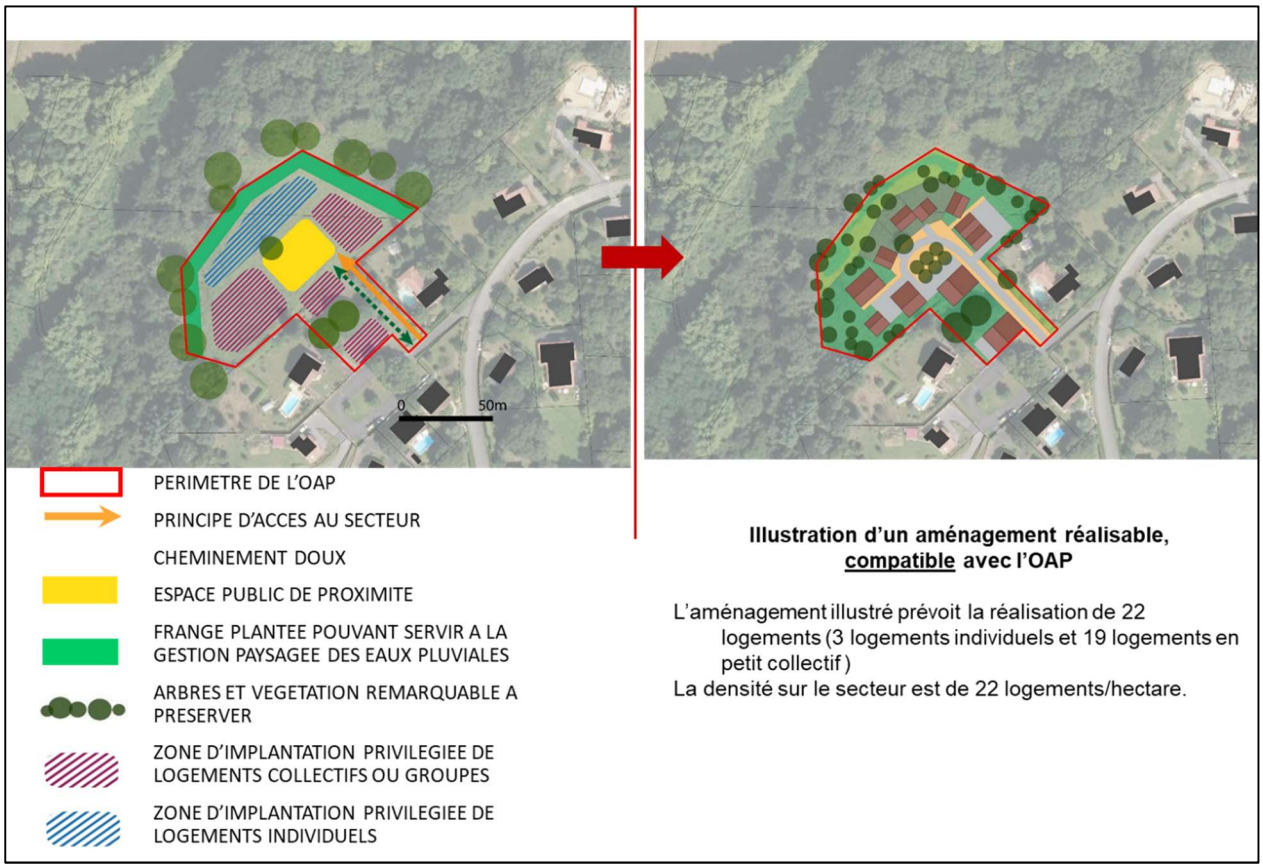


Extrait de zonage quartier du Lac, réalisation APGL

LA ZONE 1AU IBANTELLI

Le secteur est situé à l'ouest du quartier du Lac. Il est accessible depuis le lotissement Ibantelli. Le secteur est composé d'un lot non bâti de ce lotissement et d'un terrain situé derrière ce lot.
Le terrain présente un relief assez marqué, en pente vers le nord-ouest. Sur les limites du terrain, des franges boisées et la présence d'arbres remarquables apportent une qualité paysagère au secteur.

Le projet d'urbanisation de cette parcelle communale est de mettre en œuvre une opération 100% logements sociaux, alliant logements individuels et collectifs s'appuyant sur le relief et les boisements existants, qui seront préservés par une zone tampon.

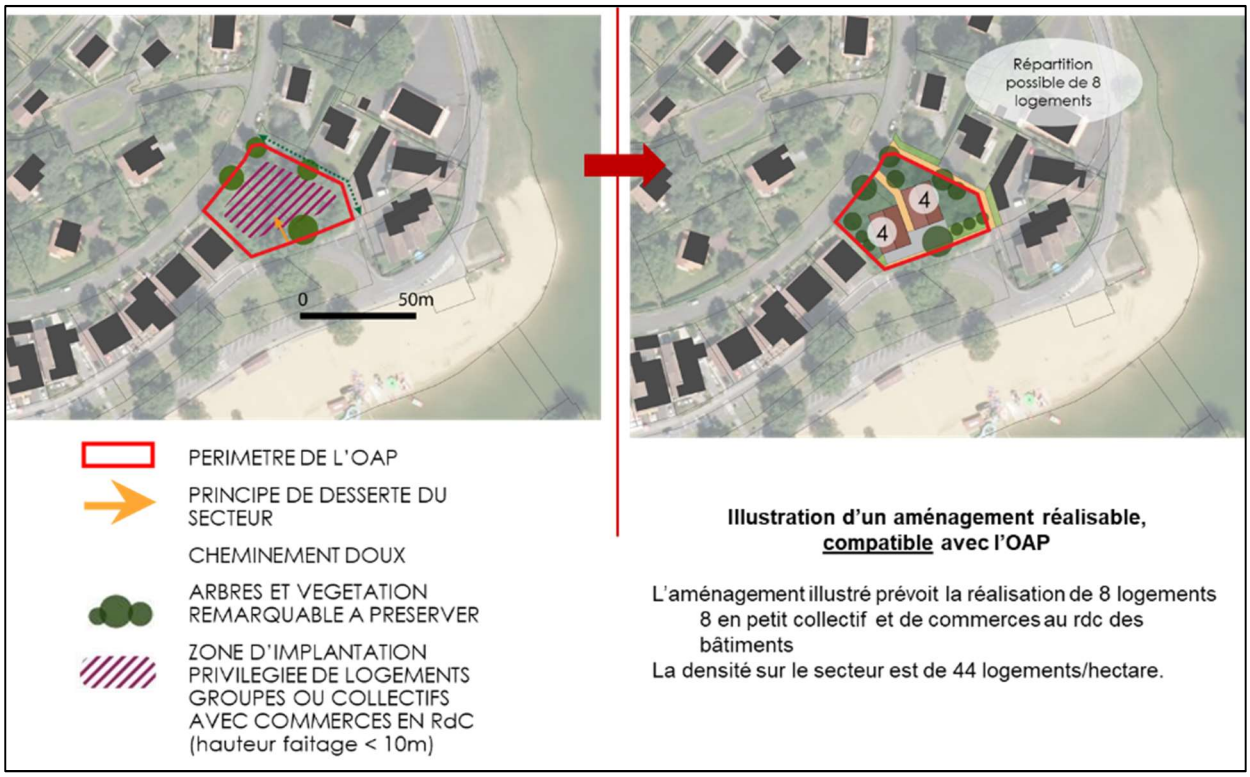


OAP définies pour le secteur Ibantelli et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

LA ZONE UBa RUE ARTZAMENDI

Le secteur est situé dans le quartier du Lac. Il est bordé au nord par la rue Charles Cami et au sud par la rue Artzamendi. Le terrain est situé dans un contexte assez urbain avec la présence de commerces aux rez-de-chaussée des constructions avoisinantes qui forment un front bâti face au lac.
Le terrain étudié est en pente vers le lac. Sur le terrain, on trouve plusieurs chênes remarquables qui participent à l'ambiance du secteur.

L'objectif est de respecter la forme urbaine présente sur cette rue, en créant des logements collectifs de même gabarit et hauteur que ceux déjà existants. Cette rue bordant le lac, il est envisagé de pouvoir autoriser des commerces en rez-de-chaussée.

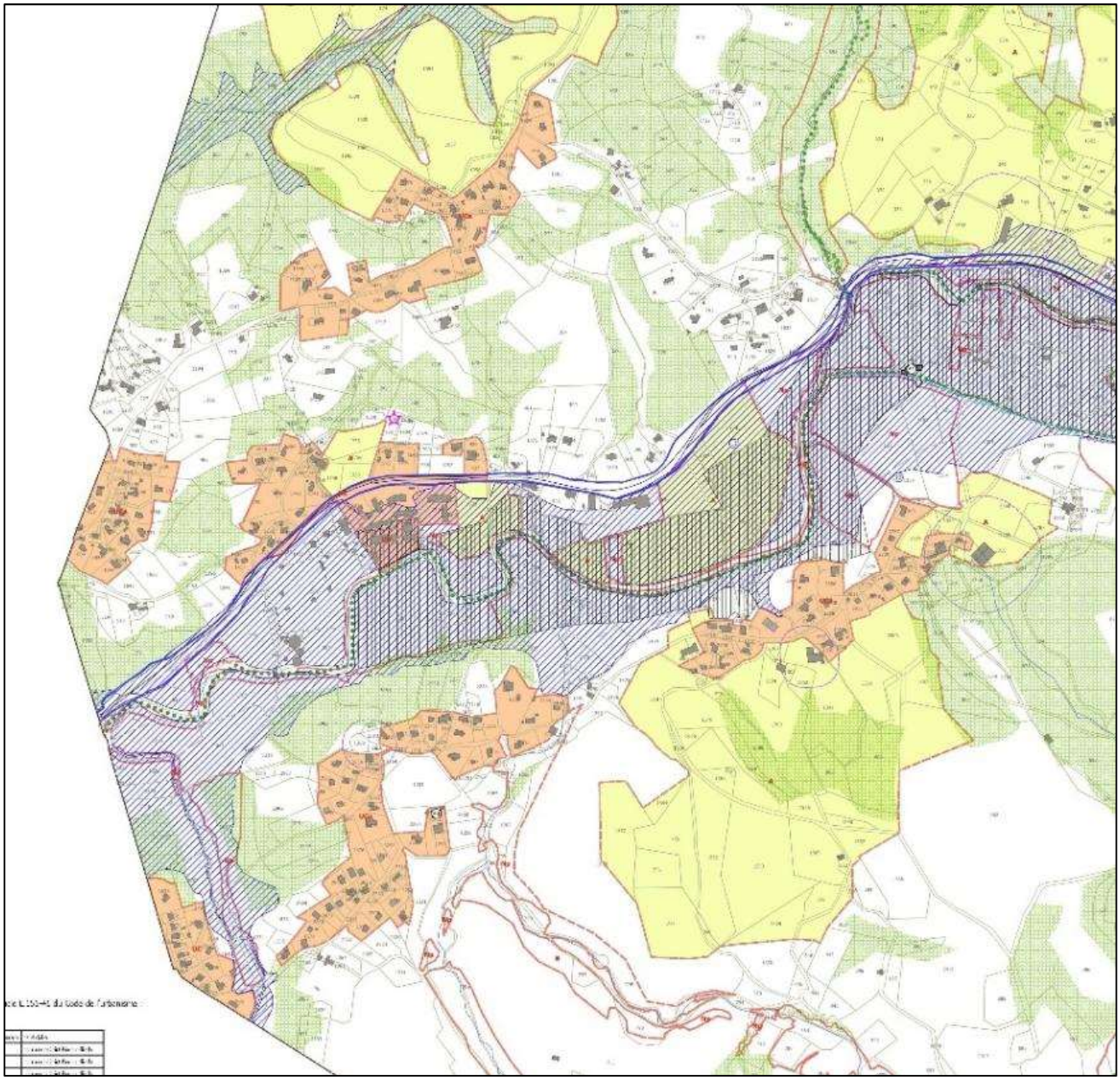


OAP définies pour le secteur Artzamendi et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

LE QUARTIER HELBARRON

Là aussi, les possibilités d'extension de ce quartier sont limitées par la pente, la zone inondable et les boisements présents.
Le SCoT demande le maintien de coupure verte le long de la RD 918 sur ce quartier, limitrophe de Saint-Jean-de-Luz et Ascain : ainsi, les terrains situés de part et d'autre de la RD 918 sont de fait reversés en zone A ou N, ils présentent de plus de fortes contraintes environnementales : zone humide et zone inondable.

Les autres zones UC formant ce quartier permettent également un comblement des dents creuses existantes, sans zones d'extension notable. Aucune OAP n'est donc définie sur ce quartier.
Les équipements publics présents (station de traitement d'eau potable et station d'épuration) sont classés en zone UE.

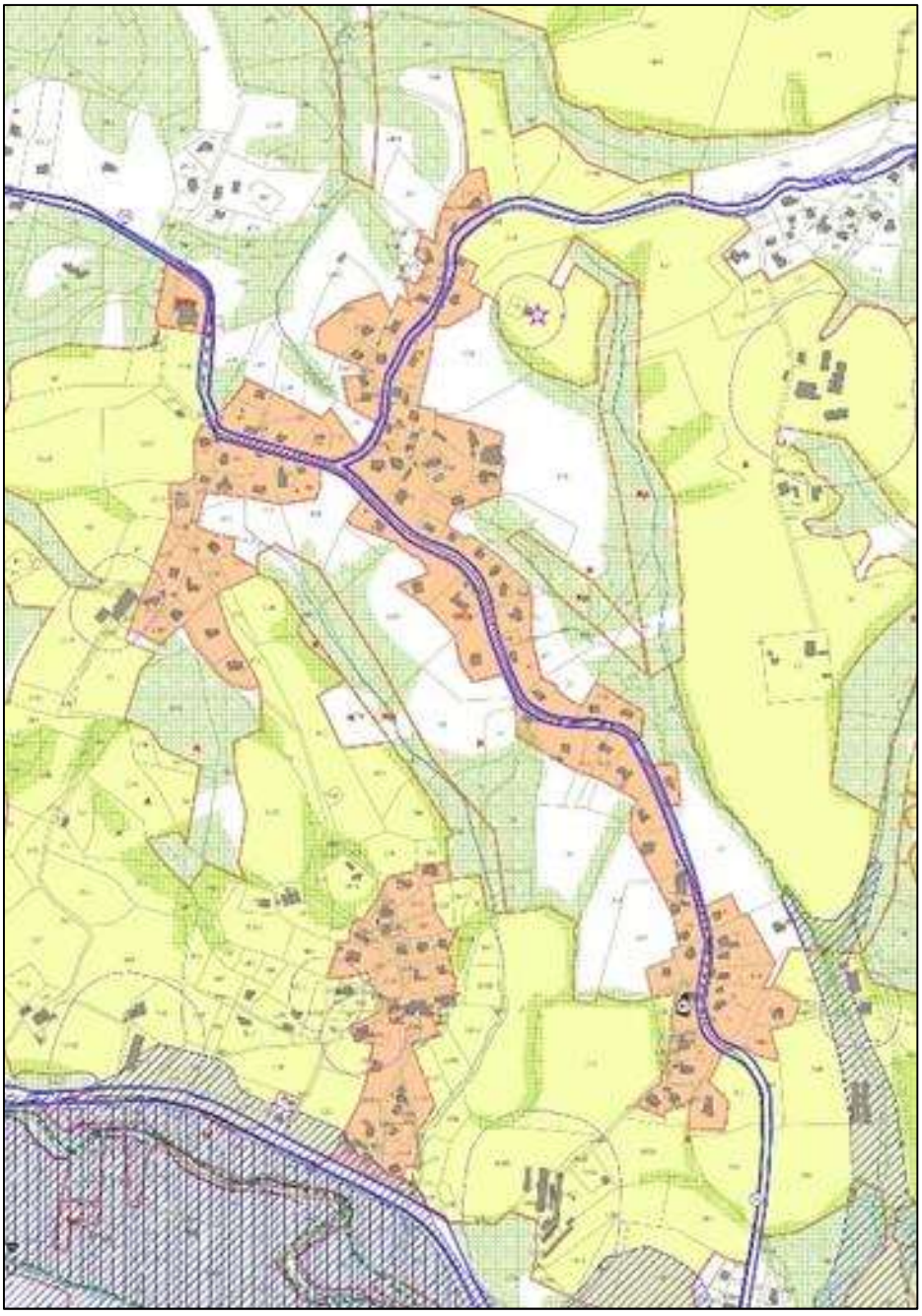


Extrait de zonage quartier Helbarron, réalisation APGL

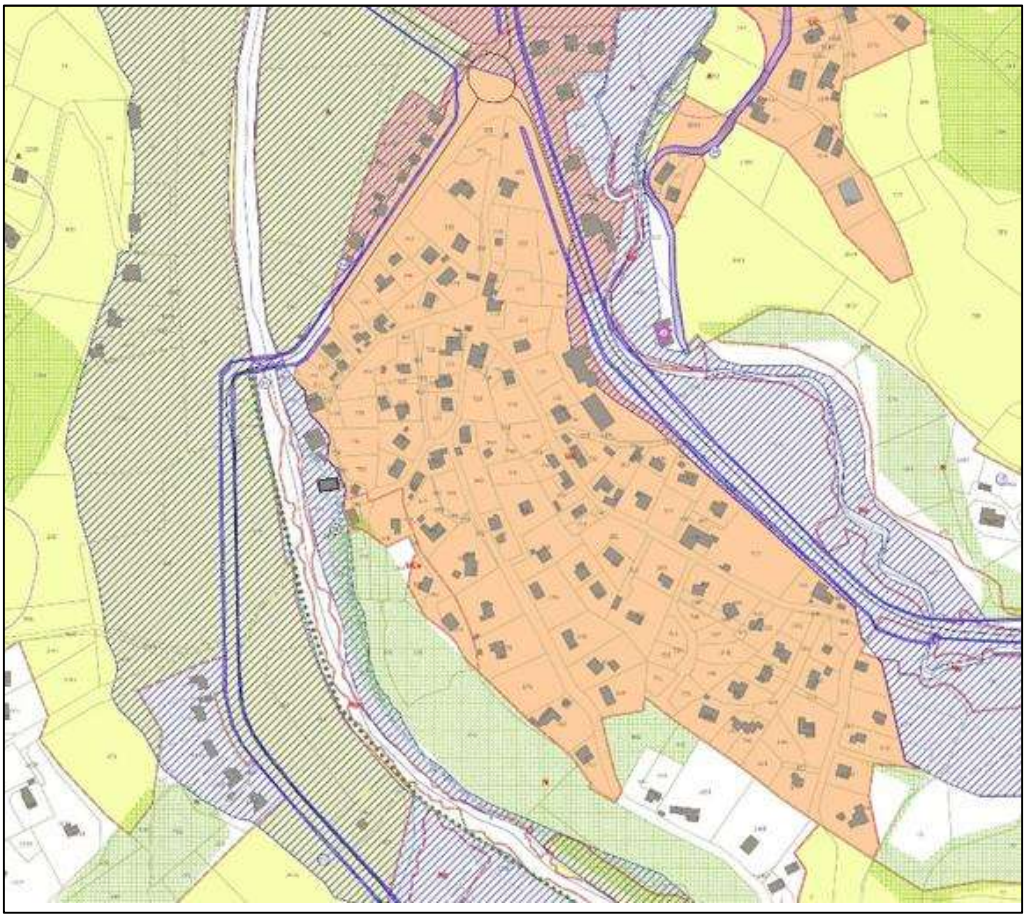
LES AUTRES ZONES URBANISEES

Le secteur Bordatxoenia, les hameaux d'Olha, d'Urguri, d'Olhasso, de Cherchebruit, d'Ihintz, d'Iratzea et l'urbanisation s'étant développée de part et d'autre de la vieille route de Saint-Pée, et de la route d'Arbonne sont classés en zone UC. Il s'agit des zones urbanisées situées en zone rurale et présentant les caractéristiques d'un paysage urbain, comme explicité dans les chapitres précédents.
Le zonage UC permet le confortement de ces zones par un comblement des dents creuses existantes et de légères extensions.
Le secteur Olha assure le prolongement du bourg et est relié par ce dernier grâce au rond-point de la déviation du bourg, la surface commerciale et les équipements sportifs bordant ce dernier.
La délimitation d'un secteur UCa secteur Olhasso ne permet que le comblement des dents creuses existantes.
Le secteur Bordatxoenia, de par sa configuration et la topographie environnante, ne dispose pas de disponibilités foncières : la zone UC ne délimite donc que le bâti existant, sans possibilité d'extension.

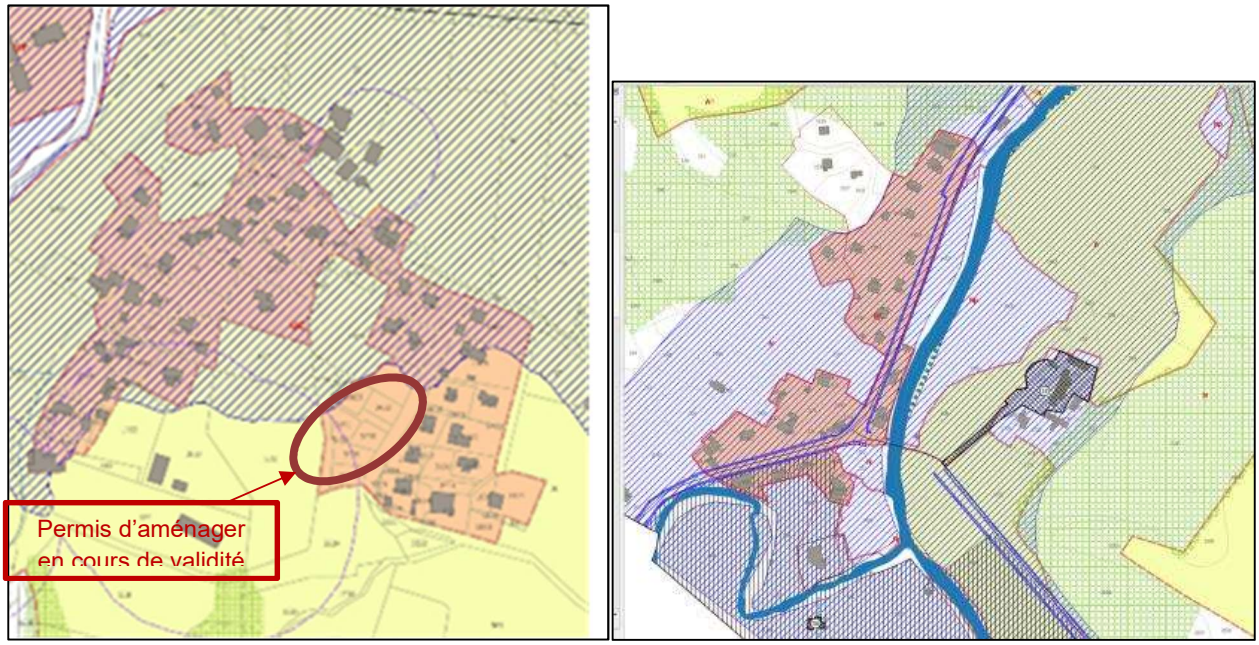
Les secteurs Urguri et Cherchebruit disposent de très peu de disponibilités foncières, en raison de contraintes d'inondation (la quasi-totalité de ces secteurs est classée en zone rouge du PPRI) ; la zone UC du secteur Urguri englobe une parcelle faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité, hors zone inondable, au Sud. Les secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont classés en zone UCa ; pour les autres, la zone UC impose le raccordement à l'assainissement collectif.



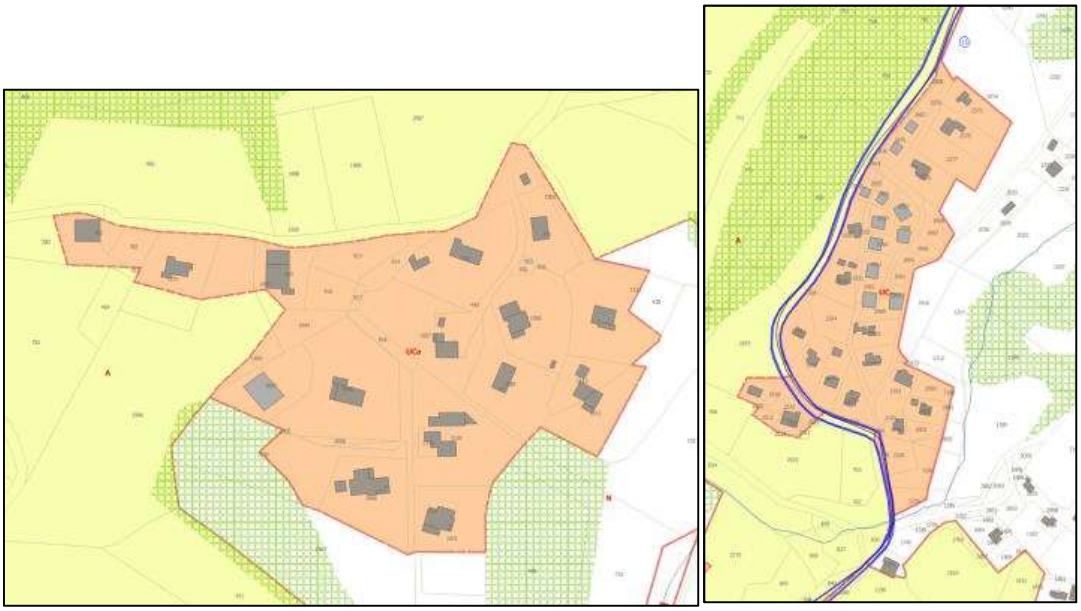
Secteurs Vieille route de Saint-Pée et Ihintz



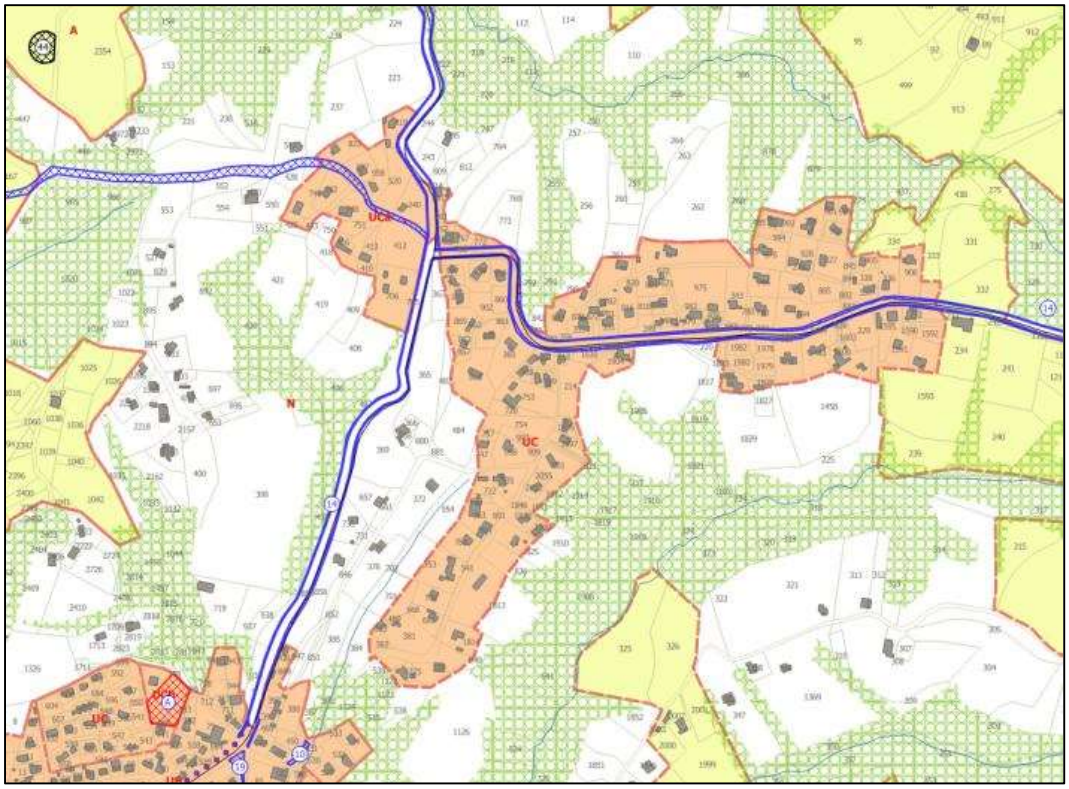
Secteur Olha



Secteurs Urguri et Cherchebruit



Secteurs Olhasso et Iratzea



Secteur Route de Bayonne

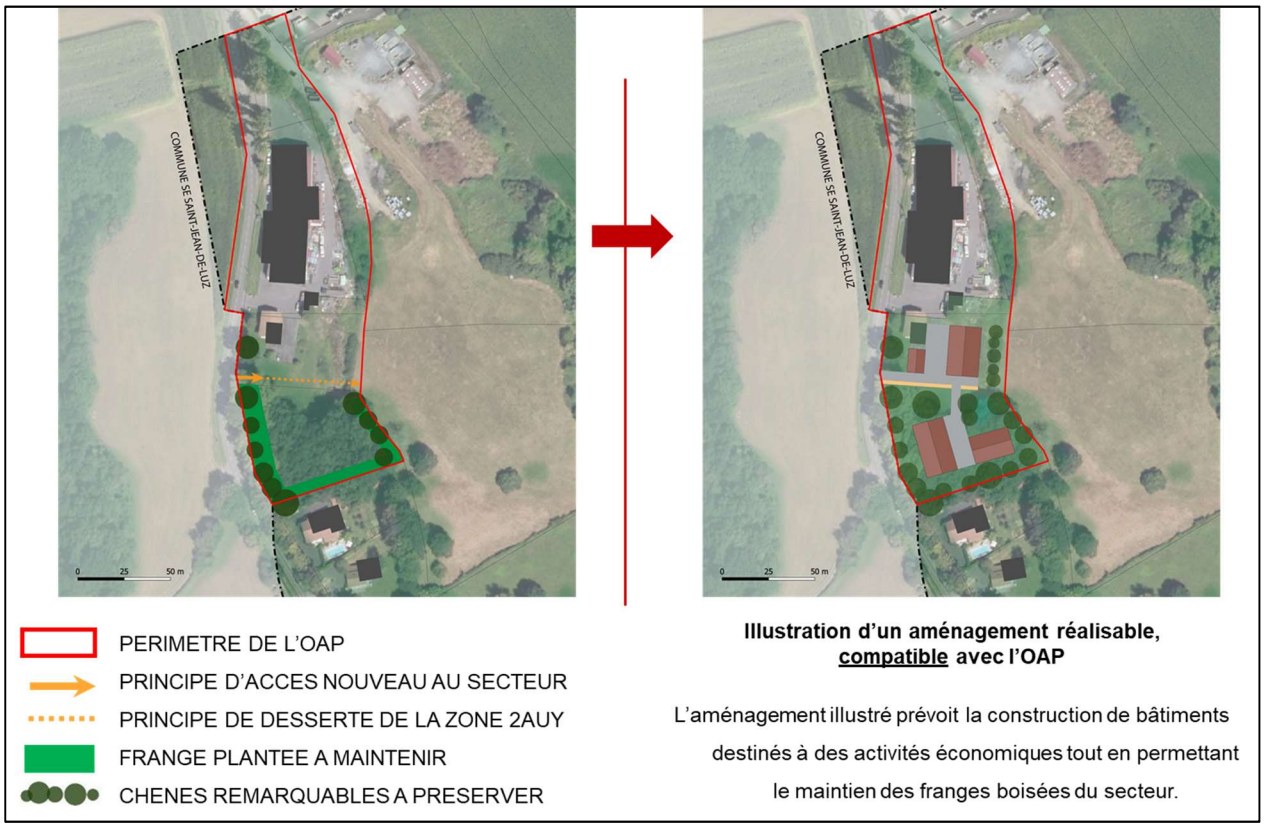
LA ZONE D'ACTIVITES ZAMARINA

Idéalement situé vis-à-vis du réseau de voirie départementale et de l'échangeur autoroutier de Saint-Jean-de-Luz, ce secteur vise le développement de zone d'activités. Il est situé en limite nord-ouest de la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle, à la limite avec la commune de Saint-Jean-de-Luz. Le site est situé en bordure de la Vieille Route de Saint Pée qui est un axe structurant sur le territoire.

Pour autant, nécessitant un renforcement du réseau d'eau potable et la desserte par l'assainissement collectif, il fait l'objet d'un classement en zone 1AUY et 2AUY.

Le site est bordé au nord par des locaux d'activité (central sport club, Housset métal) ainsi que par la déchetterie de Saint-Jean de Luz située en limite communale. Au sud quelques maisons d'habitation sont implantées le long de la Vieille Route de Saint Pée.

Le secteur Zamarina est en pente vers l'est. La partie sud du secteur est actuellement boisée avec quelques chênes remarquables.



1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1.2.1. DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Comme l'a démontré le diagnostic et plus particulièrement le diagnostic agricole, le territoire communal est encore aujourd'hui fortement voué à l'agriculture ; le PLU fait ainsi le choix de reclasser le plus possible de terres aujourd'hui encore considérées comme terres agricoles en zone agricole A.

Ainsi, les critères mis en évidence dans le diagnostic agricole ont guidé le classement de terres en zone A :

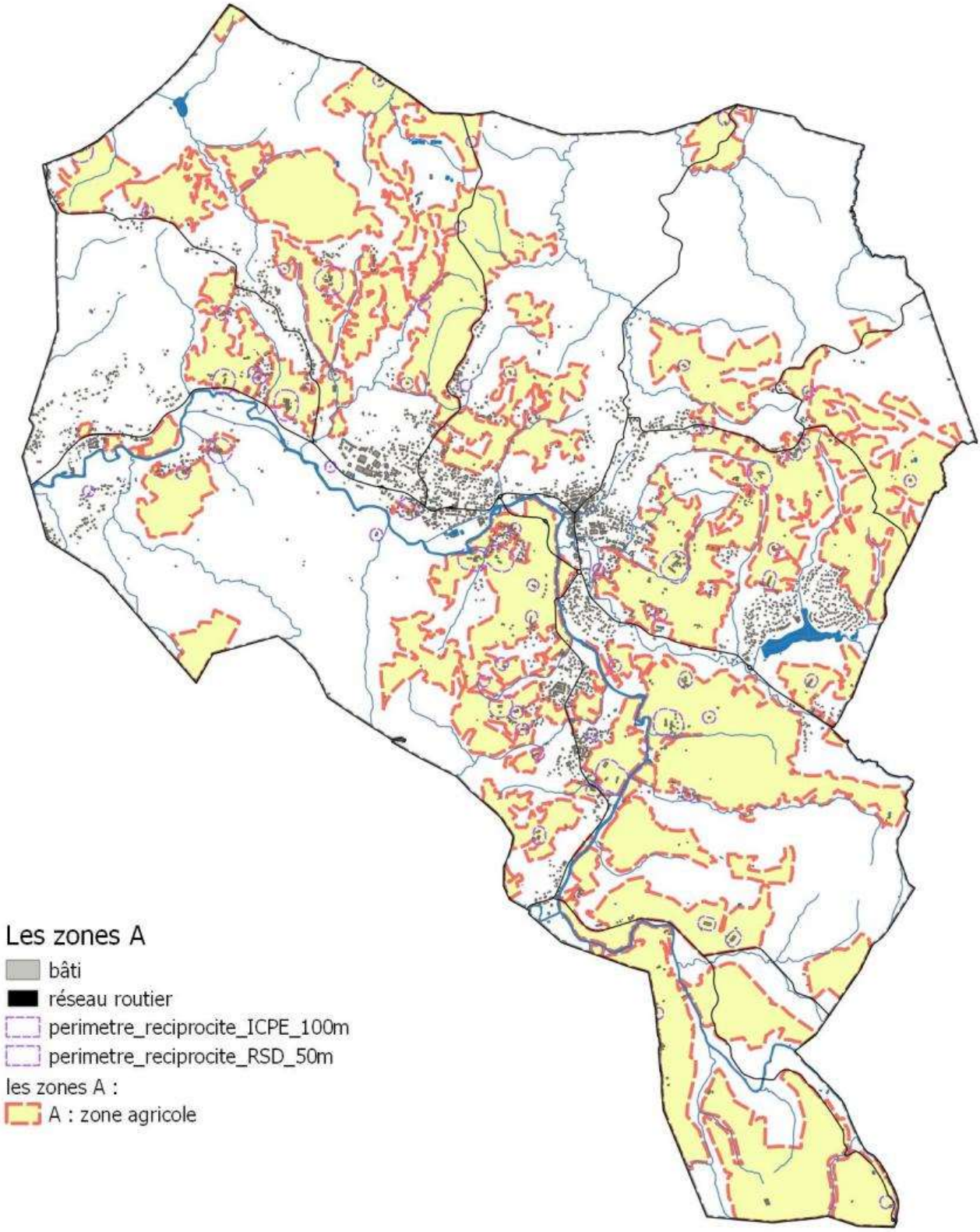
- l'inscription des terres au Recensement Parcellaire Général en 2017,
- la présence de bâtiments d'élevage et autres bâtiments à usage agricole,
- le parcellaire agricole,
- l'usage agricole
- les surfaces épandues et les surfaces pâturées,
- les parcelles mécanisables et les terres à potentiel agricole recensées

En zone A, ne sont donc autorisées que :

- **les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les logements de fonction des exploitants et salariés dont la présence permanente, à la condition qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation,**
- **Les extensions et annexes des constructions existantes, à destination agricole ou non,**

Les zones A représentent ainsi environ 2220 hectares, soit 34 % du territoire communal.

Les espaces agricoles A recensent les corps de ferme et bâtiments agricoles jouxtant les bâtiments d'élevage, et ayant justifié le classement en zone A, ainsi que quelques bâtis n'ayant pas de vocation agricole, enchâssés dans les espaces agricoles, et principalement édifiés le long des voies de communication. Pour autant, dès que cela était possible, le bâti existant n'ayant pas de vocation agricole a fait l'objet d'un classement en zone N.



Les zones agricoles A, Réalisation : APGL

1.2.2. DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

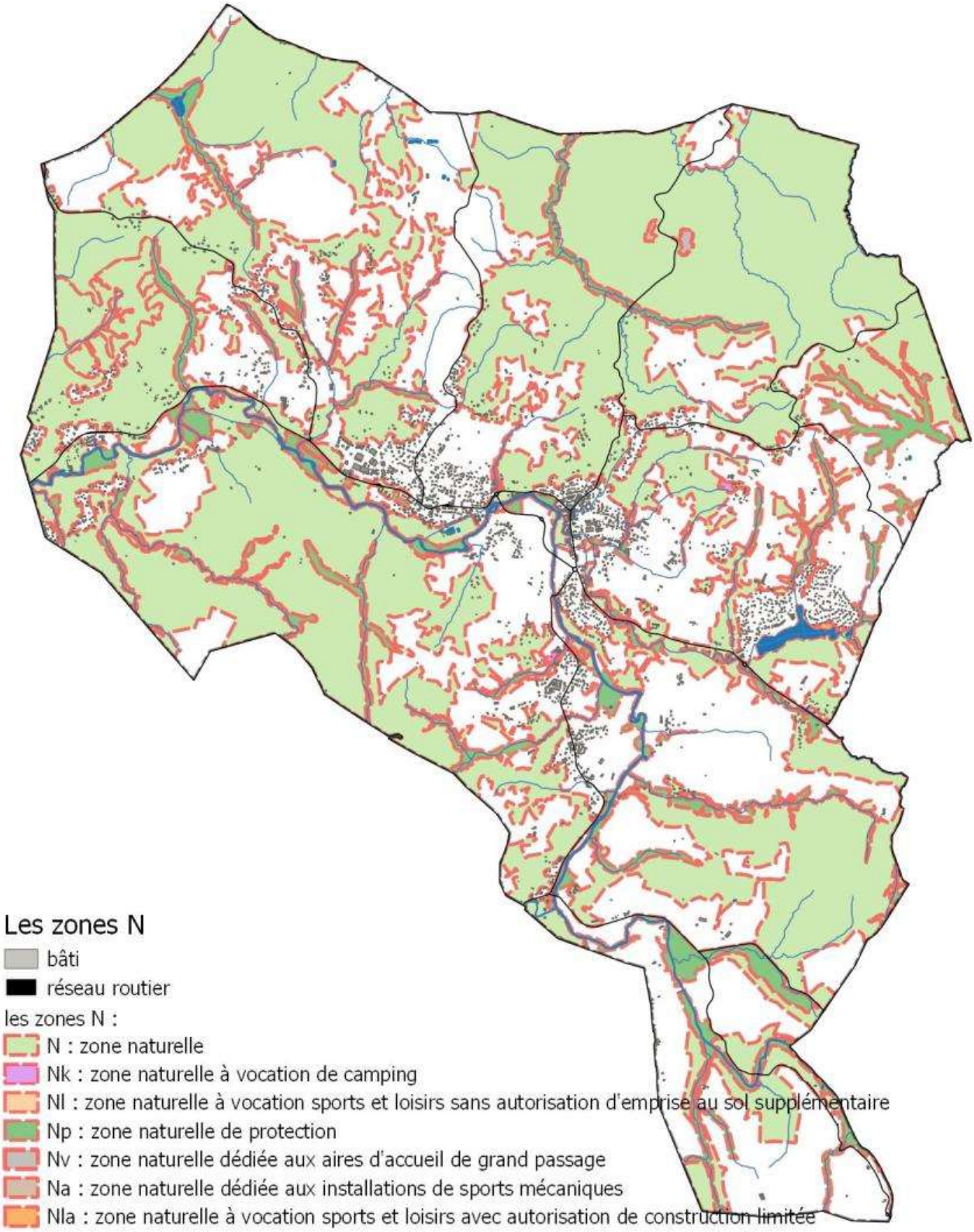
Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels.
Compte tenu des enjeux mis en avant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, les critères suivants ont guidé le classement des terres en zones N :
Continuités écologiques (trame verte et bleue),

- Milieux potentiellement humides,
- Zones Natura 2000,
- Estives,
- Zones de protection (ZNIEFF, sites classés, sites inscrits),
- Zones de bâtis diffus et zones agricoles enclavées autour des espaces urbanisés.

Au sein de cette zone N, il est distingué 6 secteurs, répondant à des enjeux particuliers :

- Le **secteur Na,** d'une superficie de 1,48 hectare, est délimité au niveau du terrain de sports mécaniques existant, pour autoriser un bâtiment d'accueil.
- Le **secteur Nk** délimite les emprises des terrains aménagés accueillant une activité de camping, de caravanage, et des habitations légères de loisirs, situés en zone rurale. Deux campings existants sont ainsi classés en secteur Nk, pour une superficie totale de 2,4 hectares.
- Le **secteur Nl,** d'une superficie de 10,2 hectares, délimite le lac de Saint-Pée et ses équipements à vocation de sports et loisirs. Aucune emprise au sol supplémentaire ne sera autorisée dasn cette zone.
- Le **secteur Nla** représente le secteur du lac de St Pée qui sera uniquement constructible en pouvant accueillir des constructions à destination de sports et loisirs pour développer de manière très mesurée les équipements présents au niveau du lac. Il présente une superficie de 1,48 ha.
- Le **secteur Np** correspondant aux zones naturelles comprises dans le périmètre de la zone Natura 2000 « La Nivelle », aux milieux potentiellement humides et aux boisements et continuités écologiques de la trame verte et bleue ; le secteur Np représente une superficie de 450 hectares.
- Le **secteur Nv** dédiée à l'aménagement d'une aire d'accueil de grand passage déjà existante ; sa superficie est portée à 3,1 hectares.

Les zones naturelles N représentent une superficie totale d'environ 3870 hectares (la zone naturelle, hors secteurs, représente une superficie de 3510 hectares)**, soit 59,2 % du territoire communal.**
Les espaces agricoles N recensent notamment la plupart du bâti n'ayant pas de vocation agricole situé au sein de l'espace rural, et principalement édifié le long des voies de communication.
Ces espaces bâtis au sein de l'espace rural étaient pour beaucoup classés en zone Nh dans le PLU approuvé en 2011. Selon la méthodologie utilisée pour la détermination des espaces déjà urbanisés présentant un nombre et une densité significative de constructions, nombre de ces secteurs ont été reclassés essentiellement en zone N, puisque ne répondant pas à cette définition.



Les zones naturelles, Réalisation : APGL

1.2.3. L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES ZONES A ET N

LES ZONES A

Les constructions autorisées en zone A sont listées dans le tableau suivant :

ZONES A	Zone A
Constructions et installations autorisées	Bâtiments d'exploitation agricole nouveaux et extension des existants, Siège + logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, à proximité (50m) : constructions nouvelles + extensions des existants Bâtiments d'élevage (nouveaux + extensions), Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme et qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, Extension limitée du bâti à usage d'habitation (30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50m² d'emprise supplémentaire Annexes (50m² d'emprise au sol supplémentaire vis-à-vis de l'emprise au sol existante à condition d'être implantées à proximité de l'habitation existante (50m max) Changement de destination identifié sur le zonage Services publics et d'intérêt collectif

Le règlement des zones A vise ainsi à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée.
Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace, le rendant à terme insusceptible de remembrement ou de reconstitution en exploitation.
S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des extensions et des annexes des constructions à destination d'habitation existantes.
De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants (50 mètres maximum). Les besoins sont en effet a priori limités. Le territoire est exploité depuis longtemps et il est peu probable que le tissu de fermes se densifie. La tendance actuelle à une diminution de la main-d'œuvre en agriculture ne justifie pas une augmentation notable de la capacité d'accueil. Par ailleurs, les pratiques agricoles ne requièrent pas systématiquement la présence permanente sur les lieux de l'activité et peuvent s'accommoder d'un habitat délocalisé.
En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.
Enfin, pour l'ensemble de la zone A, une zone non-aedificandi est imposée à partir des berges des cours d'eau identifiés, afin de maintenir l'écoulement de ces derniers et la qualité des eaux superficielles. Cette zone non-aedificandi de 15 m permet de fait de préserver les continuités écologiques de la trame bleue.

LES ZONES N

La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation des possibilités de construire.
Ces zones supportant non seulement des espaces naturels, mais également des zones d'estives et des zones de prairies destinées à l'élevage, qui participent à la trame verte du territoire, le règlement autorise en zone N

l'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants, y compris les bâtiments d'élevage, mais n'autorise pas de bâtiments d'élevage nouveaux.
Seuls les constructions liées et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux sont autorisées, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
Les extensions et annexes du bâti existant à usage d'habitation sont autorisées dans les mêmes conditions que la zone A.
De plus, selon les enjeux des secteurs définis, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites dans un ou plusieurs secteurs.
Les autres secteurs, délimités de par la présence d'installations spécifiques, autorisent ainsi uniquement l'évolution de ces dernières :

Dans les secteurs Np, seules sont autorisés :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'activité agricole
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

Dans le secteur Nv, seules sont autorisées :
- Les aires de grand passage des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dans les conditions définies par le décret n° 2019-171 du 5 mars 2019,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Na, seules sont autorisées :
- Les constructions nécessaires à l'activité de sports mécaniques (accueil), dans la limite de 150 m² d'emprise au sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur Nk, seuls sont autorisés :
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans les terrains existants, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- Les constructions à usage de logements de fonction et de gardiennage,
- Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration,
- Les aires de jeux et de sports,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nl, seuls sont autorisés :
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, **dans le secteur Nla**, seuls sont autorisés :
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, comme pour la zone A, pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, une zone non-aedificandi est imposée à partir des berges des cours d'eau identifiés, afin de maintenir l'écoulement de ces derniers et la qualité des eaux superficielles. Cette zone non-aedificandi de 15 m permet de fait de préserver les continuités écologiques de la trame bleue.

1.1.1. LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES A ET N

Les zones A et N couvrant l'ensemble des espaces ruraux du territoire, les règles inscrites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère sont les mêmes, de manière générique, afin de créer une homogénéité

au sein de l'espace rural. Les spécificités de certaines zones ou secteurs à l'intérieur des zones A et N ont été précisées en fonction de leurs enjeux spécifiques.

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies imposent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de fait) avec les voies ouvertes au public afin de permettre un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire. Cela facilite également le croisement de véhicules dans le cas de chemins très étroits et préserve la possibilité de rectifier le tracé d'une voie (par exemple un chemin rural) ou de l'élargir.
S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions soumettent le bâtiment projeté à l'alignement, ou à une distance minimale de 2 mètres, accompagné d'une règle de prospect, ceci afin de limiter la gêne occasionnée sur les terrains voisins.

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones A et N est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, ces règles sont les mêmes que celles fixées pour les zones U et 1AU, afin de créer une homogénéité du bâti sur l'ensemble du territoire.
Des règles spécifiques sont introduites pour les constructions existantes, afin de permettre le maintien des caractéristiques traditionnelles du bâti senpertar.
Les règles sont plus souples dans le cas de bâtiments d'activité agricole, avec là aussi un souci d'intégration de ces derniers dans le paysage rural.
Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration des constructions dans l'environnement naturel.

LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. Il s'agit là de la préoccupation essentielle que la Commune souhaite prendre en compte en la matière afin d'assurer la libre circulation et la sécurité des déplacements.

LES LIMITES DE DENSITE ET LES REGLES FIXEES POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A et pour l'ensemble de la zone N, excepté deux secteurs :

Dans les secteurs Nk :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Na et Nla:

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 150 m².

Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N, les règles d'implantation, de hauteur et de densité sont les mêmes en zone A et N, toujours pour apporter une cohérence sur l'ensemble du territoire rural.

Ainsi, concernant les extensions, les règles suivantes ont été fixées :

Densité : Elles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses;

Implantation vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ;
Hauteur : afin de respecter l'harmonie de la construction, la hauteur maximale de l'extension autorisée est la même que celle de la construction existante.

Concernant les annexes, les règles suivantes ont été fixées :
Densité : Elles sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses ;
Implantation vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ; elles doivent cependant s'implanter à une distance maximale de 50 m vis-à-vis de l'habitation afin de limiter leur impact sur les paysages et sur les espaces agricoles ;
Hauteur : afin de limiter l'impact des annexes sur le paysage, la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au faîtage.

L'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX EN ZONE A ET N

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies ont pour objet une prise en compte des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des services publics.
En ce qui concerne la desserte des terrains en eau potable, le régime commun est l'obligation de raccordement des constructions susceptibles de requérir une alimentation au réseau public de distribution, sauf cas d'impossibilité de raccordement avéré. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.
En matière d'eaux pluviales, tout comme dans les autres zones, les projets doivent prévoir les modalités de gestion des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de façon à limiter les rejets superficiels.

3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT

3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme, 23 emplacements réservés ont été délimités, au profit de la Commune ou du Département des Pyrénées-Atlantiques, en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagés sur la Commune en matière de déplacements en vue de :

- La création de stationnements (au cœur d'Amotz),
- La création ou l'élargissement de voirie (soit élargissement de routes Départementales, le bénéficiaire est alors de le Département, soit l'élargissement ou la création de voies communales)

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Elargissement du chemin Ibarrondoa à 10 m d'emprise	1	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	2	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	3	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	4	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un accès	5	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement du chemin Motxoberria à 9 m d'emprise	6	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voie publique de 9 m d'emprise	7	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un cheminement piéton	8	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un cheminement piéton	9	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 10 m d'emprise	10	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement de la RD918 à 14 m de plate-forme	11	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement de la RD 255 à 14 m de plate-forme	12	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD3 à 14 m de plate-forme	13	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD855 à 14 m de plate-forme	14	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD307 à 14 m de plate-forme	15	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD 305 à 10 m de plate-forme	16	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD4 à 10 m de plate-forme	17	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement du carrrefour RD3 et rue arretxea	18	département des Pyrénées-Atlantiques
Création d'une voie de 10 m d'emprise	19	département des Pyrénées-Atlantiques
Création d'une voirie de 10 m d'emprise	20	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle
Création d'un stationnement	21	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle
Emplacement reserve pour création liaison routiere vers RD2	22	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle

3.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

La mise en place d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme de logements sociaux, permet à la Commune de renforcer la production de logements sociaux.
8 emplacements réservés sont ainsi délimités afin de permettre la réalisation de programme 100% logements sociaux. Ils sont répartis sur les principaux quartiers de la commune :

- 2 sont localisés dans le bourg,
- 4 sont délimités sur le quartier Ibarron,
- Et 2 sont délimités sur Amotz

Il appartiendra à la commune de définir la répartition de ces logements sociaux entre LLS et BRS en fonction de la période de réalisation de ces opérations, selon les besoins du territoire à ce moment-là et nécessaires pour répondre aux obligations de la loi SRU.

Les superficies de chaque emplacement réservé permettent d'estimer le nombre de logements sociaux potentiel pouvant être créés (avec une densité moyenne de 20 logements/ha, ou application de la densité fixée par les OAP pour les emplacements réservés situés dans des secteurs à OAP) :

désignation	destination	localisation	surface	nbre logements sociaux potentiels produits
A	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,31 ha	7
B	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,46 ha	10
C	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,4 ha	8
D	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,36 ha	7
E et F	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,7 ha	15
G	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,31 ha	6
H	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,35 ha	8
TOTAL				**61**

Ainsi, le nombre de logements sociaux potentiellement créés grâce à ces emplacements réservés est de 61 logements.

3.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Saint-Pée-sur-Nivelle dispose d'un patrimoine bâti remarquable, qui témoigne de l'histoire de la Commune et plus largement du Pays Basque. Si nombre d'édifices ont été maintes fois reconstruits, l'implantation et l'organisation de l'habitat restent inchangées depuis le Moyen-Age. L'adaptation des demeures aux particularismes du site et du sol de Saint-Pée constitue le trait marquant de l'expression architecturale de ce territoire.
Consciente de l'importance de cet héritage, la collectivité a souhaité valoriser ce patrimoine au travers du PLU. Un inventaire patrimonial a ainsi été réalisé durant la phase étude du PLU, afin d'identifier les éléments caractéristiques et vernaculaires du territoire.
Ce travail s'est déroulé en plusieurs étapes :

Une liste a été proposée par l'APGL64 aux élus au vu d'un travail d'identification de terrain et documentaire. Cette étape se base sur des critères variés, objectifs ou subjectifs : valeur architecturale, valeur urbaine, valeur en termes de réseaux, valeur de centralité, valeur de repère, valeur environnementale

La seconde partie du travail consiste à approuver la validité de cette identification et le maintien de chaque élément dans la protection patrimoniale. Cette validation se fait avec les élus qui sont susceptibles d'amener des critères de patrimonialisation supplémentaires : valeur historique, valeur esthétique…

Enfin, l'analyse des caractéristiques architecturales, paysagères et historiques des éléments vise à conforter l'identification et à produire des préconisations génériques de protection. Ces préconisations prennent en compte l'évaluation des risques à des degrés divers (état de conservation, transformation de l'environnement, changement d'usage, risques naturels…)

Les éléments de paysage architectural, culturel ou historique identifiés regroupent donc différentes typologies :

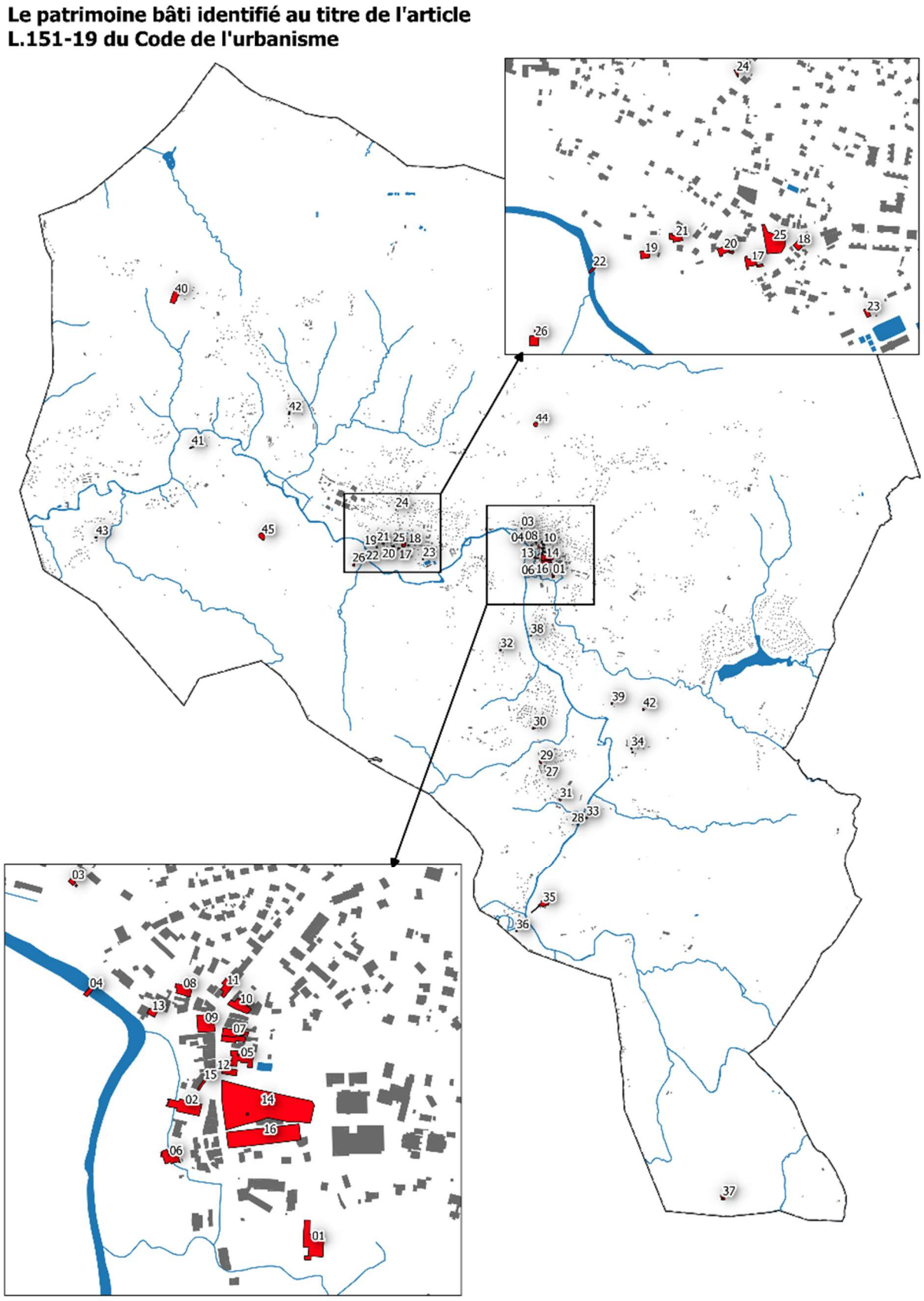
- Edifices remarquables de par leur caractère historique : château, domaine impérial…
- Edifices et patrimoine religieux : église, chapelle, croix…
- Petit patrimoine lié à l'eau : moulins, lavoirs, ponts …
- Edifices publics : mairie, maison pour tous, centre culturel…
- Maisons remarquables de par leurs caractéristiques architecturales, leur localisation et leur fonction de repère dans le territoire ou leur usage touristique ou collectif et dont la conservation pourrait être remise en cause par des adaptations fonctionnelles.

Ont ainsi été repérés en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les 45 éléments bâtis suivants, répartis sur l'ensemble du territoire.
Chacun de ces éléments a fait l'objet d'une fiche d'analyse jointe en annexe du règlement écrit du PLU, dont un exemple est indiqué ci-dessous :

FICHE N°37	MOULIN DE CHERCHEBRUIT - HERBURU ERROTAKO
REF. CADASTRALE	C0684 – C1757
ADRESSE	Herburu errotako Bidea – Cherchebruit
INTERÊT	Architectural, Culturel, Historique
DESCRIPTION	Le moulin de Cherchebruit ou moulin d'Ibarla apparait dès le XVI ème siècle sur les cartes de Cassini. Il est alimenté par l'eau de la rivière Lizuniga qui faisait tourner les trois paires de meules (qui sont aujourd'hui encore en état de fonctionnement)
ETAT DE CONSERVATION	Etat satisfaisant
PHOTOS	

Exemple de fiche de l'inventaire patrimonial, Réalisation : APGL

Ils sont synthétisés dans la carte et le tableau suivants, par quartier pour un meilleur repérage :



Les éléments de paysage identifiés dans le PLU, Réalisation : APGL

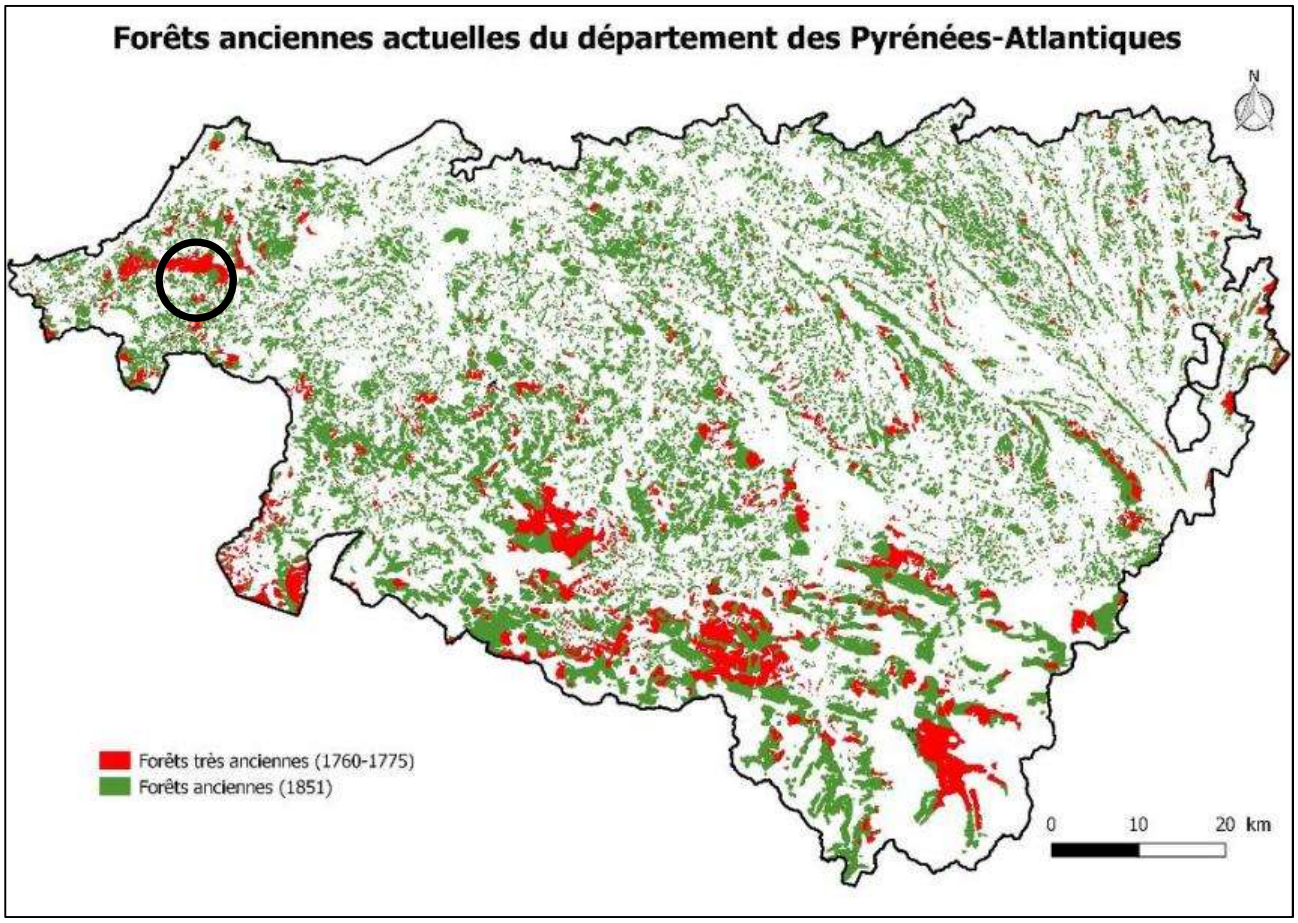
N°FICHE	NOM	REF. CADASTRALE
	BOURG	
N°1	CHATEAU DE SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	AD0114 – AD0113
N°2	EGLISE SAINT-PIERRE	AE0202
N°3	LAVOIR DE LEGARRETA	AE0273
N°4	PONT D'UTSALEA OU PONT ROMAIN	Non cadastré – domaine public
N°5	HOTEL DE VILLE	AE0588
N°6	MOULIN DU BOURG - DIT D'AKERRETA	AE0189
N°7	MAISON AROCENA	AE0230 – AE0231
N°8	MAISON FRANCHAENEA	AE0322
N°9	MAISON MUNDUTEGIA	AE0371
N°10	MAISON BARBERANEA	AE0291
N°11	MAISON COUPEE	AE0031
N°12	PRESBYTERE ET AUBERGE DES PELERINS	AE0235
N°13	MAISON OCHTIKENIA	AE0647 – AE0264
N°14	PROPRIETE ADEMANIA	AE0481 – AE0420
N°15	ALIGNEMENT DE FACADES	AE0236 – AE0237 - AE0238 - AE0239
N°16	FRONTON DU BOURG	AE0217
	IBARRON	
N°17	FERME INHARRIA	AC0105 – AC0215
N°18	MAISON XOMINENEA	AC0050
N°19	FERME HIRIBARRUNA	AC0095
N°20	MAISON ETCHENIKA	AC0227
N°21	MAISON BIDARTEA	AC0138
N°22	PONT DE LA VIERGE OU PONT ARROZTEGIA	Non cadastré – domaine public
N°23	MOULIN D'IBARRON	AC0071
N°24	LAVOIR D'IBARRON	AB0031
N°25	FRONTON D'IBARRON	AC0108
N°26	HAROZTEGIA	D973 – D974 – D975 - D976

	AMOTZ	
N°27	CHAPELLE SAINTE MADELEINE	D2873
N°28	PONT UHAIDEKO ZUBIA OU PONT D'AMOTZ	Non cadastré – domaine public
N°29	FRONTON D'AMOTZ	D0069
N°30	FERME LARRALDEA	D3209
N°31	MAISON GAZTANBIDEA	D2838
N°32	FERME LARRONDOA	D1924
N°33	MAISON ZIBURUA	C0353
N°34	MAISONS KAMIETA ET KAMIETA-KO BORDA	C1707 – C1109
	CHERCHEBRUIT	
N°35	DOMAINE IMPERIAL XATOA	C0701 – C1047 – C1048 - C1734 – C1735
N°36	MOULIN DE CHERCHEBRUIT - HERBURU ERROTAKO	C0684 – C1757
N°37	LAPUTZAGARAYA – FERME AUX PIMENTS	C2177- C2178 – C2174
	OLHA	
N°38	MOULIN D'OLHA	AD0211
N°39	PROPRIETE GASTELAENEA	C0132
	HELBARRON	
N°40	PROPRIETE CONTRAMUNDO	E1580 – E1592 – E1587 – E1575 – E1578 – E1582
N°41	MOULIN D'HELBARRON	D1359
N°42	BASTIDAGERREA	AK0115
N°43	MAISON ASTARRITZA	D1257
	AUTRES SECTEURS	
N°44	CROIX BLANCHE	Non cadastré – domaine public
N°45	CROIX DE SAINTE BARBE	D1943

Ce classement permet notamment de protéger ces éléments. Le règlement interdit notamment leur démolition complète, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

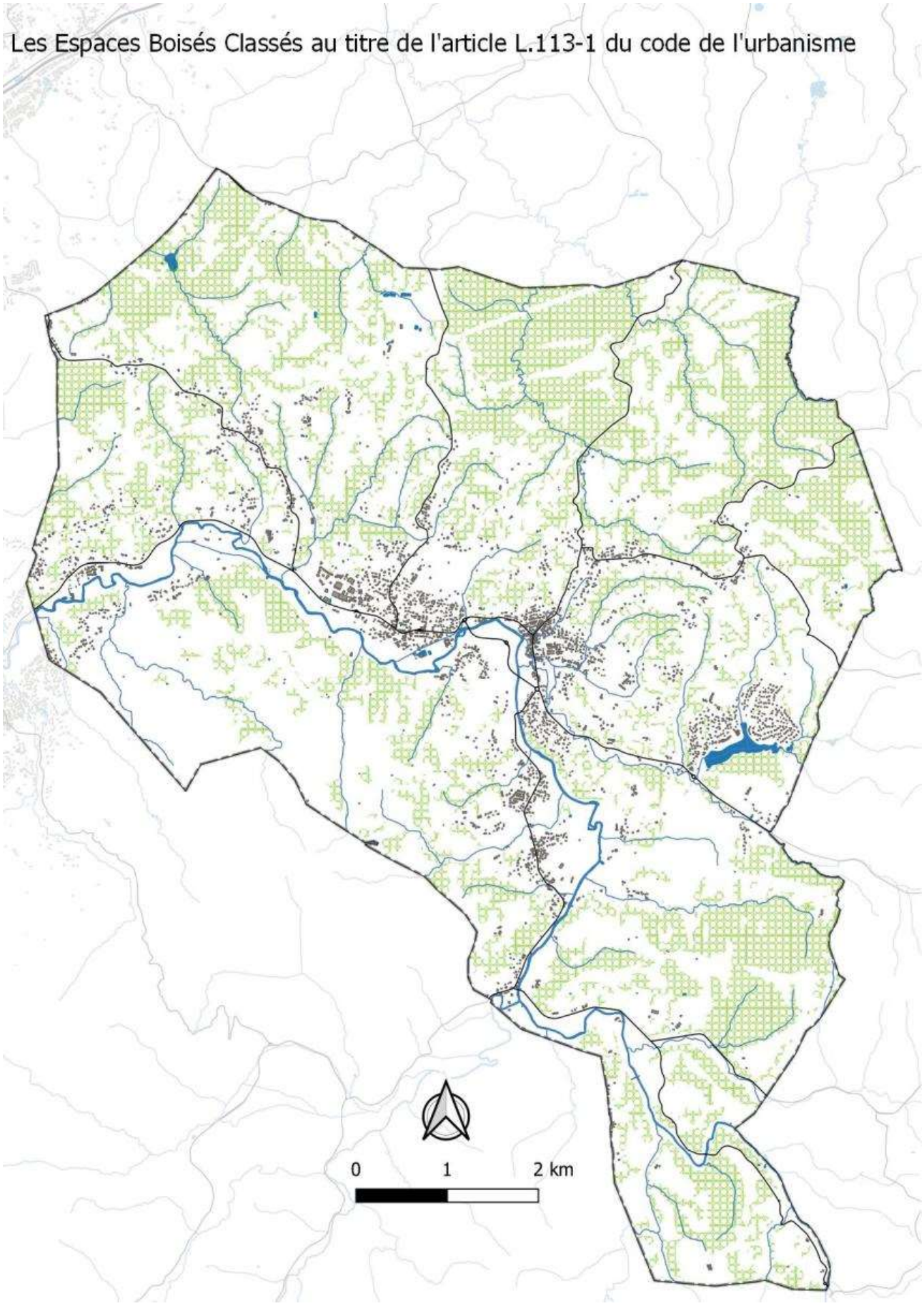
3.4. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire communal de Saint-Pée-sur-Nivelle est largement couvert par un massif forestier d'intérêt et considéré comme réservoir de biodiversité aux échelles locale et régionale.
La préservation de ce massif est donc un enjeu important pour la Commune.
La plupart de ces boisements, et notamment la forêt de Saint-Pée-sur-Nivelle, occupant le Nord du territoire, sont gérés par l'ONF : la mise en place de cette gestion assure la protection ainsi qu'une exploitation raisonnée de cette ressource. Il ne s'avère donc pas primordial d'utiliser l'outil « espace boisé classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Les boisements, à conserver ou à créer au titre de cet article ne peuvent en effet faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre Ier livre III du code forestier.
Pour autant, les données du CEN Aquitaine relatives à la localisation des forêts très anciennes (antérieures à 1775) et anciennes, déjà présentes en 1851 lors de l'établissement du cadastre Napoléonien, démontrent qu'une superficie importante du massif forestier est une forêt ancienne.



Cartographie des forêts du Département des Pyrénées-Atlantiques, CEN Aquitaine, 2019

La nature et l'ancienneté de ces forêts sont donc à valoriser dans le PLU : des espaces boisés classés sont donc inscrits sur l'ensemble des boisements conséquents présents sur le territoire : ainsi, **2372 hectares sont classés en tant qu'EBC dans le projet de PLU.**



Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 CU dans le projet de PLU, Réalisation : APGL

3.5. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS

L'article L.151.23 du Code de l'urbanisme précise que : « *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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le PLU approuvé en 2011 n'identifiait pas d'éléments de paysages à protéger au titre de cet article (ou ancien article L.121-1-5-7° du CU).

Le classement en Espaces Boisés Classés sur le territoire communal vise à protéger des boisements d'une surface relativement importante mais exclut les boisements linéaires, de type ripisylves, haies et alignement d'arbres.
Or, les boisements linéaires existants le long du réseau hydrographique, et notamment le long de la Nivelle, présentent un grand intérêt pour la biodiversité (milieux humides et habitats naturels spécifiques, support des continuités écologiques), mais aussi pour la gestion des risques naturels (limitation de l'érosion des sols, épuration des eaux et infiltration des eaux).

Ces linéaires de ripisylves et boisements humides ne faisaient jusqu'à présent l'objet d'aucune mesure de protection dans le PLU, il est donc prévu de les identifier en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Certaines ripisylves préalablement identifiées (dans le premier arrêt du PLU) non pas été retenues pour ce classement, après consultation de la direction Eau, Littoral et Milieux naturels de la CAPB, pôle Cours d'eau et Bassins versants.
En effet, la ripisylve existante de la Nivelle au niveau du quartier Ibarron génère des désordres hydrauliques qui entraînent des problèmes d'érosion et potentiellement une aggravation du risque d'inondation si les sujets sont déstabilisés en crue. Aussi, une intervention sera sans doute nécessaire par les propriétaires riverains (privés et/ou commune) sur leurs parcelles, voire par la CAPB dans le cadre de son programme pluriannuel de gestion des berges. Par ailleurs, au niveau de l'INRA, existe une digue de protection contre les inondations. Cet ouvrage hydraulique nécessitera une gestion pour assurer sa stabilité qui n'est pas forcément compatible avec un maintien des arbres en place.
D'autre part, au niveau du barrage de Lurberria, barrage écrêteur de crues géré par la CAPB. Sur le tronçon amont notamment, la gestion sécuritaire de l'ouvrage impose d'intervenir sur les sujets qui peuvent représenter un risque de bouchage de l'ouvrage (arbre penché, cassé, dépérissant). Par ailleurs, ce secteur est d'ores et déjà protégé (arrêté préfectoral de protection de biotope, EBC), il n'est donc pas nécessaire d'ajouter cette mesure supplémentaire.

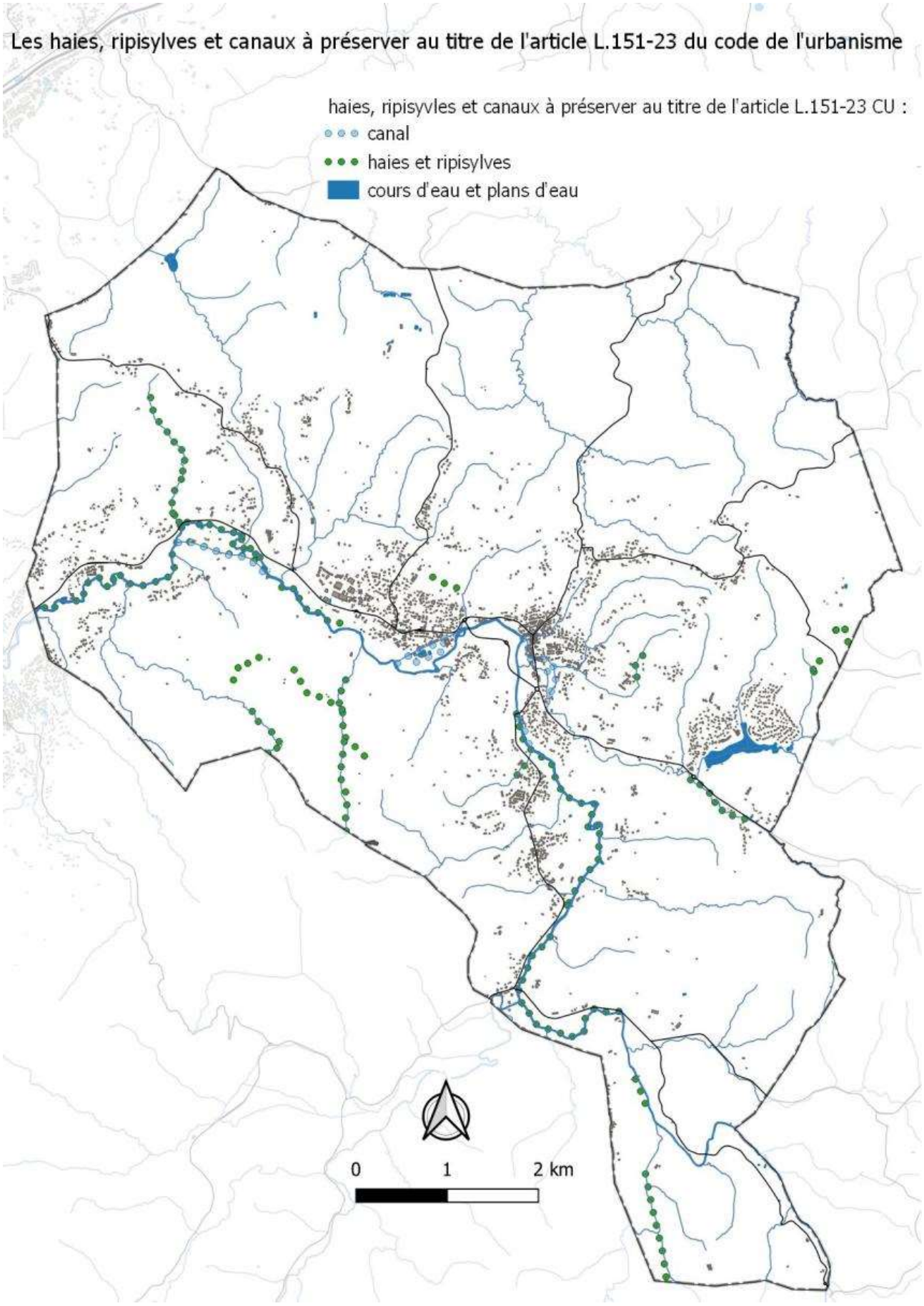
De la même manière, il a également été fait le choix de classer également en tant qu'élément de paysage identifié les canaux historiques de la commune, car ils font partie du patrimoine communal, et contribuent au paysage vernaculaire de la commune. Il s'agit :

- Du canal du bourg,
- Du canal du moulin de cherchebruit,
- Du canal du moulin d'Helbarron,
- Du canal du moulin D'Ibarron,
- Du canal du moulin d'Olha,

Ainsi, 21.8 km de haies et ripisylve 5,1 km de canaux et font l'objet d'un classement en tant qu'élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L.151-23 CU.

Afin d'assurer le maintien de ces continuités écologiques, le règlement du PLU pose le principe de compensation environnementale. La règle suivante est insérée aux articles 11 des zones concernées :

« *La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.*
Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.
Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.
Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge. »



Les éléments de paysage identifiés dans le projet de PLU, Réalisation : APGL

3.6. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Lors du diagnostic agricole ou à la suite de demandes individuelles, la collectivité a reçu 23 demandes de changements de destination durant la phase étude du PLU.
Une analyse multicritères a été réalisée pour chacun de ces bâtiments, au regard de :

- Leur impact sur l'activité agricole,
- Leur impact sur le paysage (vis-à-vis de leur implantation, de leur localisation, de leur qualité architecturale),
- Leur impact sur les milieux naturels

Suite à cette analyse, la collectivité fait le choix d'identifier douze bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (cf tableau ci-dessous).

L'un est un bâtiment aujourd'hui à vocation d'activités (ancien garage automobile) (changement de destination n°2).

Quatre demandes (changements de destination n° 7, 9, 10 et 12) sont des bâtiments auparavant utilisés en tant bergerie mais qui n'a plus aujourd'hui cet usage. Un (changement de destination n°6) est le bâtiment abritant les sanitaires d'un ancien camping.

Les six autres sont des fermes dont une partie est actuellement occupée par les locaux à usage d'habitation. L'inscription pour changement de destination vise à autoriser le changement de destination sur les parties autrefois occupées par les bergeries ou les granges pour stockage de foin. Ces dernières, directement attenantes aux locaux d'habitation pourraient être réhabilitées afin d'être aménagées en logement supplémentaire, ou être utilisées comme extension des logements existants. Les logements existants dans ces fermes sont en effet aujourd'hui vétustes et ne répondent pas aux exigences d'hygiène et de confort actuels.

Les changements de destination se réaliseraient donc par réhabilitation des bâtiments actuels, qui présentent des caractéristiques architecturales typiques des etxes labourdines, sans création de nouvelle emprise au sol. L'impact sur le paysage est donc nul, puisque les perceptions visuelles depuis l'espace rural environnant ne seraient pas modifiées. Au contraire, ces changements de destination visent à optimiser et valoriser le patrimoine bâti existant.

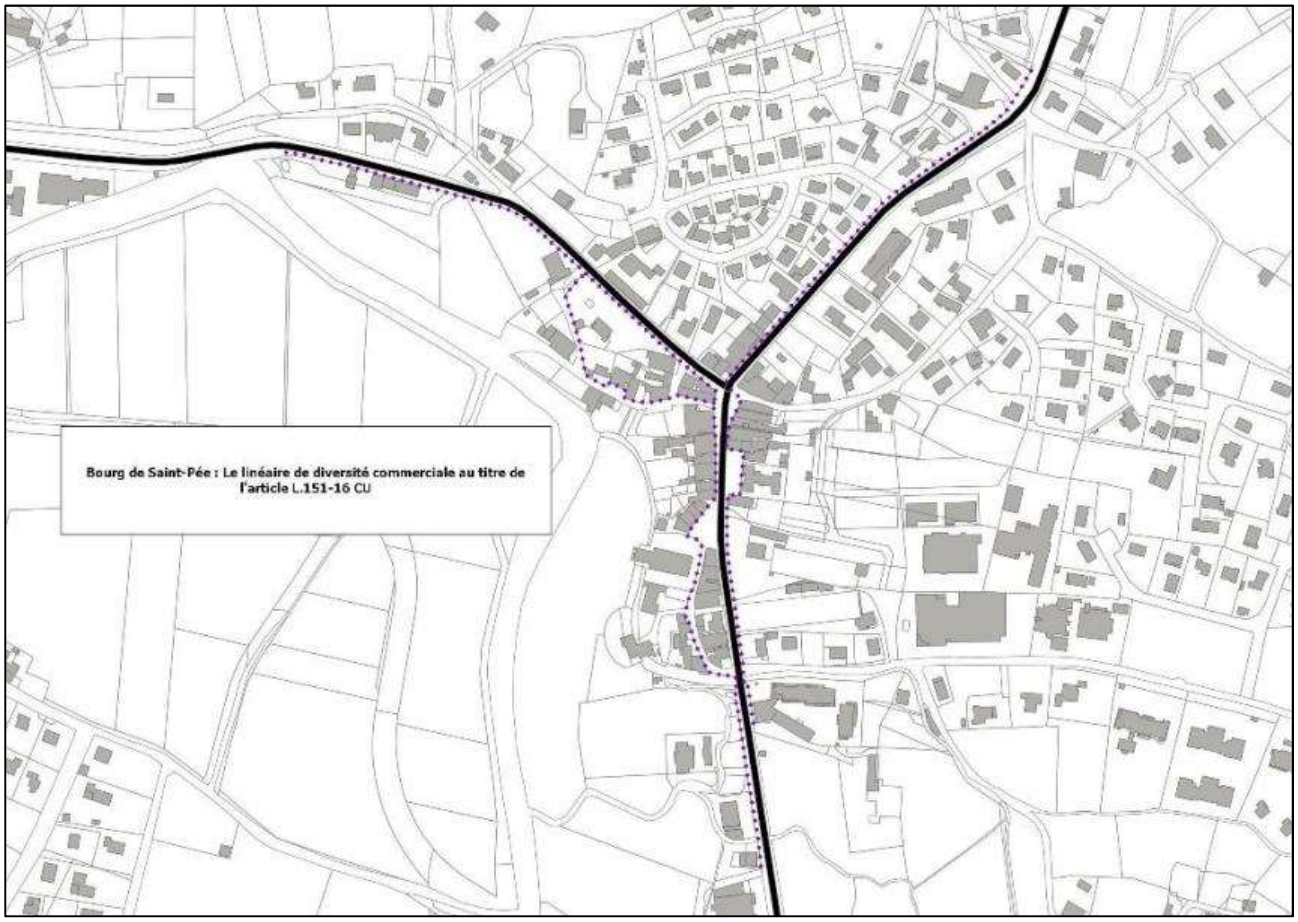
DENOMINATION	Numérotation	Identification cadastrale	Photographie
Ferme chemin de Jaïberrikoborda	1	AI 0092	
Ancien garage automobile	2	B 1433	
Ferme quartier Hergaray	3	B 0292	
Zubiberri 1	4	C 0841	

Zubiberri 2	5	C 0827	
Ancien camping Helbarron	6	OE1635	
Ancienne bergerie	7	OE0170	
Karrikartea	8	OB0931	

Artzrin	9	OF1390	
Ferme le long de la route de Dantcharia	10	C 688	
Olhetcheberria	11	OC004	
Gurutzea	12	OA 926	

3.7. LE LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

En zone UA, au centre-bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle, afin de conforter et maintenir les commerces existants, il est défini un linéaire de diversité commerciale le long de la rue Ibarbidea, de la rue Karrika, de la rue de l'Eglise, de la route d'Arbonne et de la rue Butrun. Au niveau de ces rues, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit. Ceci permet d'éviter l'acquisition de locaux commerciaux en vue de les transformer en habitation ou en annexe à l'habitation (garage le plus souvent). Cet enjeu ne se retrouvant pas dans les autres zones UB ou UC, plus à vocation pavillonnaire, aucune autre zone ne bénéficie de règles de mixité fonctionnelle.



Bourg de Saint-Pée : linéaire de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 CU, Réalisation : APGL

3.8. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption sera institué sur l'ensemble des zones U et AU. Peuvent ainsi être préemptés les immeubles situés dans ces périmètres, à l'occasion de leur aliénation.

3.9. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR

La Commune de Saint-Pée-sur-Nivelle souhaite rendre obligatoire le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire.

4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PLU APPROUVÉ EN 2011

Le rapport de présentation du PLU en vigueur, approuvé en 2011, faisait état des surfaces de zones et surfaces constructibles disponibles dans le tableau suivant :

	PLU arrêté en 2005 Superficie en ha		PLU arrêté en 2010 Superficie en ha		PLU approuvé2011 Superficie en ha	
	Total	Disponible constructible en 2009	Total	Disponible constructible	Total	Disponible constructible
UA	3	-	3	-	3	-
UB	32	3	30	3	30	3
UC	243	38	260	48	263	49
UCa	92	23				
UD			72	22	62	15
1AU	53	25	14	11	14	11
2AU	12	12	5	5	5	5
Nh	52	12	57	14	370	9
Total vacation principale habitat	**487**	**113**	**441**	**103**	**414**	**92**
UY	13	0	18	5	18	5
1AUY	8	7	1	0	1	0
Total zone d'activité	**21**	**7**	**19**	**5**	**19**	**5**
Zaluaga stockage déchets (UYz)	32		35		35	
A			1 090		1 091	
N			4 923		4 949	
Total A et N	**5 968**		**6 013**		**6 040**	
TOTAL COMMUNE	***6 508***		***6 508***		***6 508***	

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2011

4.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Nota : les surfaces indiquées dans ce chapitre et dans l'ensemble du rapport de présentation sont issues du Plan cadastral Informatisé 2018 réalisé par la DGFIP. Ces données numérisées sont les données cadastrales les plus à jour à l'heure actuelle et sont désormais utilisées comme données de référence à l'échelle du Département des Pyrénées-Atlantiques. Il peut exister ainsi des variations, au regard des données fournies par l'IGN, qui avaient été jusqu'à présent utilisées pour l'élaboration des PLU précédents. C'est le cas pour Saint-Pée-sur-Nivelle, où on observe une variation de 33 hectares (soit 0,5% du territoire communal).

Le projet de PLU propose la répartition de zones suivante :

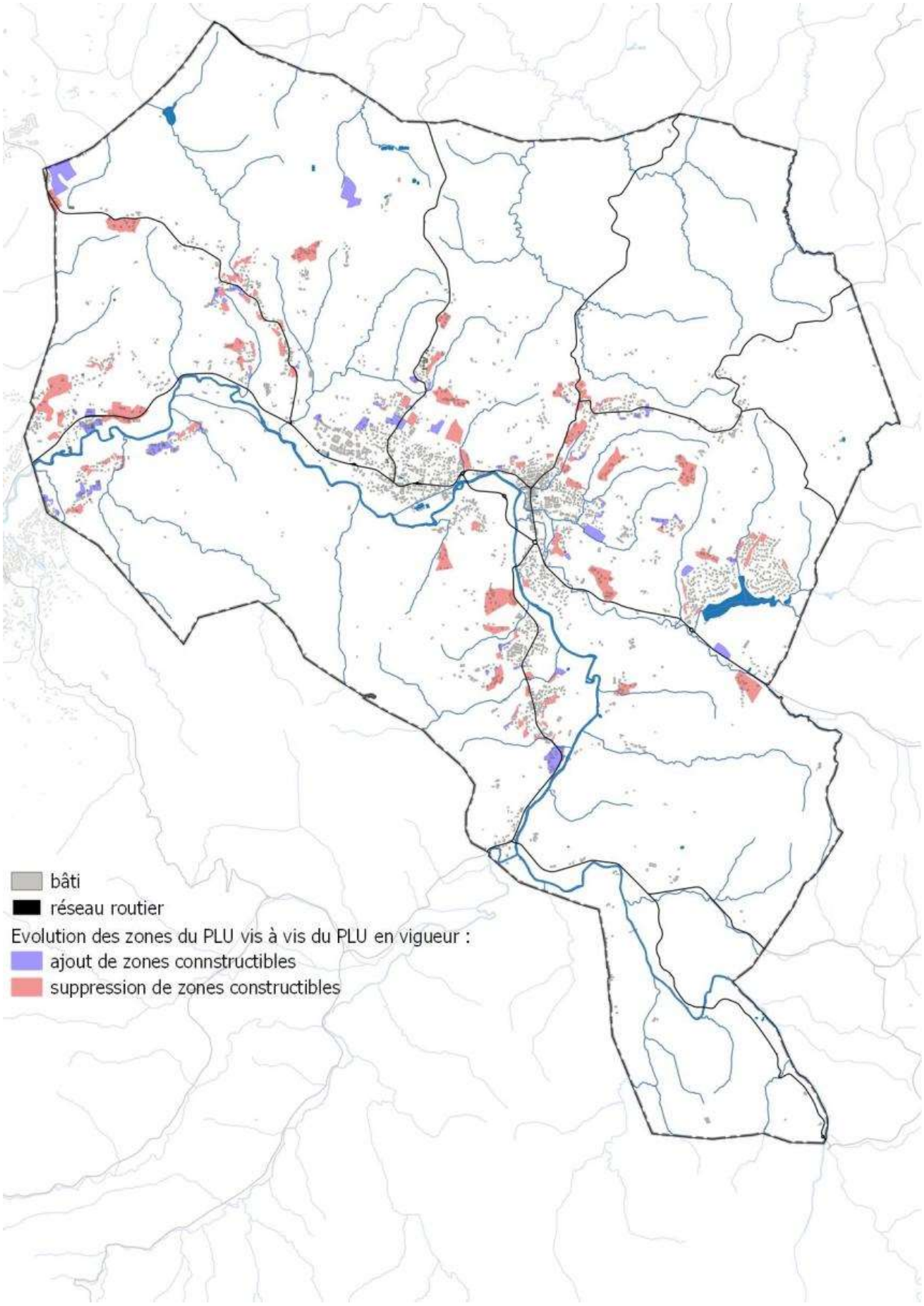
zones	Projet de PLU 2021		
	Total superficie (ha)	Superficie constructible disponible (ha)	Superficie disponible hors potentiel faible de mutabilité
UA	7,3	0	0
UB	25,6	0,26	0,26
UC	241,3	23,64	18,41
dont Uca	63,2	4,61	2,55
1AU	5,75	4,89	4,53
total zone à vocation d'habitat	**343,15**	**33,4**	**25,75**
UE	21,8	4,8	4,9
UK	14,8	3,3	3,3
UY	57,08	3,68	3,68
Dont UYc	33,9	0	0
Dont UYd	3,7	3,68	3,68
1AUY	1,5	0,37	0,37
total zone à vocation d'activités	**77,8**	**12,15**	**12,15**
TOTAL zone constructible à court ou moyen terme		**45,55**	**37,9**
Total zone à vocation d'activité urbanisable à long terme (2AUY)	**5,8**	**5,8**	**5,8**
A	**2216,89**		
N	**3873,47**		
Dont Na	1,5	150 m² d'emprise au sol max	
Dont Nk	2,4	15% d'emprise au sol max	
Dont Nl	10,2		
Dont Nla	2,4	150 m² d'emprise au sol max	
Dont Np	448,2		
Dont Nv	3,1		
TOTAL	**6510,31**	**51,35**	**43,7**

Au total, le projet de PLU engendre:

- une **réduction de 58,6 hectares de surfaces constructibles à vocation d'habitat et une réduction de 66,22 hectares** si on ôte les superficies présentant un potentiel faible de mutabilité,
- une **augmentation des surfaces constructibles à vocation d'activités** (**+7,15 ha en zone UY ou 1AUY et +5,8 ha en zone 2AUY),**
- **une réduction totale de 45,65 hectares de surfaces constructibles de zones U ou AU à vocation d'habitat et d'activités (U, 1AU et 2AU), qui sont alors reclassées en zones A ou N**

Cette réduction s'explique en grande partie par le reclassement de secteurs auparavant classés en zone Nh au sein de l'espace rural qui sont désormais délimités en zone N ou A, selon la méthodologie utilisée pour la définition des espaces déjà urbanisés.

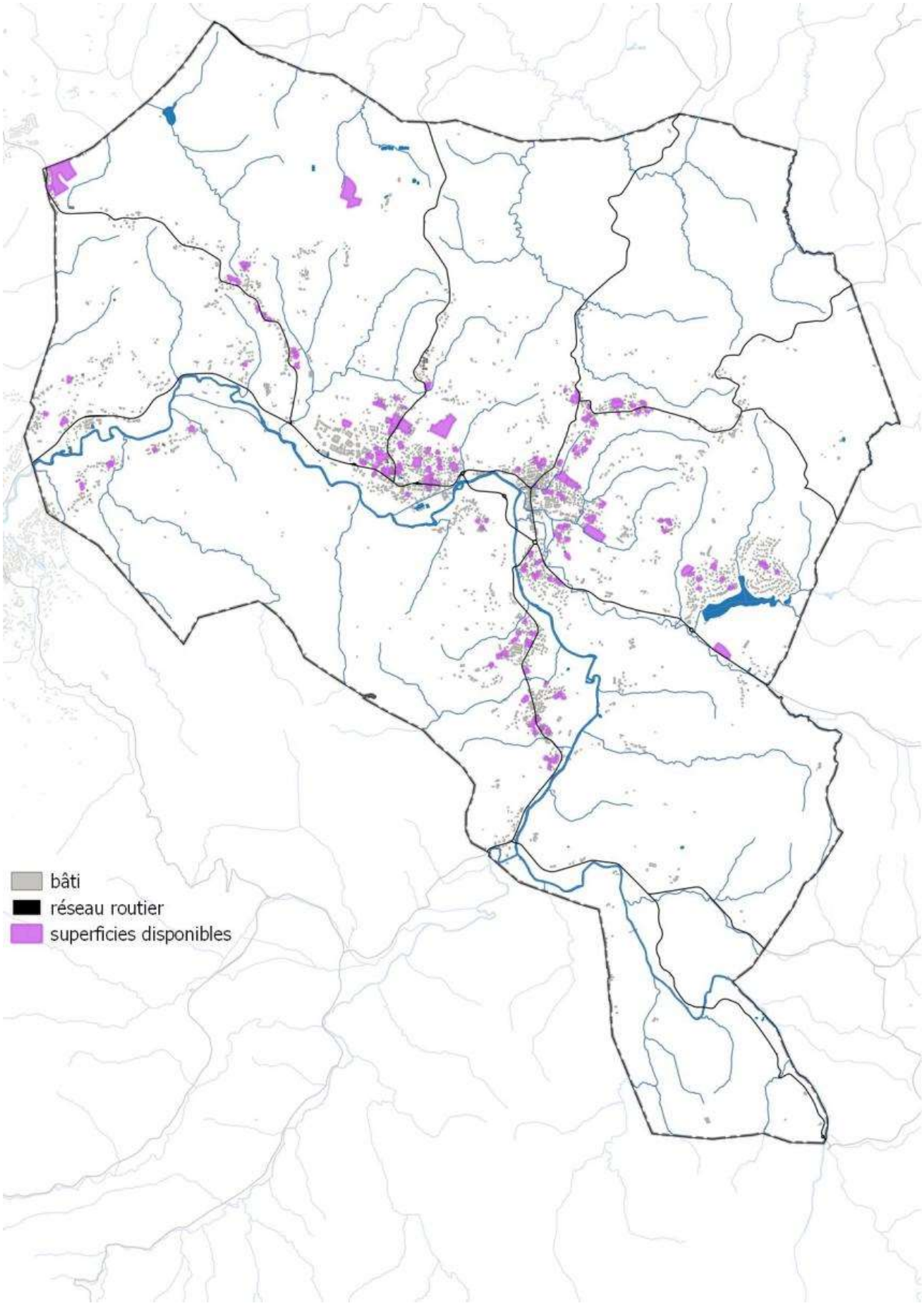
Le PLU limite en outre très fortement les superficies constructibles disponibles proposées par le PLU en vigueur : le projet de PLU offre quasiment 2 fois moins de disponibilités foncières que le PLU approuvé en 2011.



Les évolutions de zonage entre le PLU approuvé en 2011 et le projet de PLU pour arrêt en 2021, Réalisation : APGL

Les surfaces disponibles sont réparties selon le zonage suivant, par quartier ou zone urbanisée :

	U	dont UA	dont UB	dont UC	Dont UCa	Dont UE	Dont UK	1AU	TOTAL constructible habitat à court ou moyen terme	TOTAL constructible pour habitat hors potentiel faible de mutabilité
BOURG	**5,64**		0,26	3,28		2,1		**1,66**	**5,2**	**4,7**
AMOTZ	**4,6**			4,6					**4,6**	**3,68**
IBARRON	**13,86**		0	9,16		1,4	3,3	**2,45**	**11,61**	**8,62**
HELBARRON	**1,6**			0,36	1,24				**1,6**	**0,46**
Le LAC	**2,92**			1,62		1,3		**0,78**	**2,4**	**2,02**
Olha	**1,31**			1,31					**1,31**	**0,89**
Route de Bayonne	**3,6**			2.93	0,67				**3,6**	**2,8**
Vieille Route de Saint-Pée	**1,89**				1,89				**1,89**	**1,11**
Ihintz	**0,1**			0,1					**0,1**	**0,1**
Iratzea	**0,37**				0,37				**0,37**	**0,37**
Urguri	**0,28**			0,28					**0,28**	**0,2**
Olhasso	**0,44**				0,44				**0,44**	**0,44**
TOTAL	**36,61**	0,00	0,26	23,64	4,61	4,8	3,3	**4,89**	**33,4**	**25,39**



Les surfaces disponibles dans le PLU, réalisation APGL

4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU

LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

Au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (zone U et 1AU), 9,04 hectares font l'objet d'OAP afin de cadrer le développement urbain de ces parcelles, situées dans le bourg ou aux quartiers Ibarron, Lac et Amotz. Ces OAP fixent des fourchettes de densités à respecter.

QUARTIER - OAP	PROJET DE ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACE SERVANT AU CALCUL DES DENSITES (en Ha)	DENSITE MINI DEMANDEE (en logt / Ha)	NB DE LOGT MINIMUM	NB DE LOGT MAXIMUM
1-BOURG - LANDABURUA	1AU	Habitat	1,96	25 à 35	51	71
2-BOURG - MOXOENBORDA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,32	20 à 25	6	8
3-BOURG - ETXEBERTZEA	UBa (10m faitage)	Habitat	0,26	35 à 60	9	16
4- BOURG – OLHASSO NORD	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,45	20 à 25	9	11
5- BOURG – OLHASSO SUD	UEla	Equipement public	2,11			
6- BOURG - KARRIKARTEA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,39	20 à 25	8	10
7- LAC - IBANTELLI	1AU	Habitat	0,98	20 à 25	20	25
8- LAC - ARTZAMENDI	UBa (10m faitage)	Habitat	0,18	35 à 60	6	11
9- AMOTZ – BIXIENBORDA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,36	20 à 25	7	9
10 - AMOTZ - ORTXIXENIA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,21	20 à 25	4	5
11 - AMOTZ – PONT D'AMOTZ	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,63	10 à 15	6	9
12 - IBARRON – ROUTE D'AHETZE	1AU	Habitat	2,54	20 à 25	51	64
13 - IBARRON - XOXOTARTEA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,41	20 à 25	8	10
14 - IBARRON - IBARRONDOA	UCb (8m max au faitage)	Habitat	0,35	20 à 25	7	9
15 - IBARRON - IHINTZIA	UE	Equipement public	0,52			
16 - ZAMARINA	1AUY	Activité économique	1,57			
TOTAL GENERAL					192	258

Ainsi, au regard de la densité prévisible pour chaque secteur (densité moyenne fixée à 20 logements /ha) et en appliquant les densités dans les OAP définies pour certaines zones UC et UB et les zones 1AU, **les surfaces constructibles dédiées à l'habitat permettraient donc une capacité de production en logements qui peut être estimée entre 519 et 745 logements, avec une moyenne probable estimée à 585 logements :**

	Zones constructibles totales dédiées à l'habitat hors secteurs à OAP (1)	Zones constructibles dédiées à l'habitat hors secteurs à OAP et hors potentiel faible de mutabilité (2)	Secteurs à OAP avec fourchette mini (3)	Secteurs à OAP avec fourchettes maxi (4)	Potentiel mini = (2)+(3)	Potentiel maxi = (1) +(4)	Potentiel probable = (2)+(4)
superficies	33,4 ha – 9,04 ha OAP = 24,36 ha	25,39 ha - 9,04 ha = 16,35 ha	9,04 ha	9,04 ha	=16.35+9,04 = 25,39 ha	= 24,36 ha + 9,04 ha = 33,4 ha	=16.35+9,04 = 25,39 ha
densités	20 logts/ha	20 logts/ha			20,4 logts /ha	22,3 logts/ha	23 logts/ha
Potentiel de logements	**487 logts**	**327 logts**	**192 logts**	**258 logts**	**519 logts**	**745 logts**	**585 logts**

La densité moyenne des logements produits peut donc ainsi être estimée entre 20,4 et 23 logements/ha, ce qui représente une densification notable au regard des densités actuelles (observées en 2021).

A ce potentiel, il est également nécessaire d'ajouter à cette production de logements les logements pouvant être accordés par changement de destination. 12 bâtiments sont étoilés au zonage.
Entre 529 et 755 logements nouveaux sont donc rendus possibles par le PLU, avec une moyenne probable de 595 logements.

LE POTENTIEL DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour l'estimation du nombre de logements locatifs sociaux pouvant être créés, la règle instituée aux articles 3 des zones UA, UB et UC et 1AU a été prise en compte.

Zones	Proposition règlement
UA/UB/UC	➢ entre 4 et 10 logts = **à minima 50% de logements sociaux** (en accession ou en locatif)
	➢ entre 11 et 29 logts = **à minima 60 % de logements sociaux dont minimum 40% de logements locatifs sociaux**
	➢ si >30 logements = **à minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux**
1AU	➢ **40% logements locatifs sociaux + 60 % accession sociale via un bail réel solidaire**

De plus, la taille et la configuration des parcelles disponibles ont été prises en compte : si les parcelles présentent une superficie trop faible pour accueillir au moins 4 logements, elles ont été exclues du calcul de logements sociaux puisque la règle instituée au règlement ne pourra être appliquée.
Cette estimation s'élève à 320 logements.

A ce potentiel de logements sociaux découlant des règles de mixité sociale inscrites dans le règlement des zones UA, UB, UC et 1AU, il est nécessaire d'ajouter le **potentiel de logements sociaux émanant de l'inscription d'emplacements réservés pour réalisation d'un programme de mixité sociale, qui s'élève à 61 logements sociaux :**

désignation	destination	localisation	surface	nbre logements sociaux potentiels produits
A	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,31 ha	7
B	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	BOURG	0,46 ha	10
C	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,4 ha	8
D	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	AMOTZ	0,36 ha	7
E et F	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,7 ha	15
G	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,31 ha	6
H	emplacement réservé pour création 100% logements sociaux	IBARON	0,35 ha	8
TOTAL				**61**

Au total des zones U et 1AU rendues disponibles par le PLU, 380 logements sociaux peuvent être produits. Les logements sociaux pouvant être produits représentent ainsi entre 50% et 70 % des logements totaux pouvant potentiellement être produits.

4.4. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

Pour rappel, la consommation d'espace totale constatée depuis 2011 a été évaluée à 79,62 ha :

- 7,97 ha ont été une consommation d'espaces déjà urbanisés (soit 10 % de la consommation d'espace totale),
- et **71,65 ha une consommation d'espaces agricoles et naturels (soit 90 % de la consommation d'espace totale), dont 3,09 ha pour un ISDI au sud du lac.**

LES OBJECTIFS DU PADD :

Le PADD s'est fixé comme **objectif de modération de la consommation d'espace une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels constatée depuis 2018.**

LE PROJET :

UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS :

Le zonage proposé par le PLU prévoit au final une superficie de terrains urbanisables pour l'habitat totale de **51,35 ha**, dont 3,68 ha dédiés à un projet d'ISDI et 5,8 ha de zone 2AUY ne pouvant s'ouvrir qu'à long terme, après modification ou révision du PLU.
Sur ces hectares disponibles, **34,7 ha sont actuellement des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit 67,5% des zones constructibles totales, répartis de la manière suivante :**

- **16,75 ha en zone UC ou 1AU et dédiés à la production de logements (soit 32,6% des zones constructibles et classés 48,2% des espaces naturels agricoles et forestiers proposés en constructible dans le PLU),**
- 4,8 ha classés en zone UE pour la réalisation d'équipements publics (futur collège au sud du Lac, future plaine des sports au bourg et futurs équipements publics à Ibarron),
- 3,3 ha classés en UK pour l'aménagement d'un futur camping,
- 3,68 ha pour un projet d'ISDI,
- 0,37 ha classés en zone 1AUY en limite avec la commune de Saint-Jean-de-Luz,
- 5,8 ha classés en zone 2AUY, jouxtant la zone 2AUY, pour une extension de cette dernière dans le futur.

Nota : comme pour le calcul de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021, la même méthodologie de calcul des espaces NAF a été appliquée :

Ainsi, la qualification de la consommation d'espaces, en densification ou sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) s'appuie sur la méthodologie suivante :

- **sont considérés comme espaces consommés en densification sans consommation d'espaces NAF les espaces constructibles situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelles, sur des parcelles représentant moins de 2500 m²**
- **sont considérés comme consommation d'espaces NAF les espaces constrcutibles situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle (2021), ou à l'intérieur de cette dernière, si les espaces consommés représentent une superficie supérieure à 2500 m² (surface considérée comme pouvant représenter un enjeu agricole ou nautrel, même à l'intérieur d'une enveloppe urbaine).**

Le PLU permet donc une réduction de 36,95 hectares de moins que la consommation d'espaces NAF constatée entre 2011 et 2021. Il permet donc de réduire de 51,6 % la consommation d'espaces NAF.
Ceci répond bien au PADD, qui vise une modération de la consommation d'espace d'au moins 50%.

En synthèse, il est donc à retenir que le projet de PLU vise :

- **la production de quasi 600 logements en moyenne, soit environ 60 logements par an, ce qui génère un ralentissement de la production de logements constatée ces 10 dernières années (rythme de 74 logements par an),**

- **des nouvelles orientations dans la vocation des zones constructibles :**
  - **une baisse importante des surfaces dédiées à l'habitat (92 ha constructibles en 2011, 33,4 ha dans ce projet de PLU,**
  - **une augmentation des surfaces disponibles à court, moyen et long terme dédiées aux équipements publics (5,8 ha) et aux activités (zones 1AUY (0,37 ha disponible), 2AUY (5,8 ha) et UYd (3,68 ha),**

- **une diminution de la consommation d'ENAF à l'horizon 2030 de -52% / à la consommation d'espace constatée entre 2011 et 2021 (consommation d'ENAF de 34,7 ha dans le projet, dont seulement 16,75 ha sont dédiés à l'habitat),**

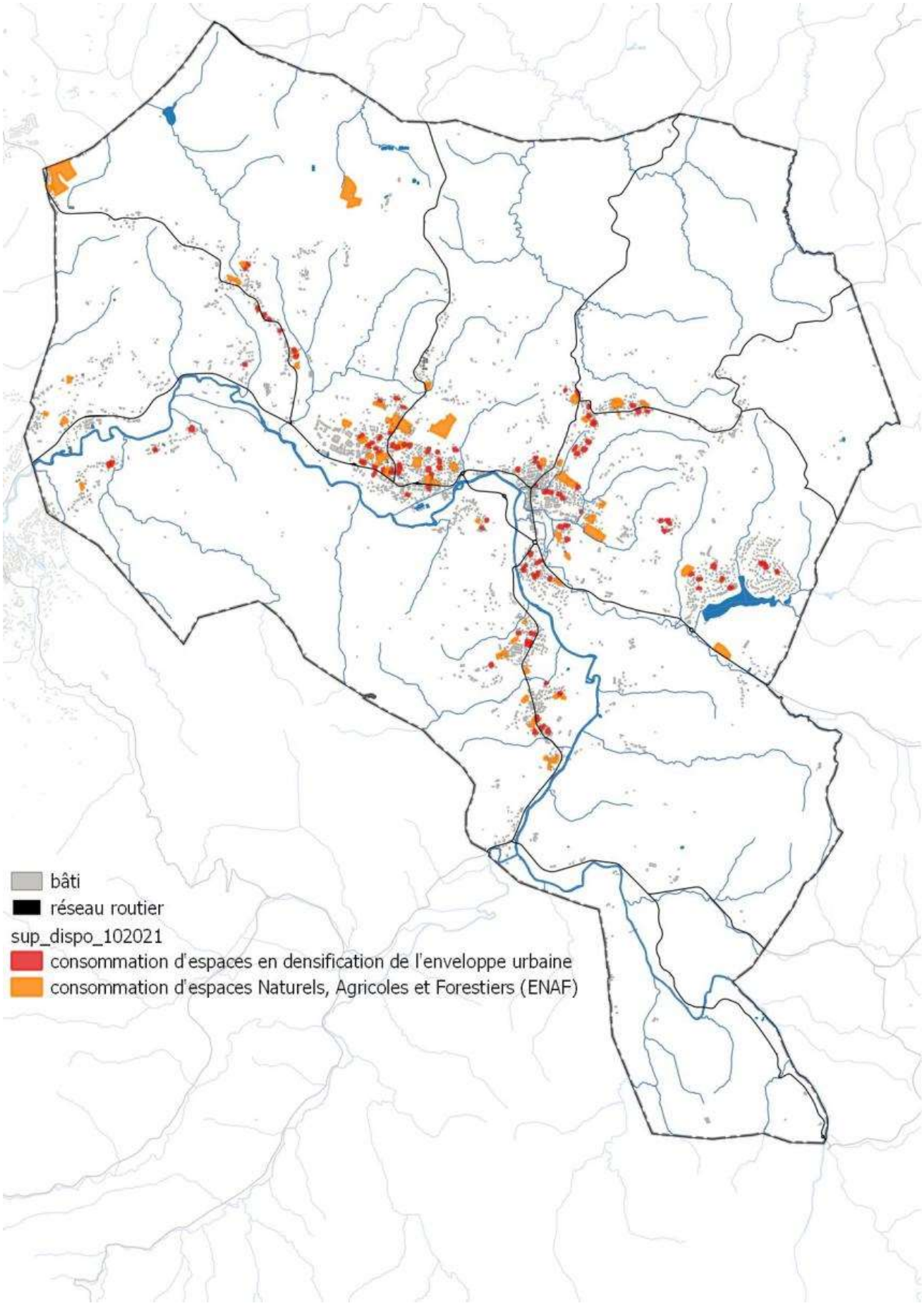
- **plus de la moitié des zones constructibles dédiées à l'habitat sont délimitées sur des espaces en densification des espaces déjà urbanisés,**

- **Une augmentation de la densité (21-23 logts/ha en moyenne) permettant de conserver un paysage urbain cohérent,**

- **La définition d'OAP sur les surfaces constructibles les plus importantes, afin de mieux encadrer la densité et la forme urbaine,**

- **Des adaptations de règles de mixité sociale visant à tendre vers un rattrapage des obligations loi SRU,**

- **93,5% du territoire communal sont classés en zone Agricole ou en zone Naturelle, ce qui contribue à préserver fortement les espaces naturels et à promouvoir un maintien et un développement des activités agricoles.**



La consommation d'espaces NAF dans le projet de PLU pour arrêt, Réalisation : APGL