

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÉUNION PUBLIQUE

*Lundi 14 octobre 2019*



# Déroulement de la réunion

A dark blue circular logo with the white text "PLU" inside.

- Rappel du contexte territorial et planning
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- La traduction réglementaire du projet
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Echanges/Débat

# 1- Le contexte territorial et réglementaire

# Pourquoi réviser le PLU ?

- Le PLU a plus de 10 ans
- Il ne couvre pas la totalité du territoire communal
- Nouveautés réglementaires
  - ✓ Le PLU n'est pas compatible avec les Lois GRENELLE II /ALUR
- Nouveaux choix d'orientations de la commune

**La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 2 août 2016.**

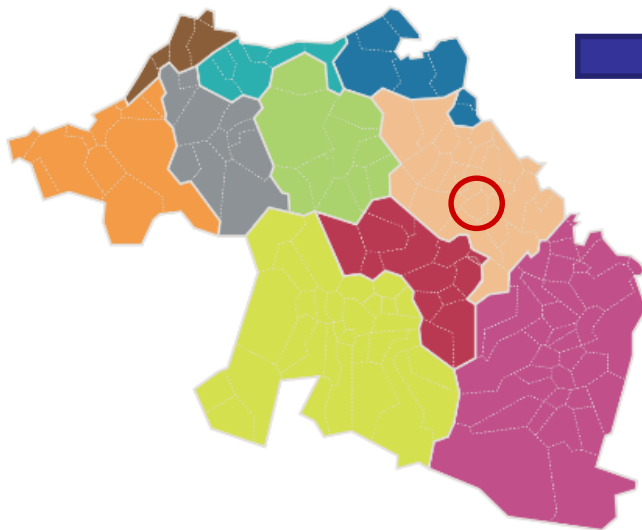


# Compétence

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

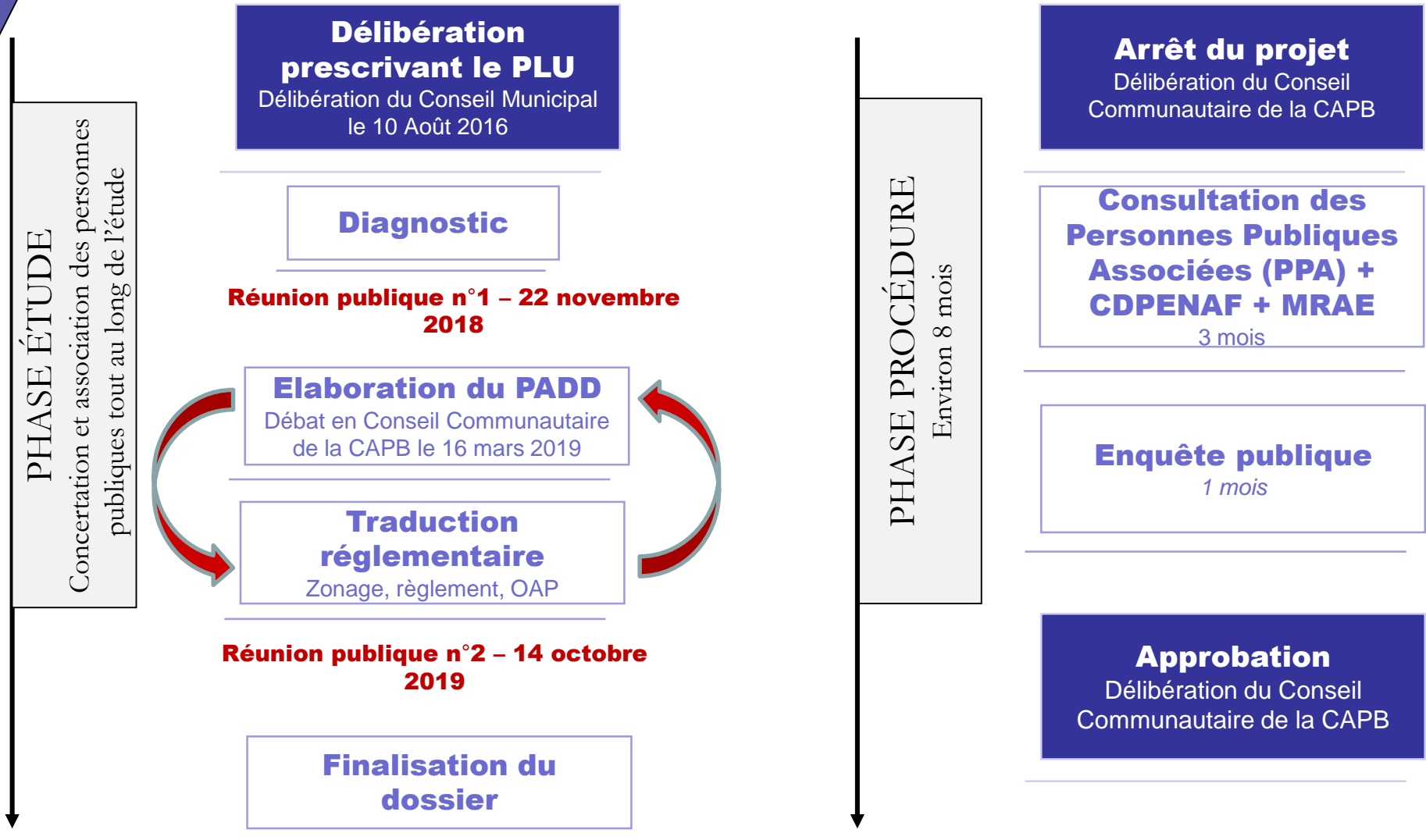
10 agglomérations et communautés de communes fusionnées,  
devenues aujourd'hui 10 pôles territoriaux  
10 Hirigune eta Herri elkargo bildurik gaur egun 10 Lurralde eremu bilakatuak

AMIKUZE  
COTE BASQUE ADOUR - EUSKAL  
KOSTALDEA-ATURRI  
EHROBI  
GARAZI BAIGORRI  
HOLDI OZTIBARRE  
PAYS DE BIDACHE - BIDAXUNEKO  
LURRALDEA  
PAYS DE HASPARRÉN - HAZPARNEKO  
LURRALDEA  
NIVE ADOUR - ERRODI ATURRI  
SOULE XIBEROA  
SUD PAYS BASQUE - HEGO LAPURDI



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

# Déroulement de l'étude



# L'association et la concertation autour du projet

- ✓ Des **commissions urbanisme** régulières pour présenter les analyses et études en cours et prendre en compte les observations formulées
- ✓ Des **réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées** (Etat, Chambre d'agriculture, SCoT, département, région, chambres consulaires, gestionnaires de réseaux,...) et prise en compte des remarques
- ✓ Des documents et **un registre d'observation mis à disposition du public à la mairie**
- ✓ Courrier + **réunion de travail avec les exploitants agricoles** : état des lieux, enjeux et projets
- ✓ **Réunion d'échange et d'information avec les propriétaires** du principal secteur de développement urbain

12 réunions de la commission urbanisme entre juillet 2017 et janvier 2019

3 réunions PPA organisées pour présenter le diagnostic, les enjeux puis le zonage et les pièces réglementaires : mars 2018, septembre 2018 et janvier 2019. 1 réunion avec la DDTM en juin 2019.

0 observation à ce jour consignée au registre

Réunion ouverte aux exploitants le 21 février 2018

Réunion propriétaires secteur Bideak le 26 février 2019

**2- Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables  
(PADD)**

# Les axes du projet

- ✓ Quels priorités pour le nouveau projet ?
- ✓ Quelle ville à venir?

Le projet vise à conforter la commune de SAINT-PALAIS dans son rôle de pôle territorial :

- 1- En renouant avec une attractivité durable
- 2- En s'appuyant sur l'identité Saint-Palaisienne et en la valorisant

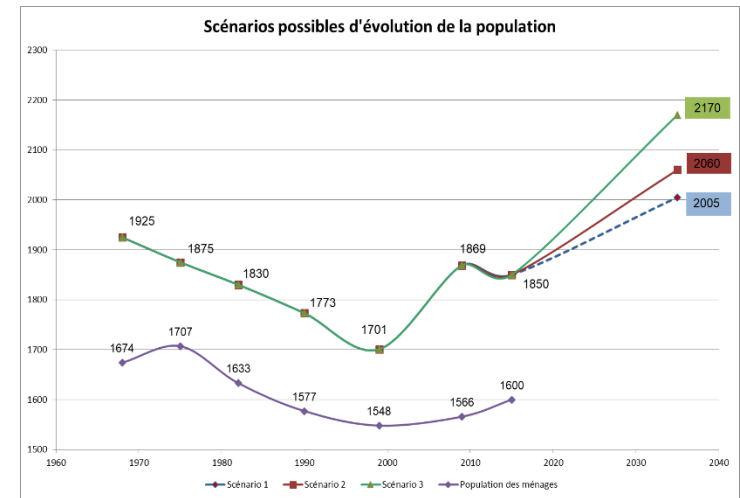
# 1. Renouer avec une attractivité durable

## Orientations

### 1.1 OFFRIR LES CONDITIONS FAVORABLES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

#### ■ Réamorcer la croissance démographique

- ✓ retrouver une croissance de population pérenne et permettre l'accueil de 200 à 300 habitants supplémentaires à horizon 15 ans (soit entre +0,5% et +0,8% de population par an).
- ✓ Un tel scénario nécessitera la construction de 150 à 220 logements sur le territoire communal.
- ✓ Retrouver une attractivité résidentielle nécessitera de s'adapter aux attentes sociétales en complément à un territoire rural



# 1. Renouer avec une attractivité durable

## Orientations

### 1.2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET DURABLE

- **Redéfinir les surfaces ouvertes dans le PLU**
  
- **Modérer la consommation de l'espace**
  - ✓ le projet privilégie le développement en densification du tissu existant ou à ses abords immédiats
  - ✓ se base sur une remise importante de logements vacants sur le marché
  - ✓ prévoit un objectif de densité brute moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare





# La modération de la consommation d'espace

Différentes formes urbaines pour une même densité résidentielle : entre 60 et 70 logements/ha

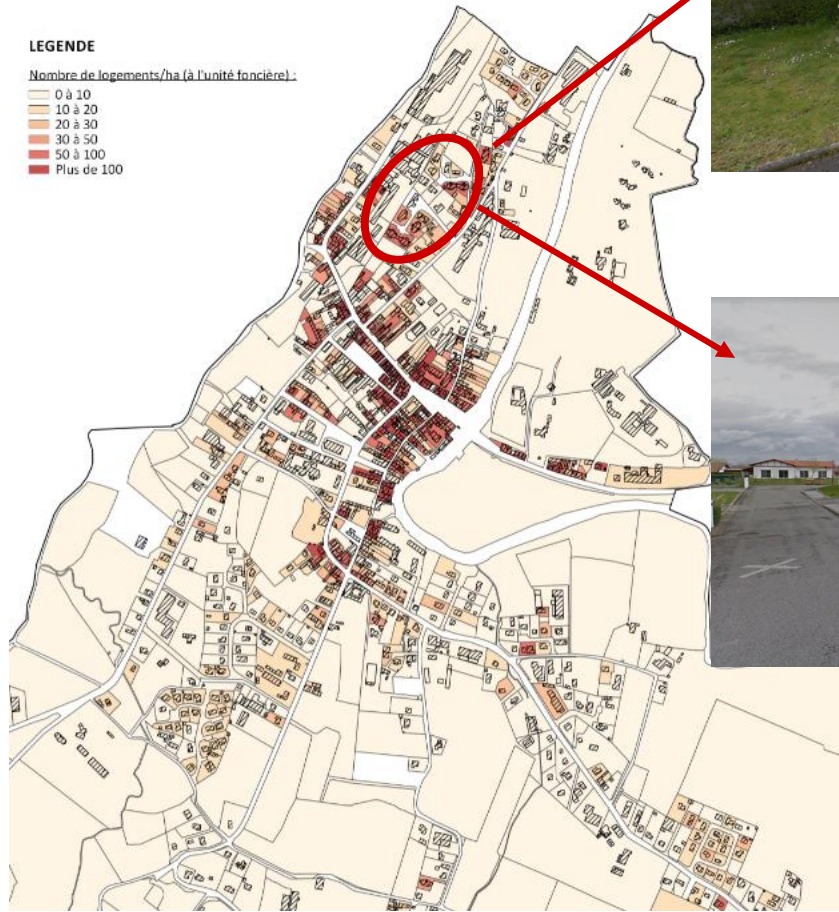


Carte de la densité sur le territoire communal

LEGENDE

Nombre de logements/ha (à l'unité foncière):

- 0 à 10
- 10 à 20
- 20 à 30
- 30 à 50
- 50 à 100
- Plus de 100





# 1. Renouer avec une attractivité durable

## Orientations

### 1.2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET DURABLE

#### ■ Permettre le parcours résidentiel des habitants

- ✓ Le projet poursuit la diversification du parc afin d'offrir aux habitants un parcours résidentiel complet et adapté.

#### ■ Travailler sur les déplacements

- ✓ Liaisons inter-quartiers, itinéraires doux, stationnements...

#### ■ Prendre en compte le risque inondation

- ✓ le projet préserve les abords de la Bidouze et de la Joyeuse ou, en cas d'urbanisation déjà existante, introduit des règles adaptées au risque d'inondation.



# 1. Renouer avec une attractivité durable

## Orientations

### 1.3. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Faciliter l'implantation de nouveaux commerces et services à la personne sur le centre-ville
- ✓ Mixité des fonctions au sein des zones urbaines et création d'un linéaire de diversité commerciale
- Prévoir la création d'une zone artisanale
- ✓ Création d'une zone à vocation d'activité 1AUy
- Participer au développement des communications numériques



# 1. Renouer avec une attractivité durable

## Orientations

### 1.3. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- **Maintenir l'agriculture sur le territoire communal**
  - ✓ Le projet s'appuie sur le comblement des espaces libres au sein des espaces bâtis avant la consommation de terres agricoles
- **Poursuivre la valorisation touristique de Saint-Palais**
  - ✓ Permettre la revalorisation des sites de l'ancien VVF et du camping
  - ✓ Favoriser l'agro-tourisme



# 2. S'appuyer sur l'identité SAINT-PALAISENNE et la valoriser

## Orientations

### 2.1. CONSERVER LA QUALITÉ, LA VARIÉTÉ ET LA CONNECTIVITE DES SITES NATURELS ET DES PAYSAGES

- **Maintenir une répartition équilibrée entre les espaces naturels, agricoles et bâtis**
  - ✓ Le projet priorise un développement de autour de l'enveloppe urbaine existante et maîtrise le développement urbain sur les espaces bâtis périphériques afin de conserver ce paysage qui fait son identité
- **Préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques**
  - ✓ Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue communale





# 2. S'appuyer sur l'identité SAINT-PALAISENNE et la valoriser

## Orientations

### 2.2 PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER IDENTITAIRE

- Mettre en valeur la « ville-eau »
- Préserver la qualité urbaine présente en centre-ville et celle architecturale ou historique d'éléments repérés sur l'ensemble de la commune
- ✓ Le diagnostic a permis d'identifier des éléments patrimoniaux (murets, jardins, bâti ancien) participant à la qualité urbaine du centre-ville de Saint-Palais.
- Favoriser l'intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans leur environnement
- ✓ Des Orientations d'Aménagement sont définies pour privilégier un développement conjuguant densité urbaine et respect des sites.

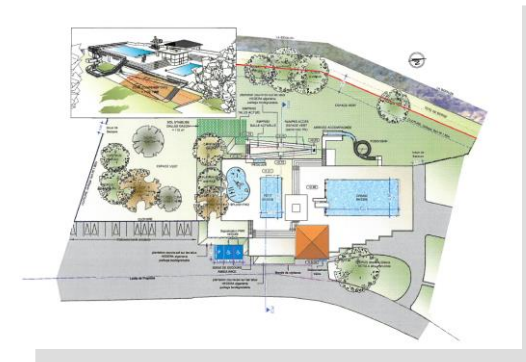


# 2. S'appuyer sur l'identité SAINT-PALAISENNE et la valoriser

## Orientations

### 2.3 CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

- **Accompagner les besoins de la population en matière d'équipements**
  - ✓ La réhabilitation de la piscine Donaiki et la création d'une salle omnisport viendront compléter l'offre déjà importante en matière de sports et de loisirs
- **Créer des lieux de rencontre (loisirs, famille) favorisant le lien social et intergénérationnel**
  - ✓ Développement urbain intégrant l'aménagement de lieux de vie de proximité, aménagement d'espaces verts et de loisirs. .



## 3- La traduction réglementaire

# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

## Les zones Urbaines

- Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Le PLU délimite des zones urbaines suivantes :
  - ✓ UA : zone urbaine du centre-ville historique
  - ✓ UB : zone urbaine d'urbanisation périphérique
  - ✓ UC : zone urbaine de densité faible
  - ✓ UY : zone urbaine à vocation économique
- Elle comprend des secteurs indicés « i » en zone inondable.



# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

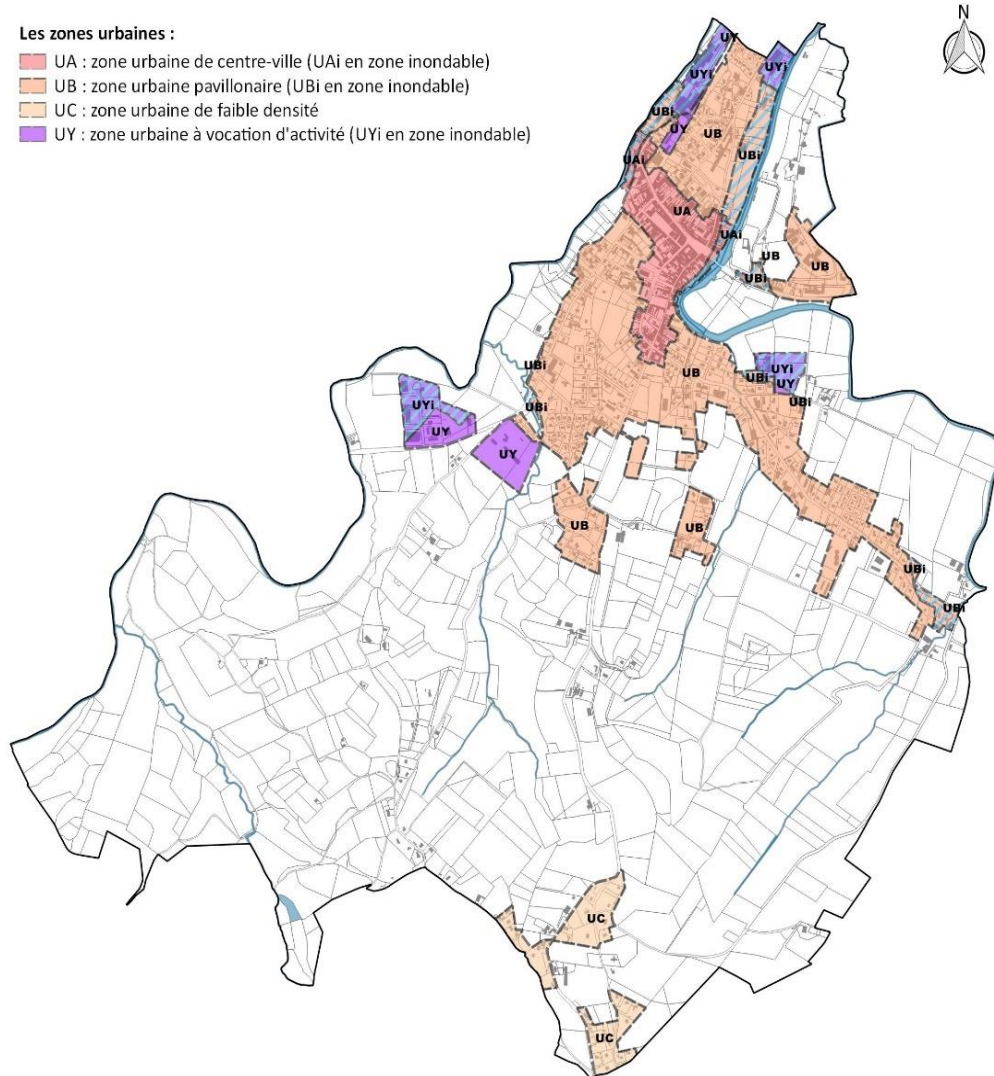
## METHODOLOGIE

La délimitation des zones urbaines s'appuie donc :

- ✓ Sur la délimitation de l'enveloppe des espaces bâtis : le seuil de 12 constructions à vocation d'habitation distantes de moins de 50 m a été retenu pour la délimitation en zone urbaine.
- ✓ Les autorisations du droit des sols existantes (PA, PC, DP de division)
- ✓ Critères auquel ont été superposés les enjeux agricoles ou naturels (ces derniers pouvant être des critères « déclassant »)

Les zones urbaines :

- UA : zone urbaine de centre-ville (UAi en zone inondable)
- UB : zone urbaine pavillonnaire (UBi en zone inondable)
- UC : zone urbaine de faible densité
- UY : zone urbaine à vocation d'activité (UYi en zone inondable)



# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

## Les zones à urbaniser

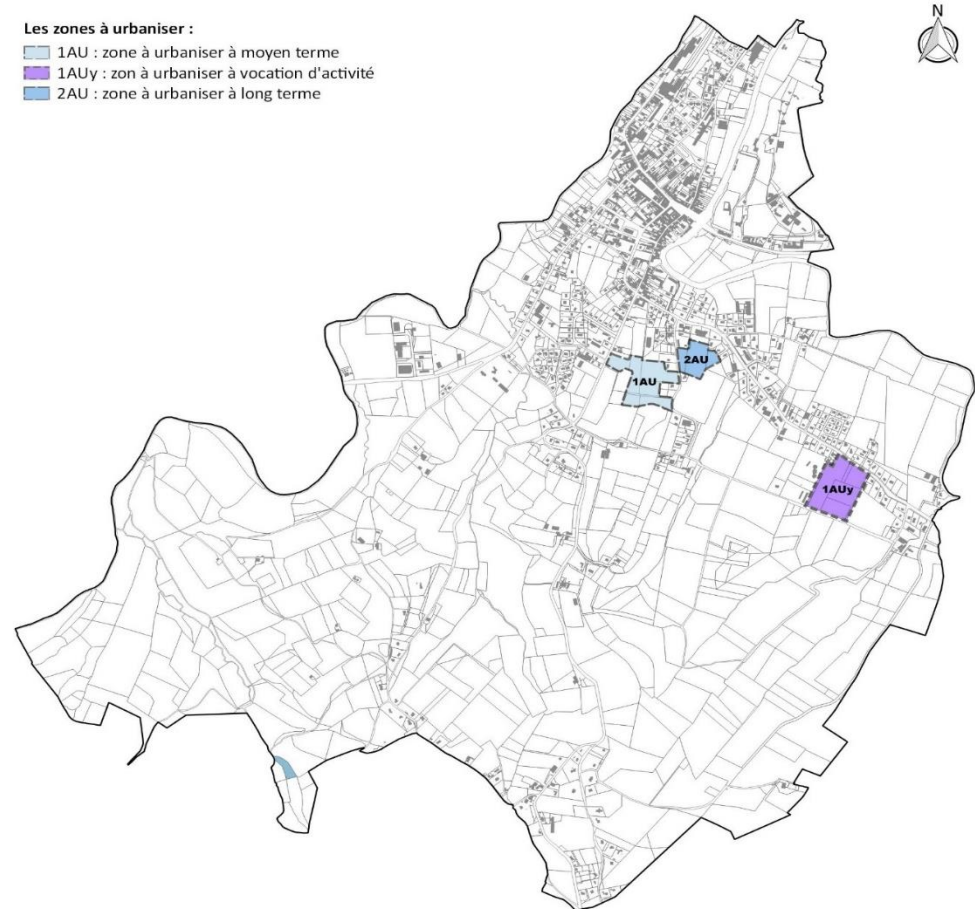
- Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  
- Les zones à urbaniser peuvent être de deux natures selon l'état des équipements (voies publiques, eau électricité et le cas échéant assainissement) existants en périphérie :
  - ✓ les zones dotées d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate (dites 1AU) : elles sont constructibles dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - ✓ les zones non dotées des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate qui seront intitulées 2AU : inconstructible de suite, leur urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision).

# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

- ✓ Les zones 1AU sont situées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour organiser leur développement.
- ✓ Une zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans qu'après modification du PLU et délibération motivée justifiant de « l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».
- ✓ La majorité des zones 1AU et 2AU du PLU de 2005 ont été rebasculées en zones A ou N.

## Les zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser à moyen terme
- 1AUy : zone à urbaniser à vocation d'activité
- 2AU : zone à urbaniser à long terme



# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

## Les zones Agricoles

- Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones agricoles A délimitent des terrains à protéger notamment en raison de leur potentiel agronomique ou économique. Elles comprennent :
  - ✓ Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit « Ah » dans lequel des constructions peuvent être autorisées.

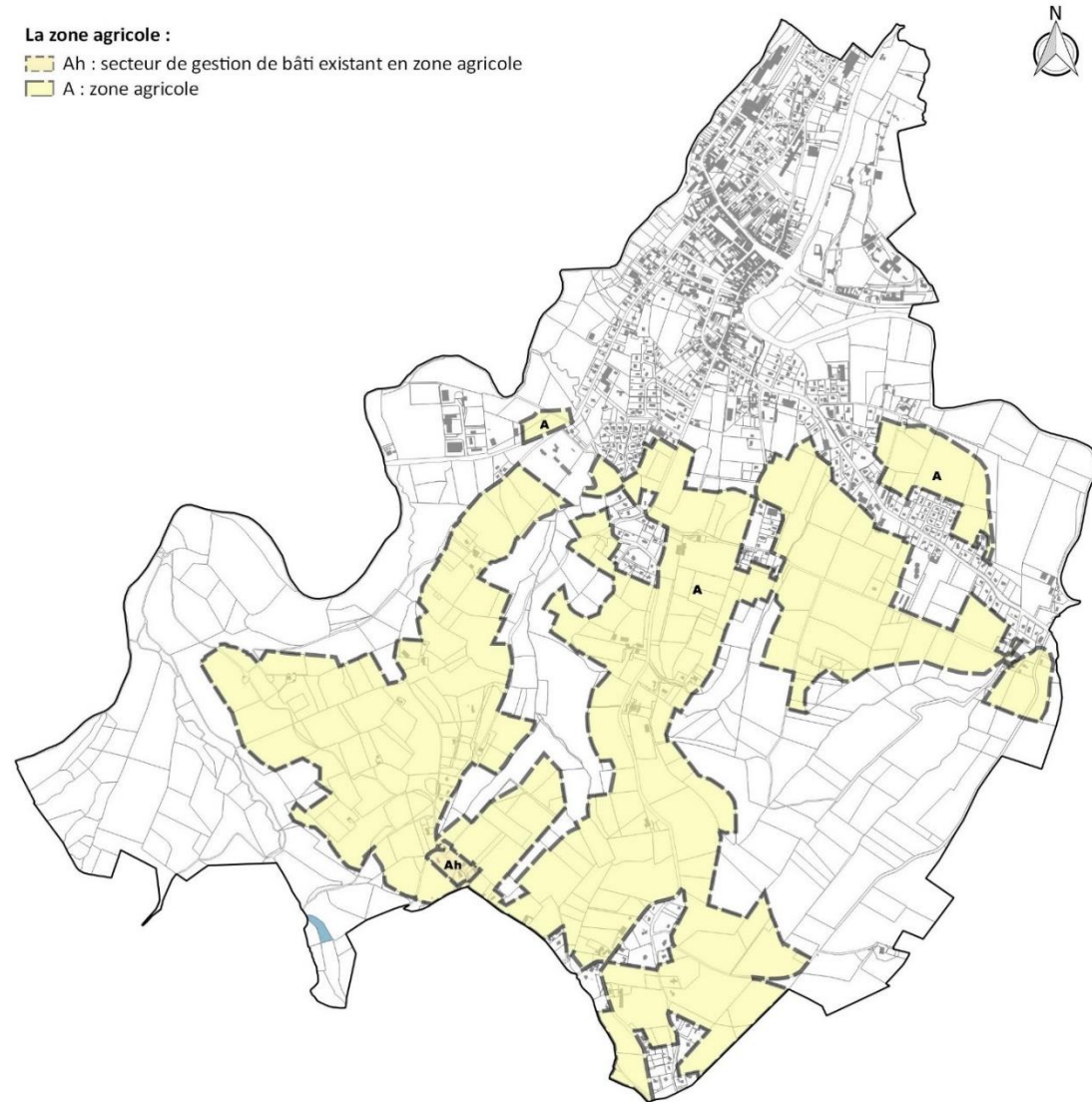
# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

Les critères qui ont guidé le classement de terres en zone A :

- ✓ l'inscription des terres au Recensement Parcellaire Graphique de 2017 (îlots de cultures déclarés à la PAC),
- ✓ la présence de bâtiments agricole.

La zone agricole :

- Ah : secteur de gestion de bâti existant en zone agricole
- A : zone agricole





# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

## Les zones Naturelles

- Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
  
- Les zones N délimitent des terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, de leur caractère d'espaces naturels ou de champ d'expansion des crues. Elles comprennent :
  - ✓ Un secteur Ne qui délimite l'emprise des équipements de sport et de loisirs existants à l'Est de la Bidouze (piscine, terrains de sport, ancien VVF)
  - ✓ N« i » ou Ne « i », qui délimitent les secteurs non bâtis ou présentant un bâti isolé identifiés comme inondables dans l'Atlas départemental ou dans la cartographie de la crue de 2014.

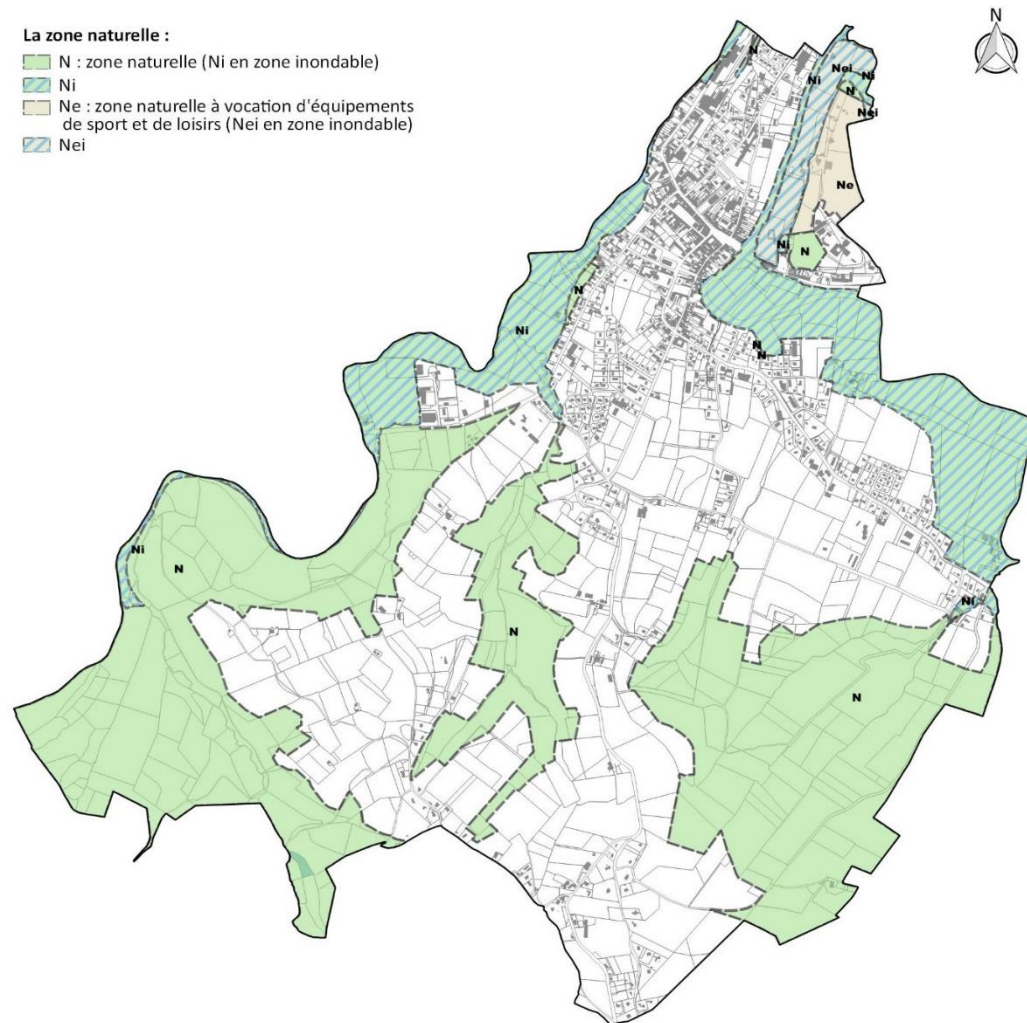
# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

Les critères qui ont guidé le classement de terres en zone N :

- ✓ La prévention du risque inondation et la préservation des champs d'expansion de crues,
- ✓ La préservation des corridors écologiques ou de réservoir de biodiversité (Natura 2000, habitat d'intérêt communautaire),
- ✓ La protection des milieux naturels (milieux humides, boisements, landes, milieux aquatiques, prairies permanentes),
- ✓ La présence de bois ou forêts relevant du régime forestier ou de boisements soumis à une gestion sylvicole.

La zone naturelle :

- N : zone naturelle (Ni en zone inondable)
- Ni
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements de sport et de loisirs (Nei en zone inondable)
- Nei



# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire

## Extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes dans les zones Naturelles et Agricoles

- Dans les zones A ou N, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions prévues par le règlement :
  - ✓ l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total sur l'unité foncière,
  - ✓ les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles soient implantées (en tout ou partie) dans un rayon de 25 m du bâtiment principal et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'emprise au sol sur l'unité foncière ne devant pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.



# Présentation des grandes lignes du projet réglementaire



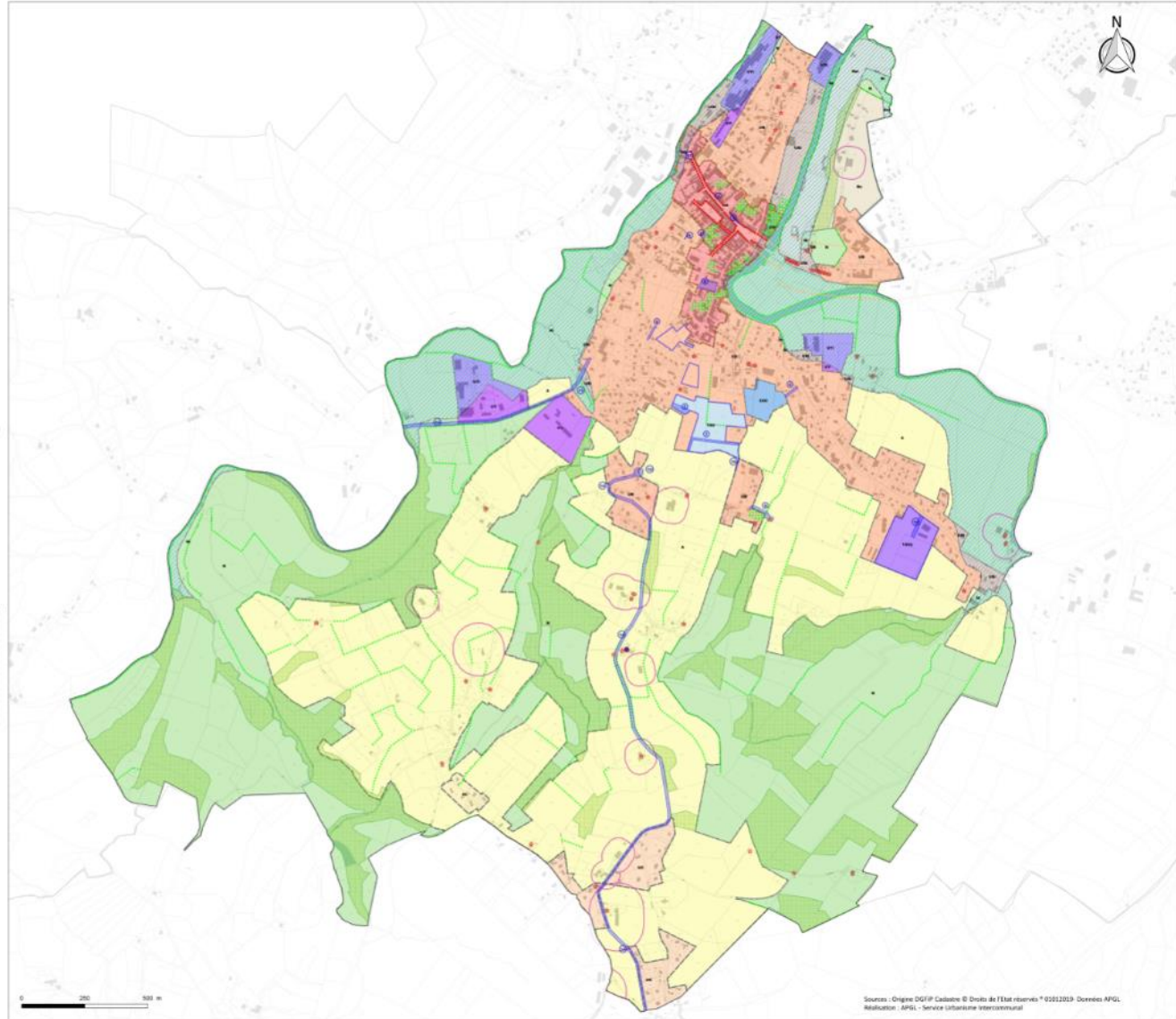
## Indications réglementaires

- Limites de zones du PLU**
- UA : zone urbaine du centre-ville (UA en zone inondable)
  - UB : zone urbaine pavillonnaire (UB en zone inondable)
  - UC : zone urbaine de faible densité
  - U\* : zone urbaine à vocation d'activité (U\* en zone inondable)
  - IAU\* : zone à urbaniser à vocation d'activité
  - IAU : zone à urbaniser à moyen terme
  - IAU : zone à urbaniser à long terme
  - A : zone agricole
  - AA : secteur de gestion de bâti existant en zone agricole
  - N : zone naturelle (N en zone inondable)
  - N\* : zone naturelle à vocation d'équipements de sport et de loisirs (N\* en zone inondable)
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
  - Éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme
  - Limites de diversité commerciale au titre du L. 151-18 du Code de l'urbanisme
  - Éléments de paysage identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
  - Espace boisé classé au titre du L. 151-1 du Code de l'urbanisme
  - Espace vert à protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
  - Secteur compris dans les orientations d'aménagement et de programmation
  - Secteur à protéger au titre L. 151-19 du Code de l'urbanisme "Ensemble architectural et paysager du centre-ville de Saint-Palais"
  - Enlèvement dérogatoire titre du L. 151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Intitulé	Statut
1	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
2	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
3	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
4	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
5	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
6	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
7	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
8	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
9	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
10	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
11	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
12	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
13	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
14	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
15	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
16	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
17	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
18	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
19	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
20	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
21	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
22	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
23	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
24	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
25	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
26	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
27	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
28	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
29	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
30	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
31	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
32	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
33	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
34	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
35	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
36	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
37	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
38	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
39	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
40	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
41	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
42	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
43	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
44	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
45	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
46	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
47	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
48	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
49	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel
50	Zone d'habitat individuel	Zone d'habitat individuel

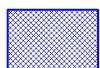
## Indications à titre d'information

- Périmètre de rétrocédabilité à un bâtiment d'élevage
- Cours d'eau



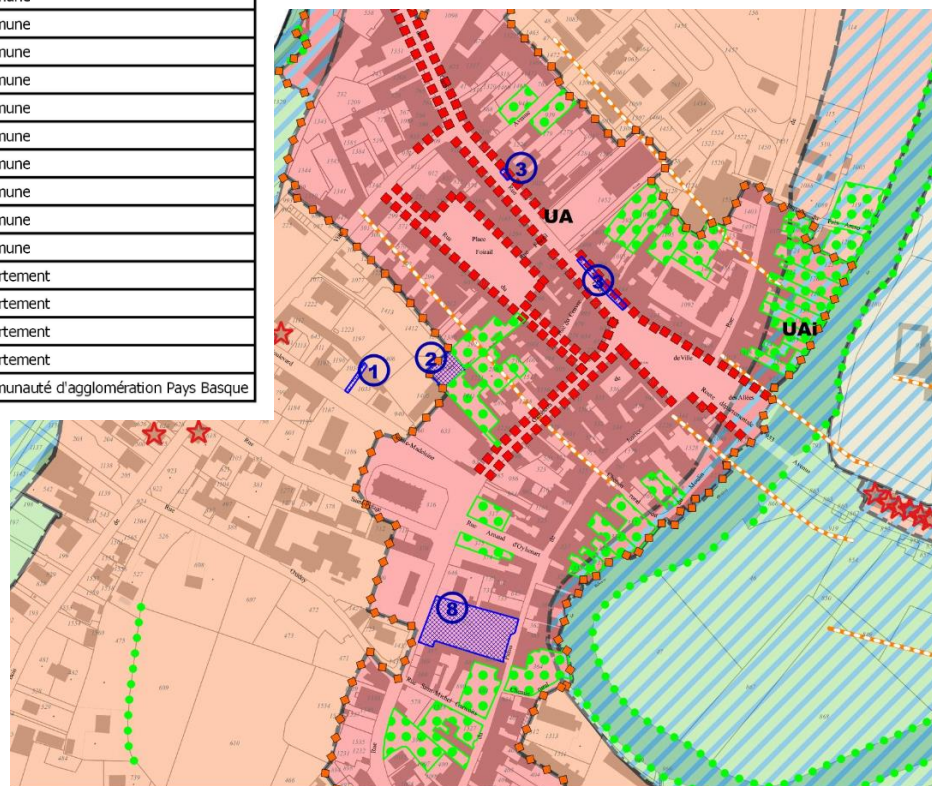
# Les autres éléments figurant sur le plan de zonage

## Les emplacements réservés



Emplacement réservé au titre du L 151-41 du Code de l'Urbanisme

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS		
NUMÉRO	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE
1	Création d'un cheminement piétonnier reliant le trinquet au Bd Sainte-Madeleine (3 m)	Commune
2	Agrandissement du parc de stationnement et espace vert	Commune
3	Zone piétonnière (courettes)	Commune
4	Amorce voie de desserte zone 2AU (emprise 10 m)	Commune
5	Création d'un parc de stationnement pour le cimetière (emprise de 800 m <sup>2</sup> )	Commune
6	Voie de raccordement de quartier (emprise 8 m)	Commune
7	Aménagement du chemin communal	Commune
8	Aménagement d'un jardin public et de stationnements	Commune
9	Sécurisation et aménagement virage route de Sardasse	Commune
10	Aménagement de la voie de desserte de la zone 1AUy (emprise 8 m)	Commune
11	Rectification du virage de la RD11	Département
12	Aménagement du carrefour Rue de Gibraltar avec route de Sardasse	Département
13	Élargissement à 12 m de plate-forme de la RD8	Département
14	Élargissement à 11 m de plate-forme de la RD302	Département
15	Extension du réseau d'assainissement collectif	Communauté d'agglomération Pays Basque



# Les autres éléments figurant sur le plan de zonage


## Le changement de destination autorisé pour du bâti identifié en zone A ou N

- Certains bâtiments classés en zone Agricole « A » ou Naturelle « N » peuvent être identifiés comme pouvant changer de destination. L'évolution de l'agriculture a fait que ces édifices ne sont plus utilisés sur le plan agricole, ils offrent la possibilité éventuelle d'une nouvelle utilisation permettant de créer des logements ou d'accueillir de l'activité tout en sauvegardant ce patrimoine.

- Bâtiment susceptible de changer de destination

✓ 1 bâtiment identifié

✓ Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

DENOMINATION	Identification cadastrale
Grange route de Gibraltar	OB n° 877
	

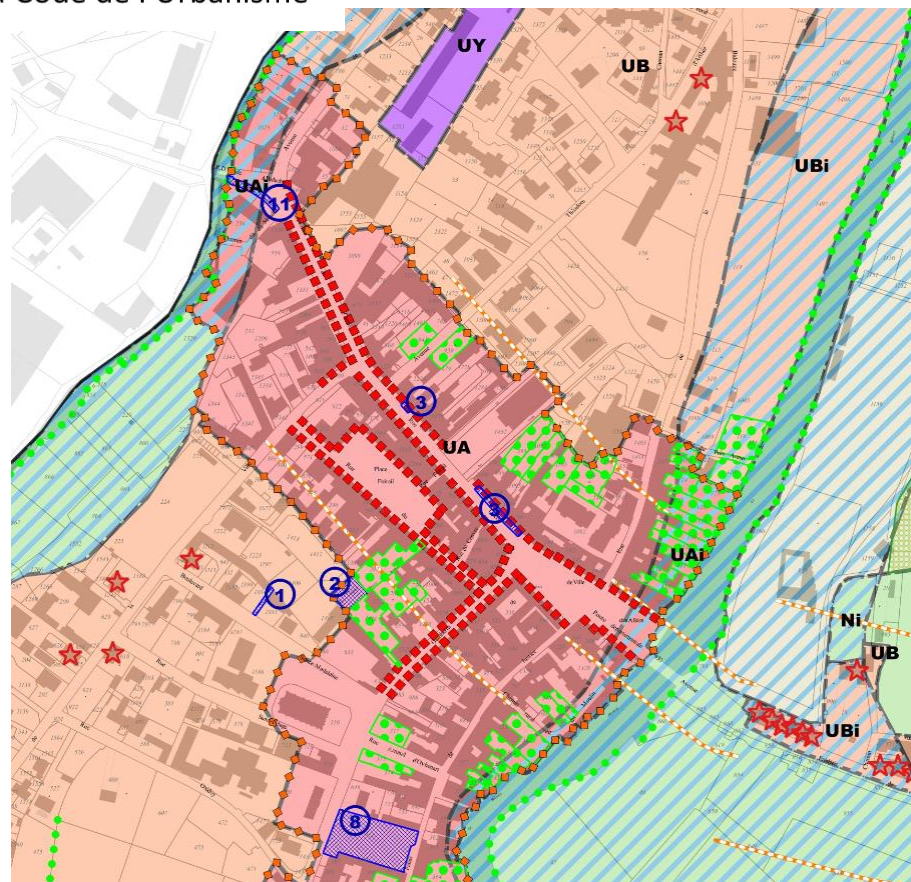


# Les autres éléments figurant sur le plan de zonage


■■■■■ Linéaire de diversité commerciale au titre du L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Le PLU institue : un linéaire de diversité commerciale sur la majeure partie des rues commerçantes

- ✓ Sur ce linéaire, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement est interdit
- ✓ Il est possible de déroger aux obligations de création de stationnement




# Les autres éléments figurant sur le plan de zonage

 Espace boisé classé au titre du L 113-1 du Code de l'Urbanisme

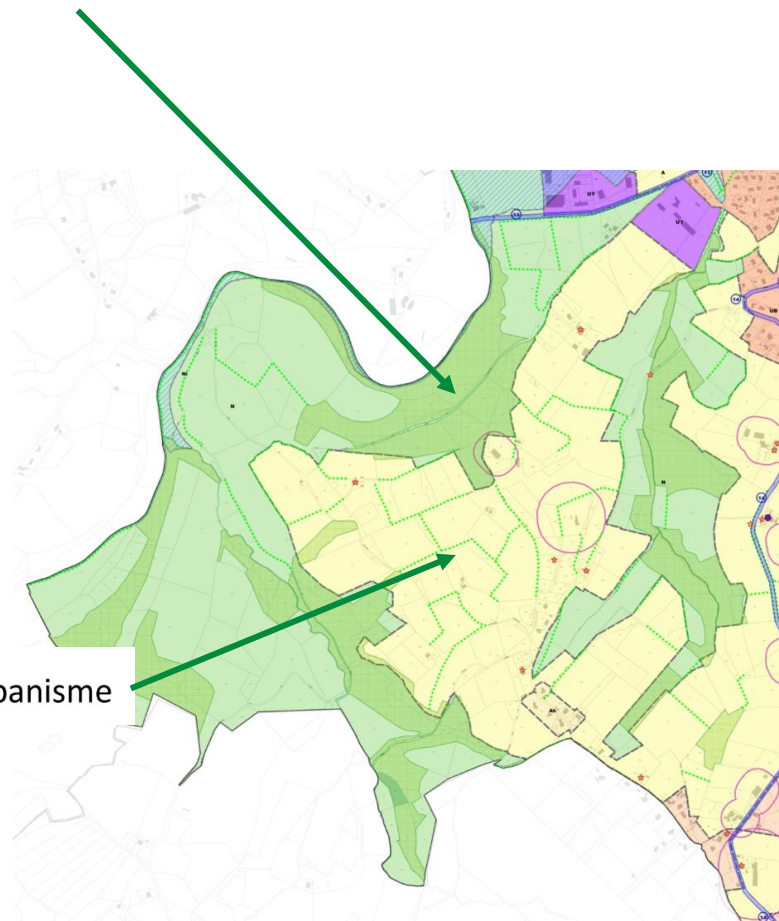
Les espaces concernés ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants.

- ✓ Défrichement interdit
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions (notamment enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts)

 Élément de paysage identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés concernent :

- ✓ Maillage bocager et ripisylves
- ✓ Leur repérage permet de protéger ces éléments en les soumettant à déclaration préalable.



# Les autres éléments figurant sur le plan de zonage

## Les éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

 Secteur à protéger au titre L 151-19 du Code de l'Urbanisme : "Ensemble architectural et paysager du centre-ville de Saint-Palais"


★ Élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

✓ La protection vise toutes les bâtisses de l'ensemble urbain cohérent et dense du centre-ville (dont le bourg d'origine médiévale déterminé comme élément sensible au niveau archéologique par la DRAC)

✓ Inventaire patrimonial hors centre-ville : 57 éléments identifiés (anciennes bâtisses, patrimoine vernaculaire)

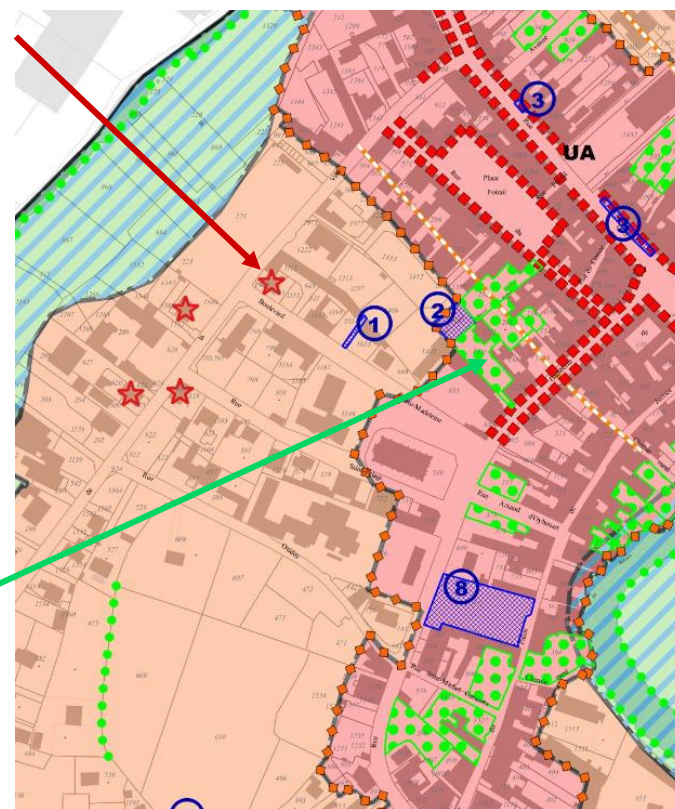
✓ La démolition de ces bâtiments est interdite

✓ La modification du volume et des façades est encadrée par le règlement

 Espace vert à protéger au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

✓ Parcs et jardins participant à la qualité paysagère notamment sur le centre-ville

✓ Extensions et annexes limitées pour garantir leur préservation



**3- Les Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)**



# Les OAP : un outil au service du projet

- Ces orientations sont obligatoires dans les PLU pour les zones à urbaniser à court terme (de type 1 AU)
- Les OAP ont plusieurs intérêts :
  - ✓ **Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques** pour l'aménagement et le développement de la commune.
  - ✓ **Se donner des outils pour concevoir des opérations réfléchies**, adaptées aux besoins ainsi qu'aux attentes des usagers et des futurs habitants.
  - ✓ **Définir un cadre** d'intérêt général voulu par les élus et **que les aménageurs devront respecter.**
  - ✓ **Informer les habitants** de façon précise et ouverte sur l'aménagement de leur territoire proposé puis décidé par les élus.



# Localisation des secteurs

Plan de situation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

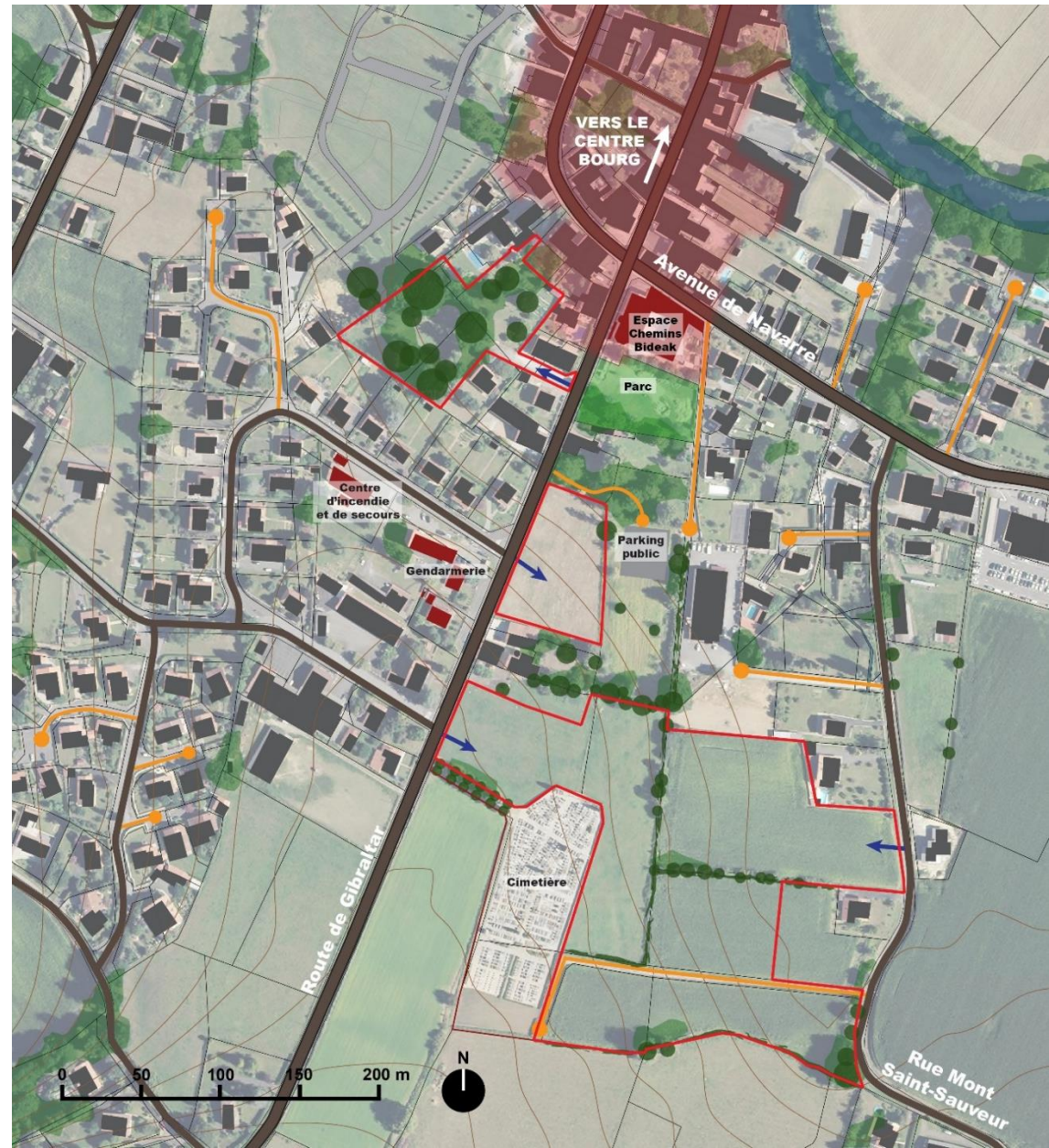




# Analyse de la structure urbaine et paysagère

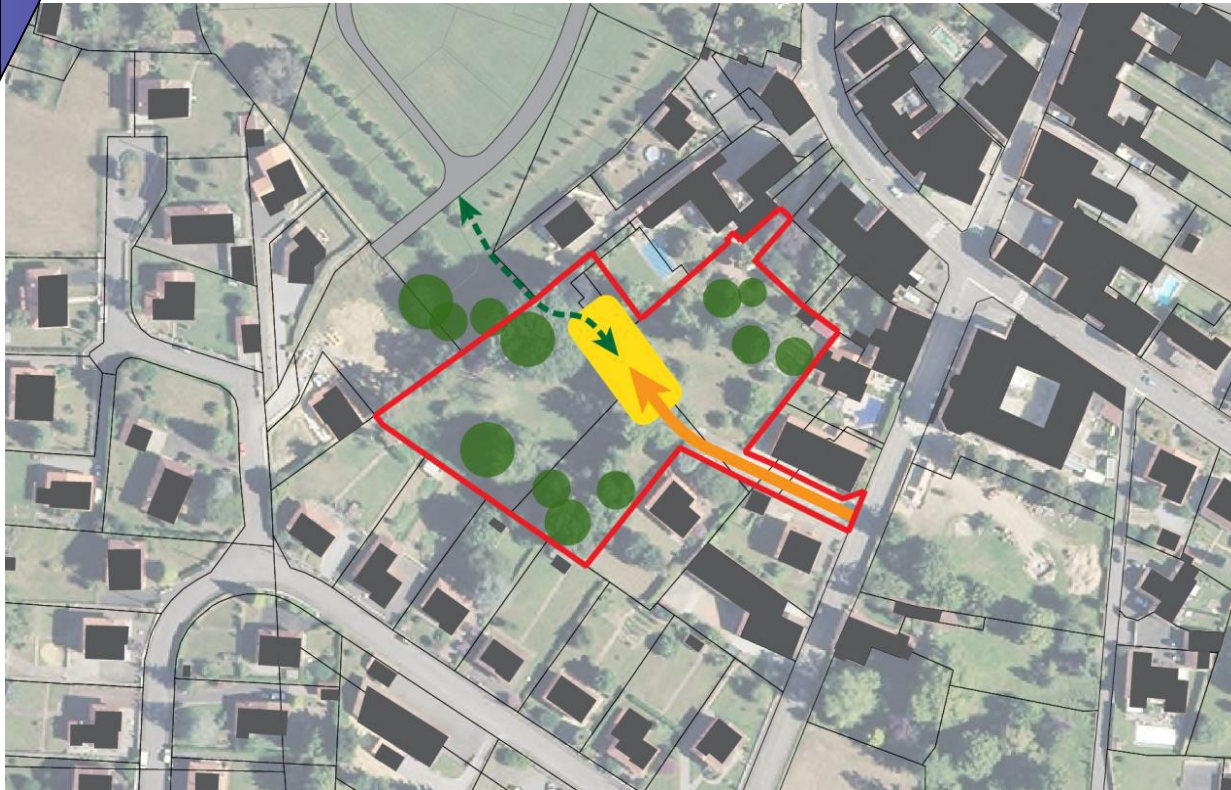
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie en impasses
-  Accès identifiés aux périmètres d'études
-  Equipements publics
-  Végétation remarquable, arbres et haies
-  Topographie  
Equidistance des courbes : 2m
-  Périmètre des orientations  
d'aménagement et de programmation

Entrée de ville : vue sur le centre bourg et les secteurs OAP





# SECTEUR 1 – ST-JAYME



Vue sur l'accès depuis la route de Gibraltar



Vues sur le cœur d'îlot arboré

➡ VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS

↔ LIAISON DOUCE

● VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

■ ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

# SECTEUR 2 – BIDEAK NORD



Vues sur le secteur depuis l'Est (parking public)



Vue panoramique depuis l'Ouest (route de Gibraltar)

→ VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS

↔ LIAISON DOUCE

● VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER







↓ GESTION DES EAUX PLUVIALES



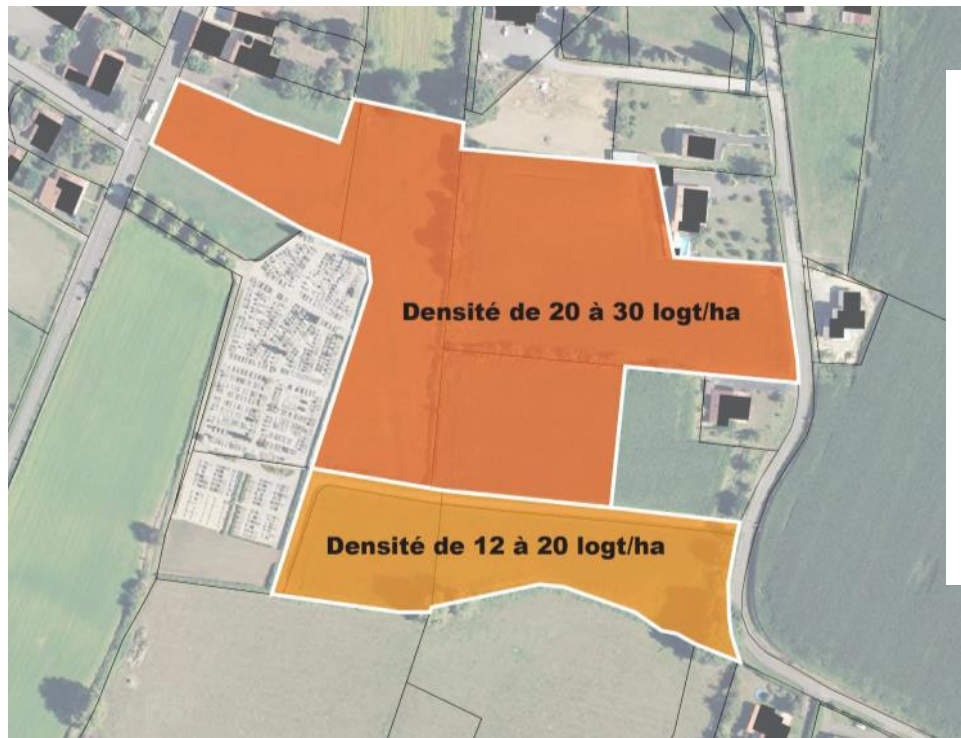
# SECTEUR 3 – BIDEAK SUD



Vues depuis la route de Gibraltar et le cimetière à l'ouest

-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS
-  VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE
-  LIAISON DOUCE
-  HAIES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  TRAITEMENT PAYSAGER DES ABORDS DU CIMETIERE

# SECTEUR 3 – BIDEAK SUD



Vues depuis la rue Mont Saint Sauveur et le chemin rural existant à l'est



# Illustration d'un aménagement possible





# SECTEUR 4 – BURGETTE



Vue sur le secteur depuis la route de Sardasse



Vue sur le secteur et sur le paysage collinaire depuis l'avenue de Navarre



PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR DEPUIS L'AVENUE DE NAVARRE



PRINCIPE DE SORTIE DU SECTEUR SUR LA ROUTE DE SARDASSE



ZONE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS AVEC HAUTEUR AU FAITAGE  
INFERIEURE A 6 M



HAIE BOCAGERE



FRANGE PAYSAGERE

**Merci de votre attention**



**Questions/  
Débat**