



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

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PEE SUR NIVELLE

Réunion publique

8 novembre 2021





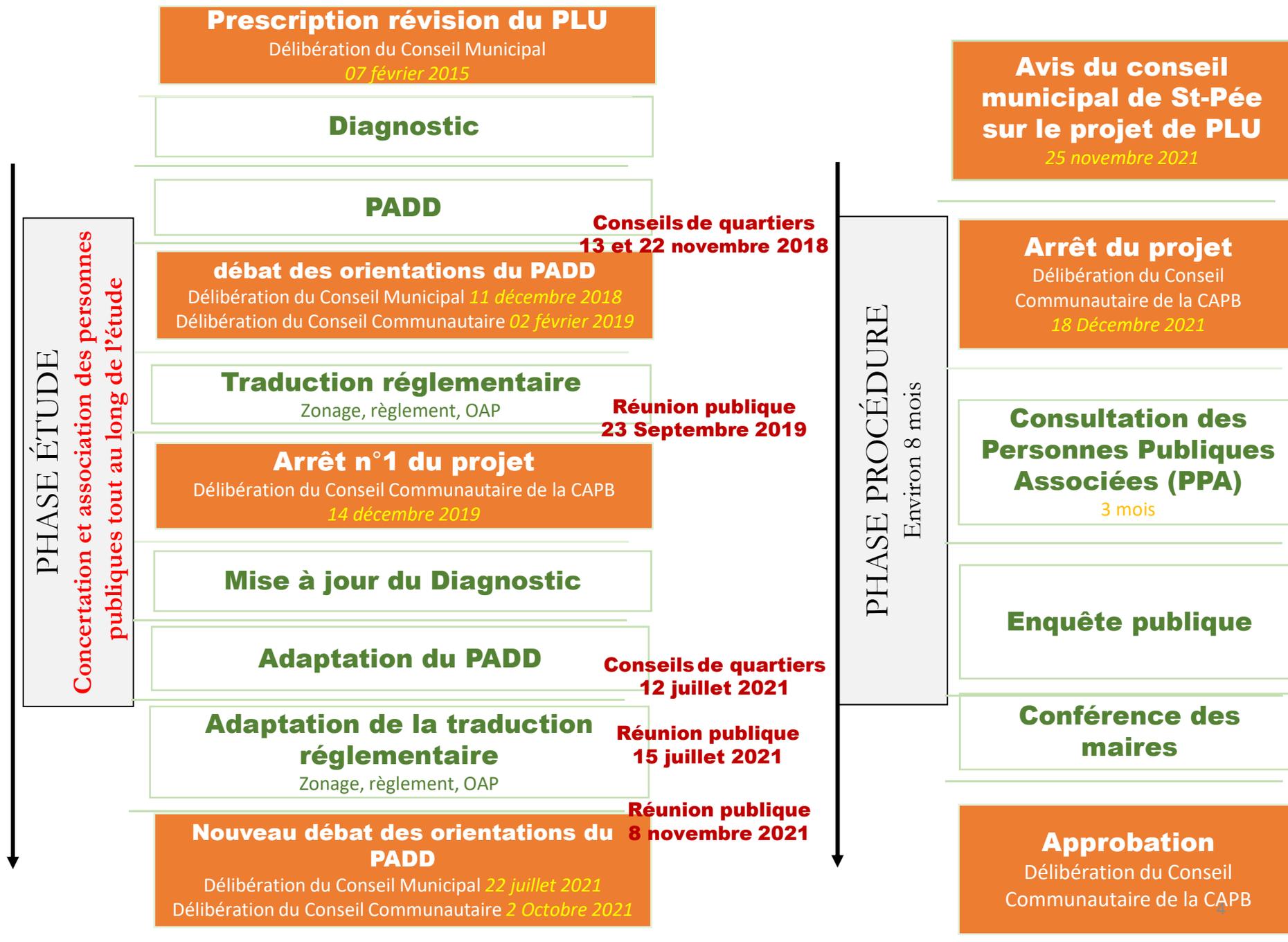
# SOMMAIRE

- PLANNING
- LE PROJET DE ZONAGE
- LES O.A.P
- LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



# PLANNING CONTEXTE TERRITORIAL ET RÈGLEMENTAIRE

# Déroulement de l'étude





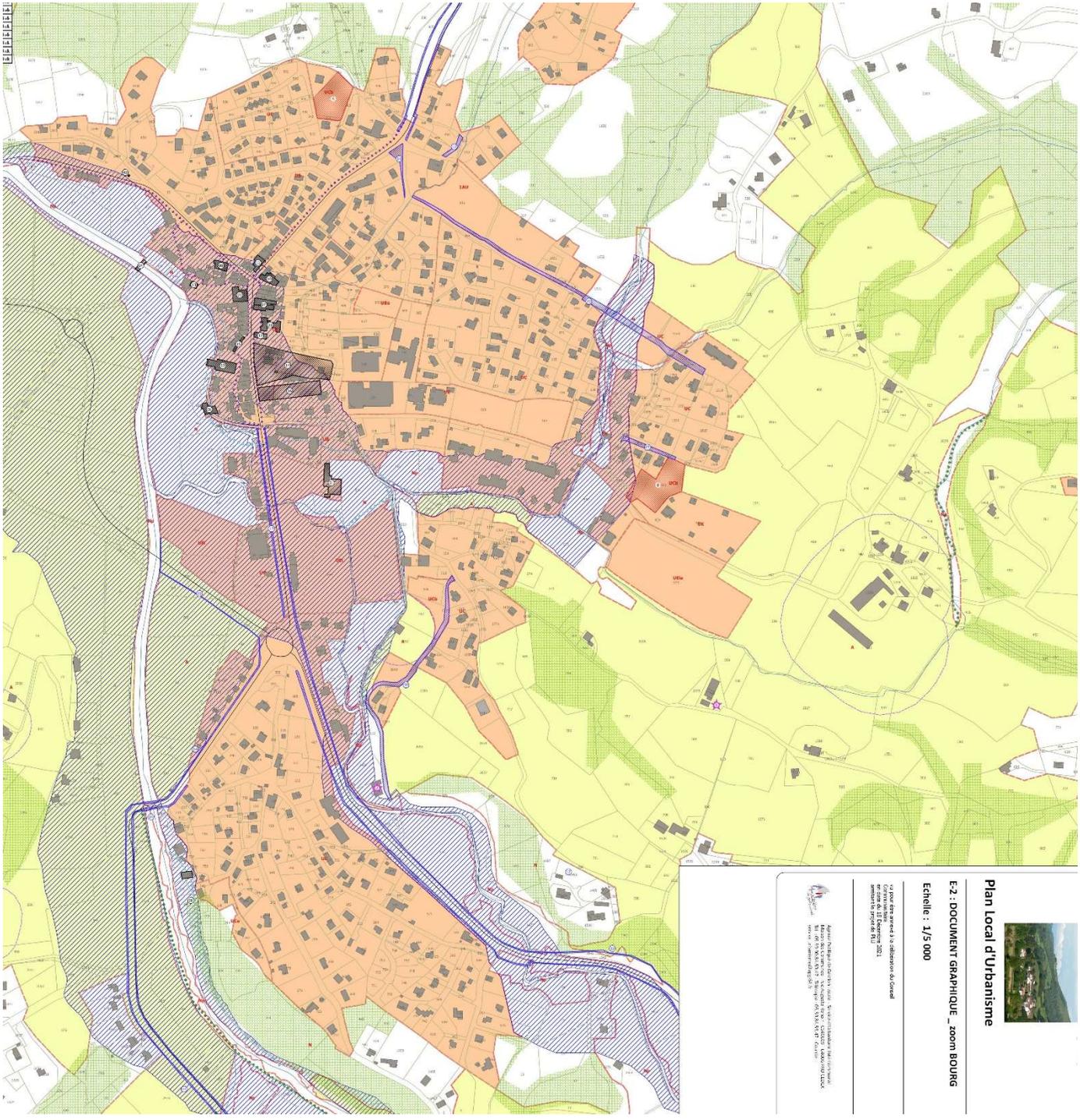
# LE PROJET

## LE PROJET 2021 : SYNTHÈSE

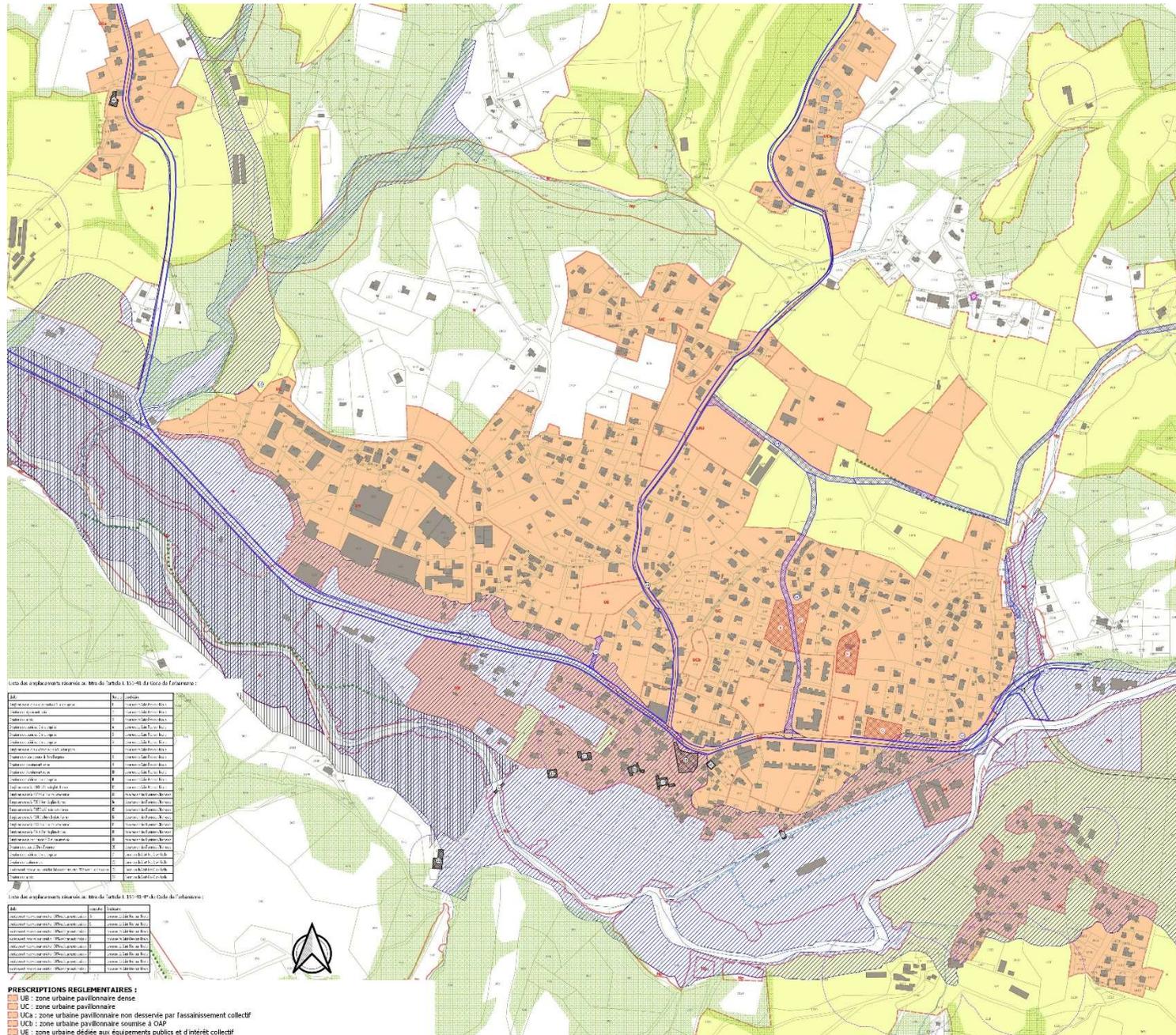
- Une production potentielle de **620 logements à l'horizon 2030** (au lieu d'environ 700 logements à l'horizon 2028 dans le projet arrêté en 2019)
- De nouvelles orientations dans la définition des zones constructibles :
  - **29,7 ha de surfaces dédiées à l'habitat**
  - **13,5 ha de surfaces disponibles à vocation d'activités/équipements publics**
- une **diminution de la consommation d'ENAF** à l'horizon 2030 de **-55,8%** / à la consommation d'espace constatée entre 2011 et 2021 (consommation d'ENAF de 30,27 ha dans le projet)
- Une **légère augmentation de la densité** (21-22 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**



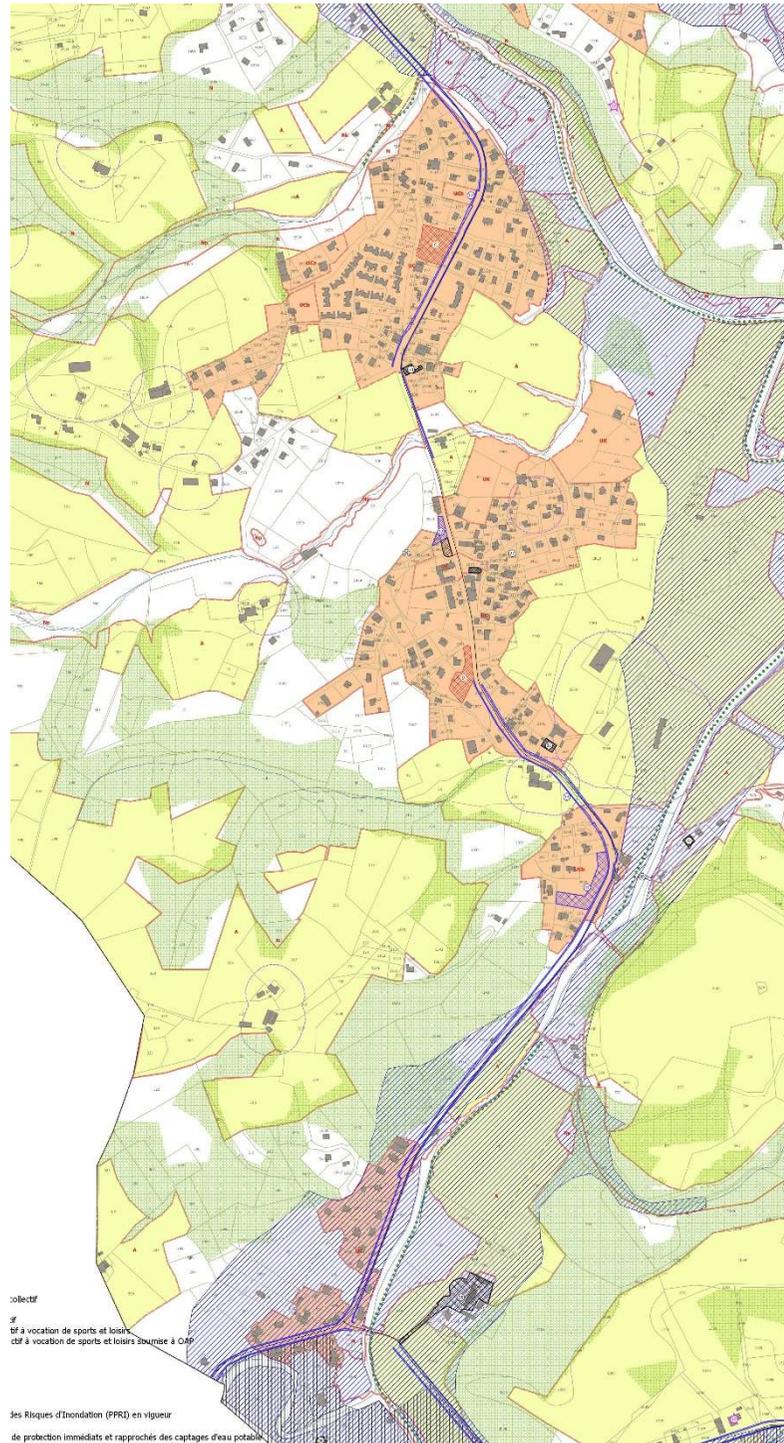
# LE BOURG



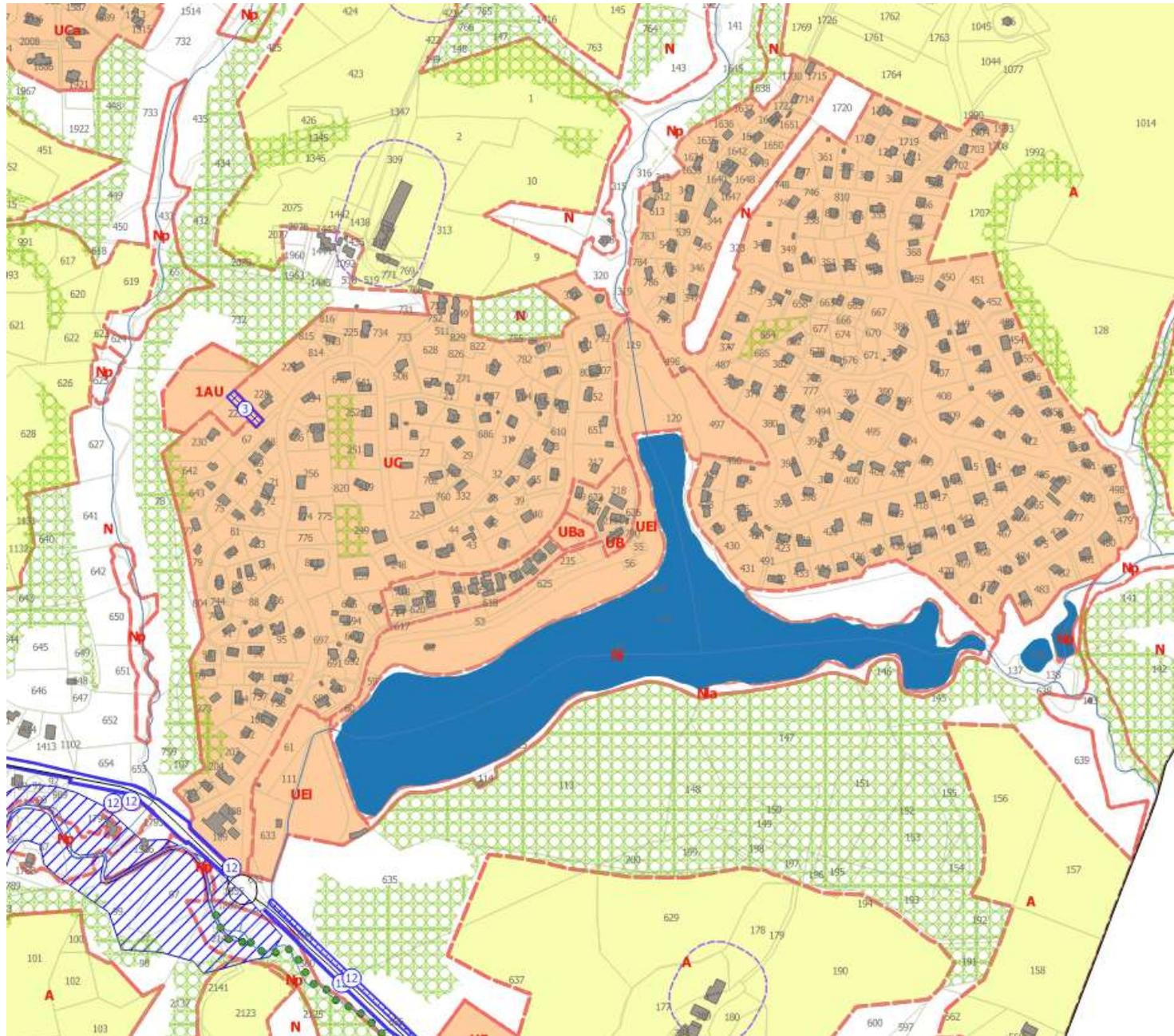
# IBARRON



# AMOTZ



# LE LAC







# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Autorisations d'urbanisme** : permis  
de construire, d'aménager, déclaration  
préalable,...

**conforme**



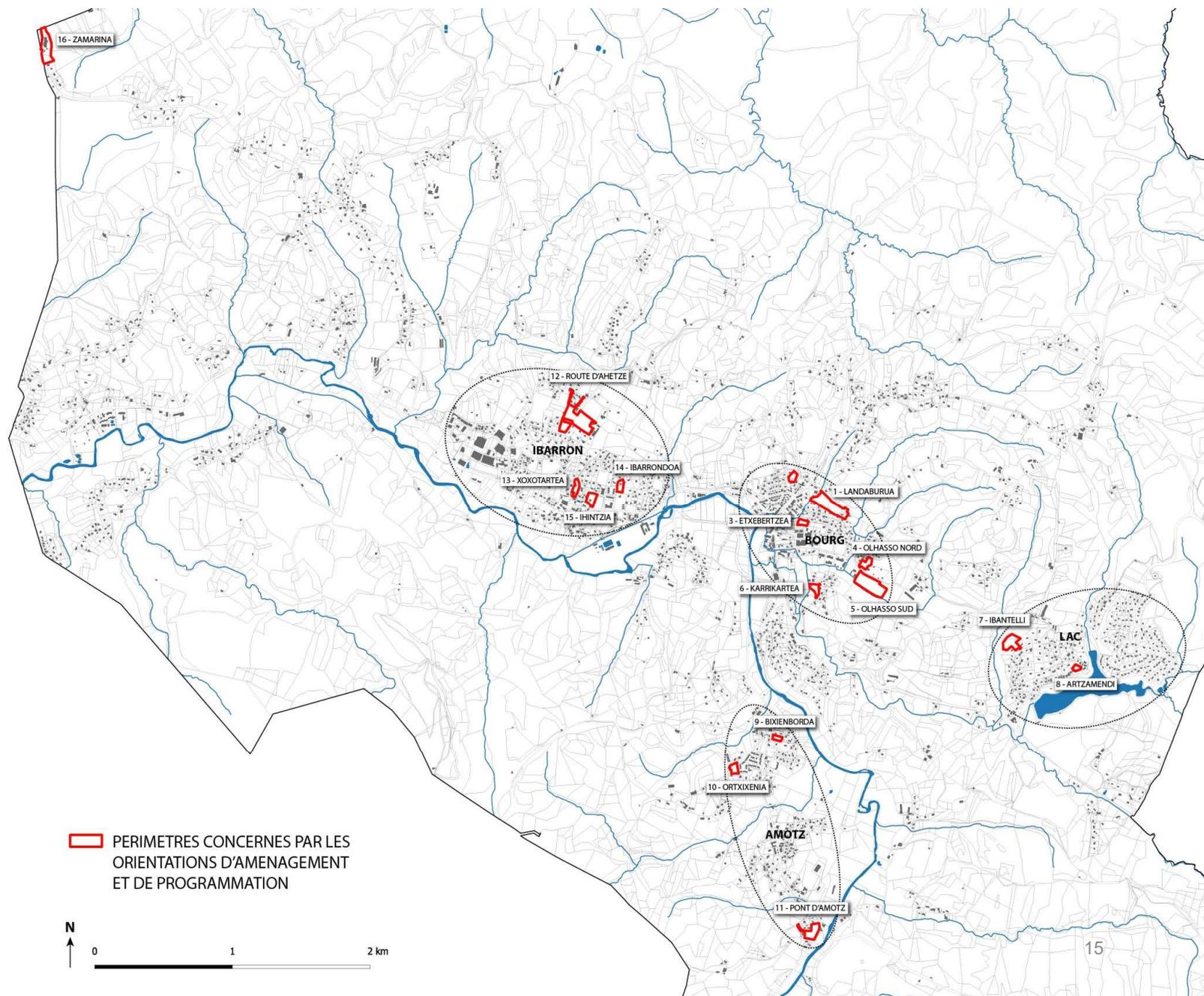
**Règlement  
Zonage**

**compatible**

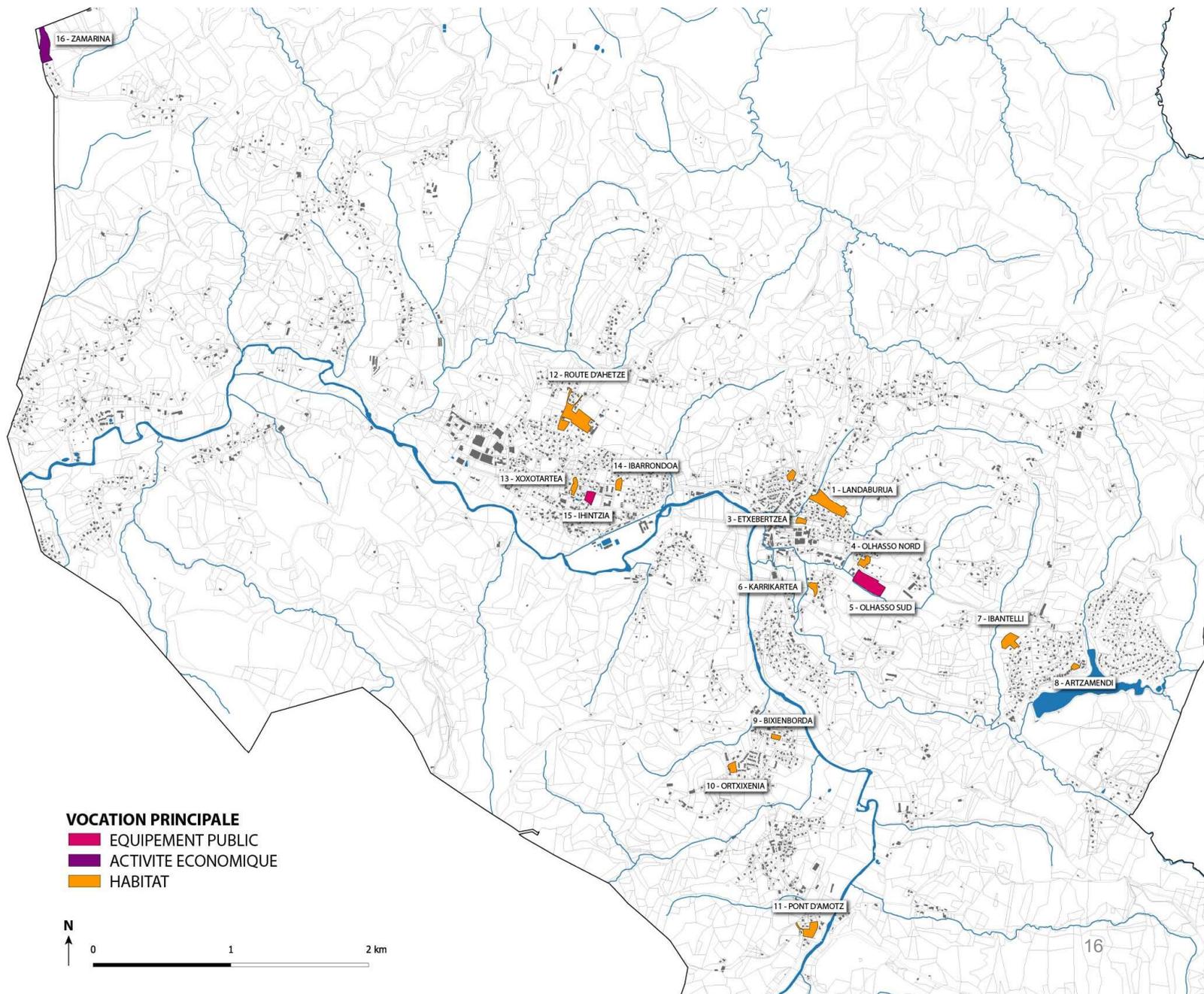


**Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)**

# LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP:



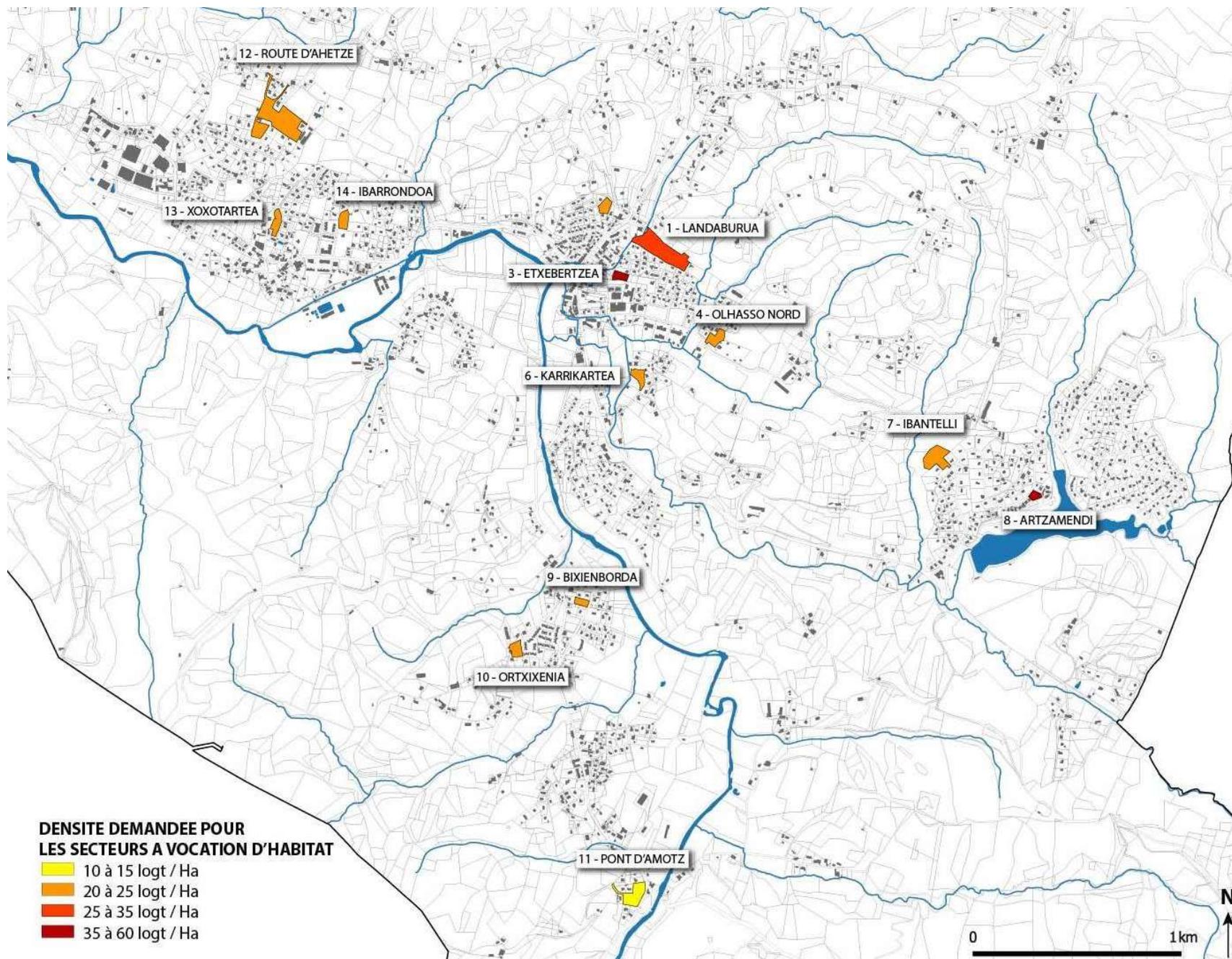
# VOCATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP:



## VERS UNE PLUS GRANDE MAÎTRISE DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES :

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			
<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>192</b>	<b>258</b>

## VOCATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP:



# LES OAP

## SECTEUR BOURG - ETXEBERTZEA

Superficie : 0,26 Ha



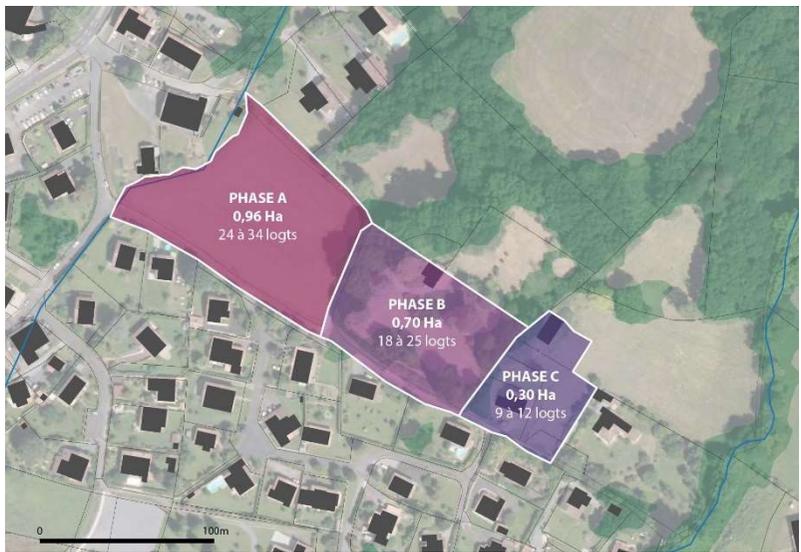
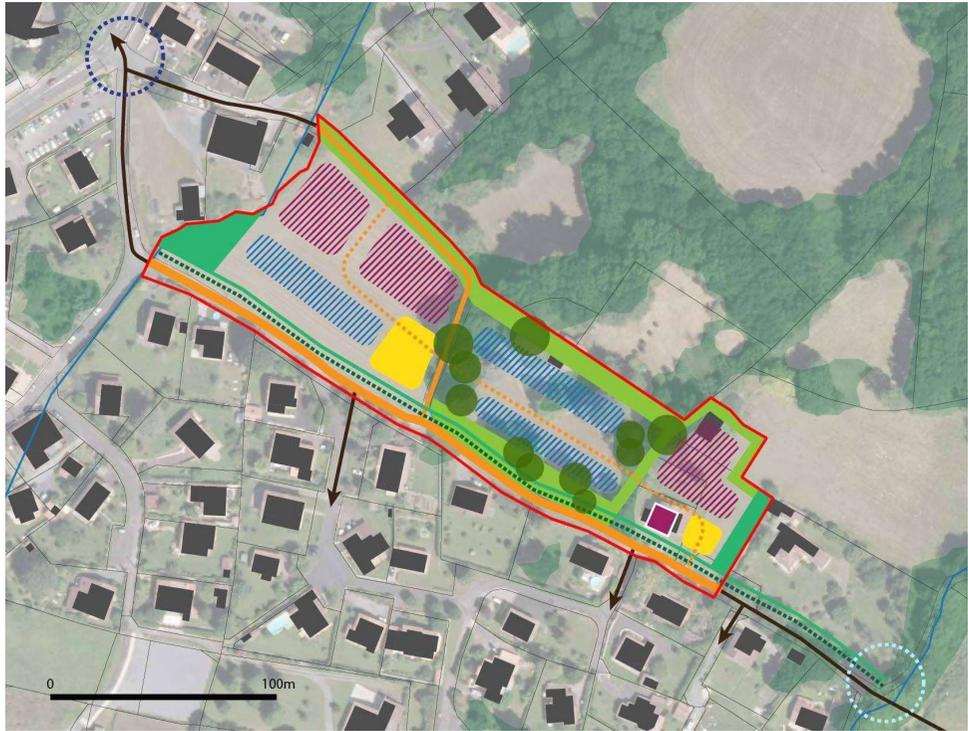
-  PERIMETRE DE L'OAP
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (hauteur faitage < 10m)
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES (hauteur faitage < 10m)
-  FRANGE PLANTEE A AMENAGER

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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 15 logements collectifs  
La densité sur le secteur est de 52 logements/hectare.

# SECTEUR BOURG - LANDABURUA

Superficie : 2,04 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  RUE LANDABURUA A ELARGIR
-  VOIE DE DESSERTE INTERNE
-  VOIE APAISEE
-  CHEMINEMENT DOUX
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
-  GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
-  FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE A PRESERVER OU A AMENAGER
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (hauteur faitage < 10m)
-  CONSTRUCTION A REHABILITER EN LOGEMENTS COLLECTIFS
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ET GROUPES (hauteur faitage < 8m)
-  CARREFOUR A SECURISER
-  TRAVERSEE A AMENAGER
-  VOIE DE DESSERTE A AMENAGER



Répartition possible de 63 logements

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

# SECTEUR BOURG - MOXOENBORDA

Superficie : 0,32 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE LOCALE
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC PETIT PATRIMOINE A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Indications hors OAP :

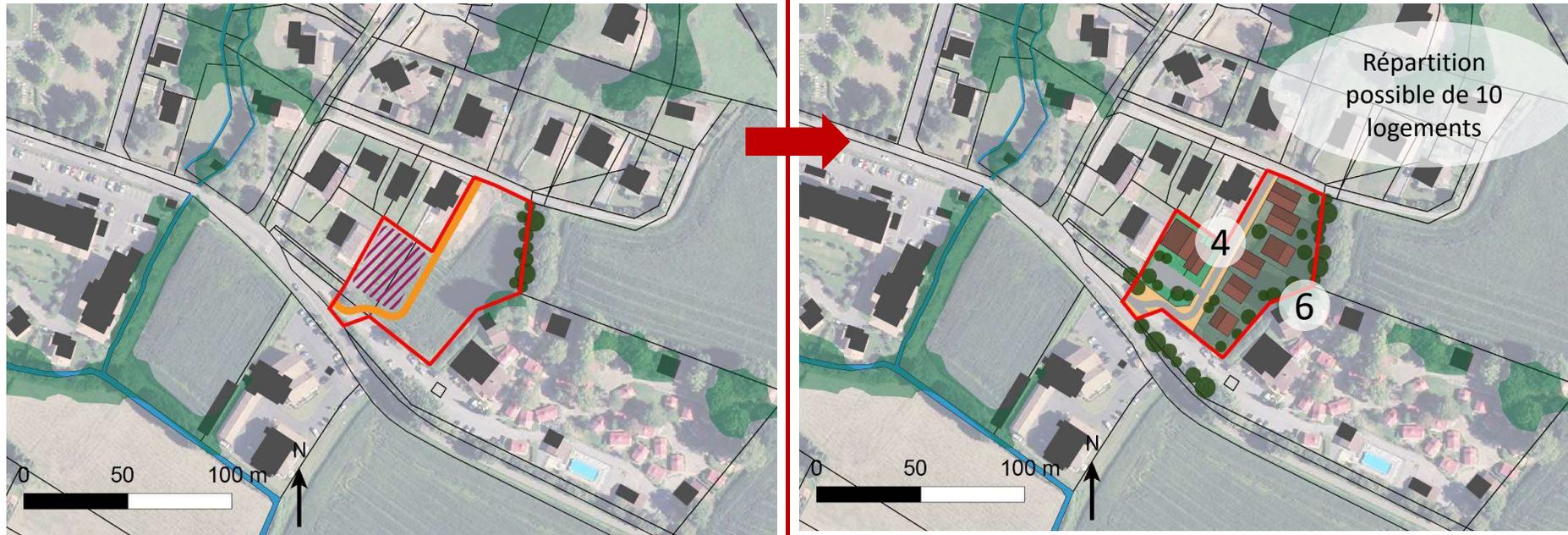
-  VOIES DE DESSERTES EXISTANTES A SECURISER

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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 7 logements individuels et en bande  
La densité sur le secteur est de 22 logements/hectare.

# SECTEUR BOURG – OLHASSO NORD

Superficie : 0,45 Ha



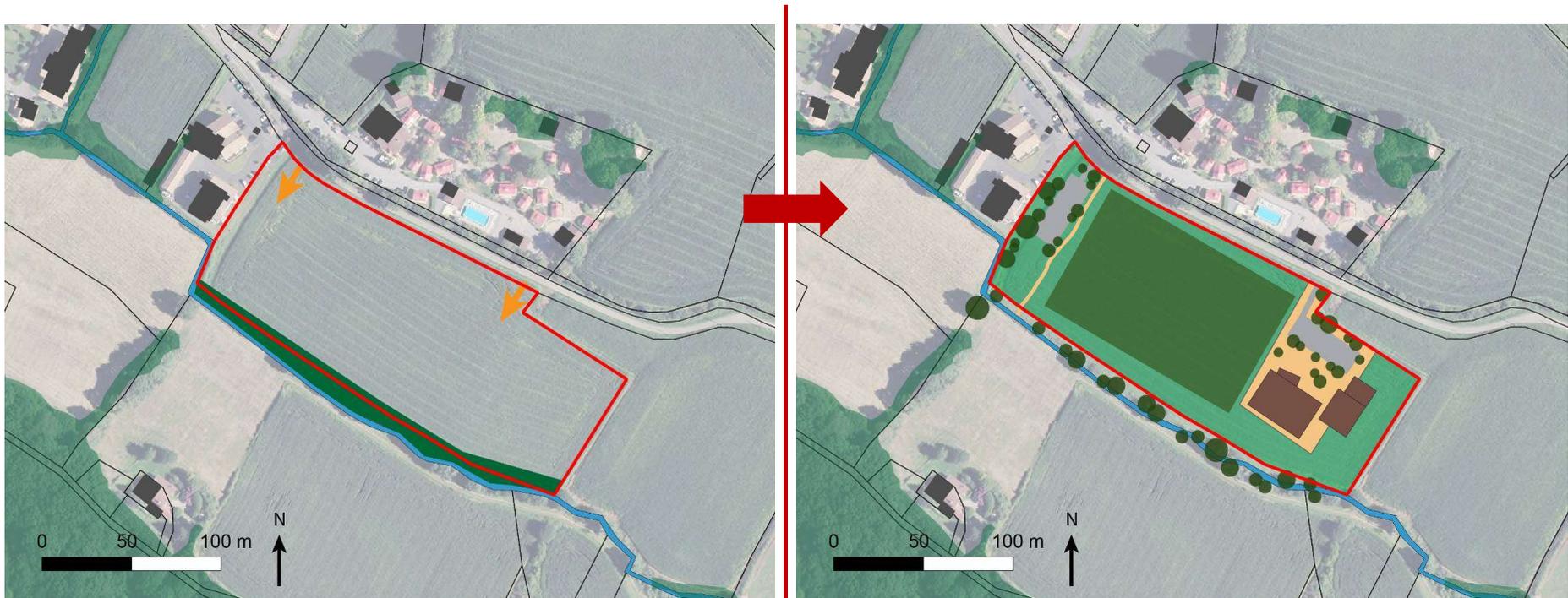
-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESERTE LOCALE
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (hauteur faîtage <8m)
-  VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 10 logements (6 logements individuels et 4 logements en petit collectif )  
La densité sur le secteur est de 22 logements/hectare.

# SECTEUR BOURG – OLHASSO SUD

Superficie : 2,11 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  BANDE NON AEDIFICANDI
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

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

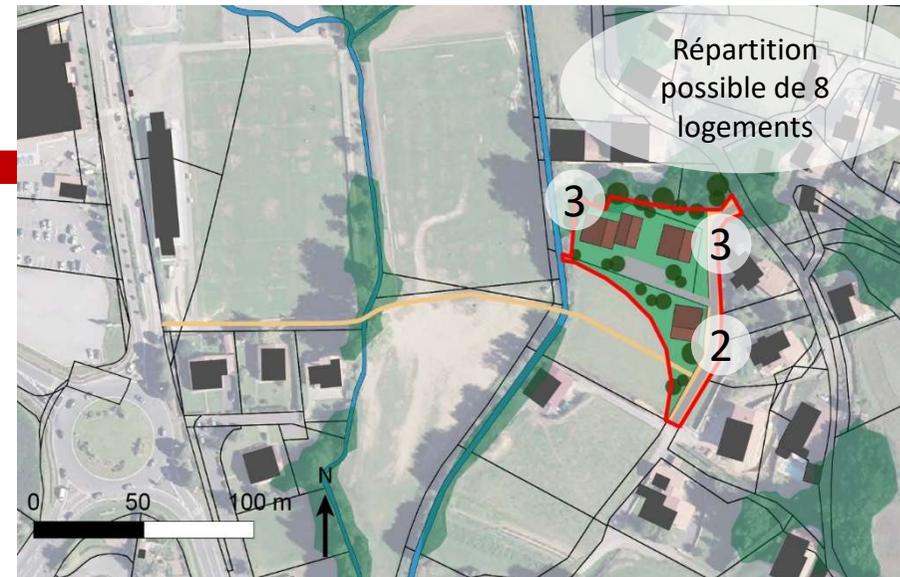
L'aménagement illustré prévoit la réalisation d'un terrain de sport et d'équipements publics.

# SECTEUR BOURG - KARRIKARTEA

Superficie : 0,39 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESERTE LOCALE
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS
-  VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  LIAISON DOUCE



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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements collectifs

La densité sur le secteur est de 20 logements/hectare.

# SECTEUR LAC – IBANTELLI

Superficie : 0,98 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  CHEMINEMENT DOUX
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
-  FRANGE PLANTEE POUVANT SERVIR A LA GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 22 logements (3 logements individuels et 19 logements en petit collectif )  
 La densité sur le secteur est de 22 logements/hectare.

# SECTEUR LAC – RUE ARTZAMENDI

Superficie : 0,18 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  PRINCIPE DE DESERTE DU SECTEUR
-  CHEMINEMENT DOUX
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS GROUPES OU COLLECTIFS AVEC COMMERCES EN RdC (hauteur faitage < 10m)

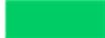
## Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

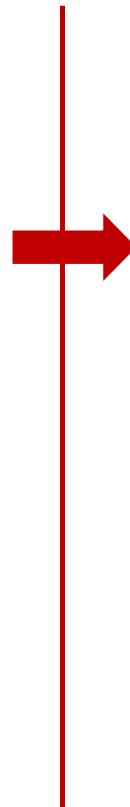
L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements  
8 en petit collectif et de commerces au rdc des bâtiments  
La densité sur le secteur est de 44 logements/hectare.

# SECTEUR AMOTZ – BIXIENDORDA

Superficie : 0,36 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE A ELARGIR
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  CHEMINEMENT DOUX
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES (hauteur faitage < 8m)
-  VEGETATION REMARQUABLE A MAINTENIR ET A RENFORCER
-  FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements  
 4 en petit collectif et 4 logements individuels groupés  
 La densité sur le secteur est de 22 logements/hectare.

# SECTEUR AMOTZ – ORTIXENIA

Superficie : 0,21 Ha



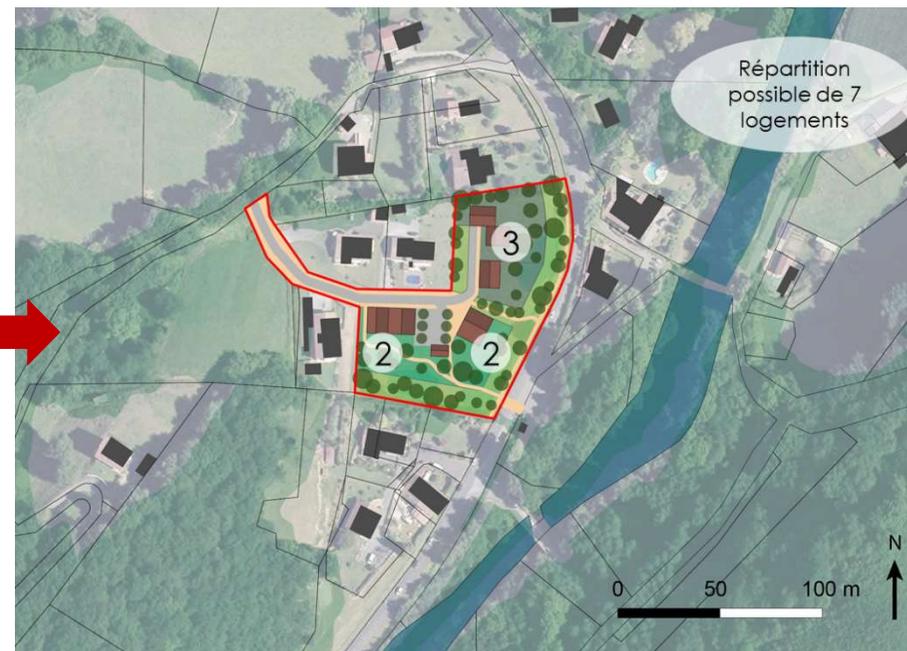
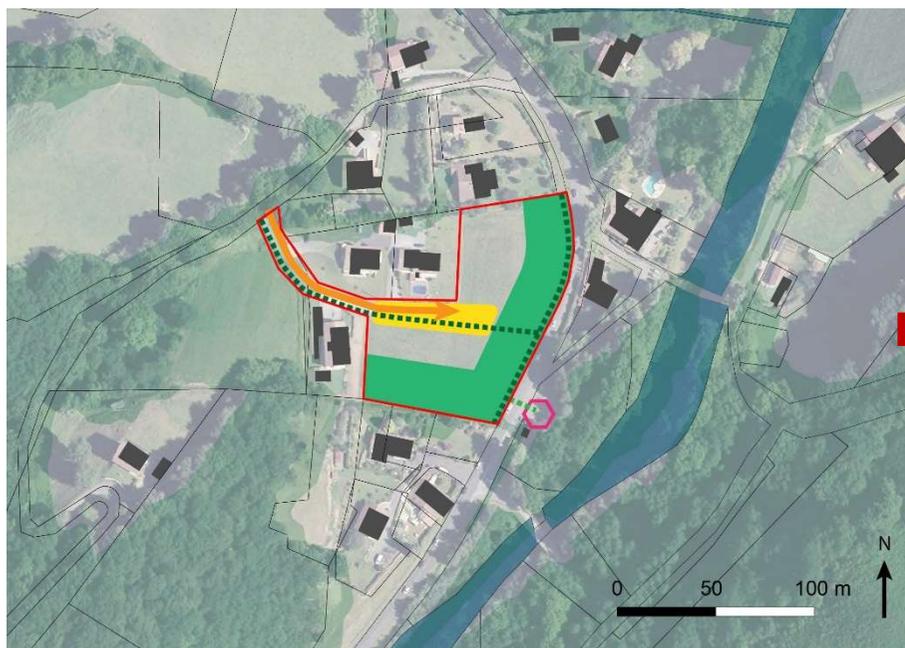
-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS
-  EMBLACEMENT DE CHEMINEMENTS PIETONS / CYCLES
-  GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
-  FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE

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

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 5 logements individuels groupés  
 La densité sur le secteur est de 25 logements/hectare.

# SECTEUR AMOTZ – PONT D'AMOTZ

Superficie : 0,85 Ha (dont 0,22 ha en EBC)



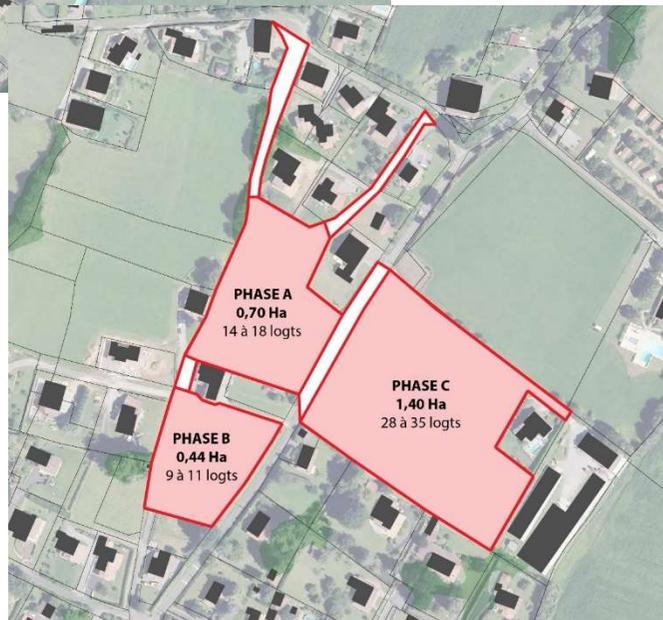
-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
-  LIAISON DOUCE A AMENAGER
-  FRANGE NON AEDIFICANDI  
DEDIEE A DES AMENAGEMENTS  
PAYSAGERS
- HORS OAP:
-  ARRET DE BUS
-  LIAISON DOUCE PROJETEE

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

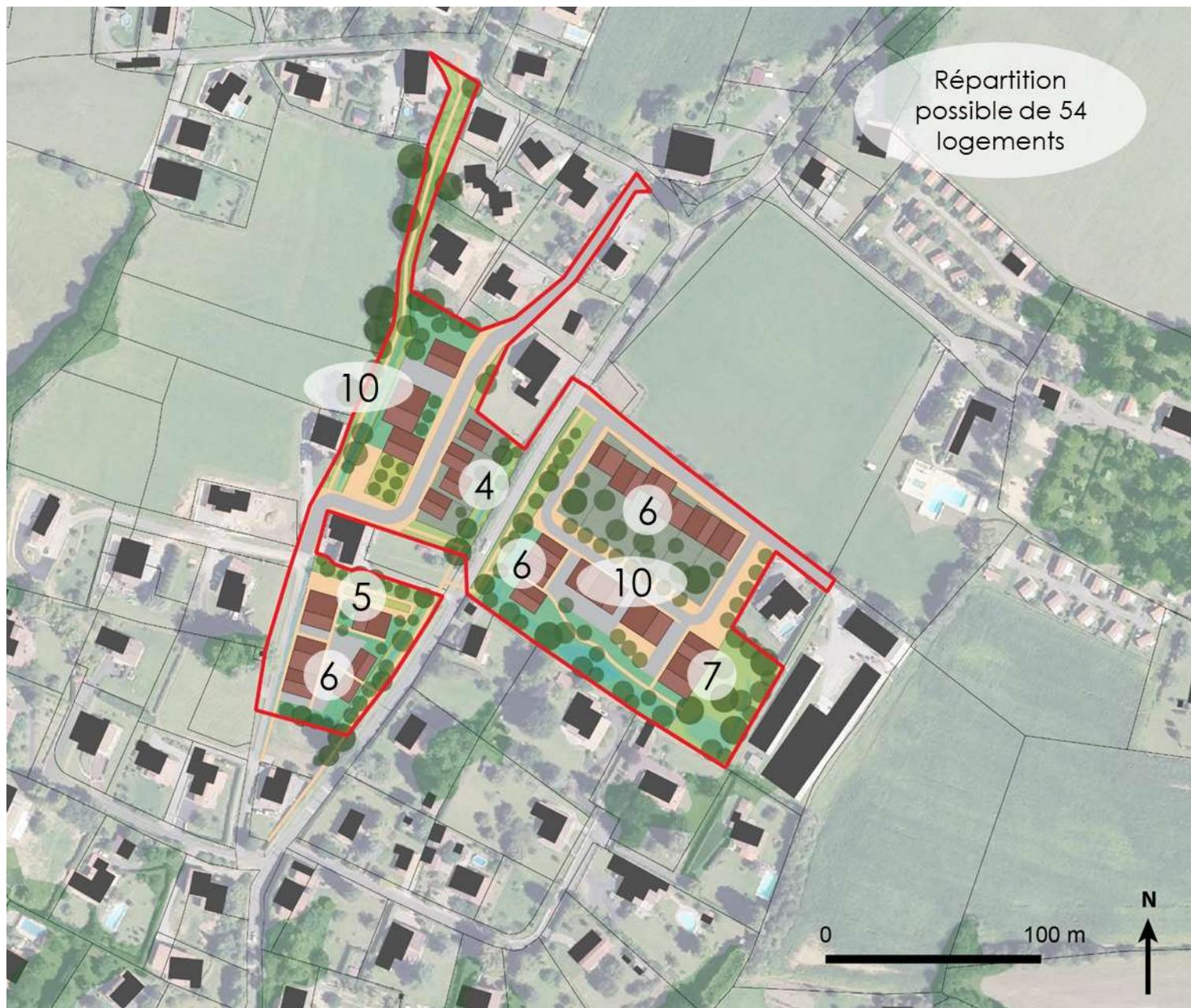
L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 7 logements :  
3 logements individuels et 4 logements individuels groupés  
La densité sur le secteur est de 11 logements/hectare.

# SECTEUR IBARRON – ROUTE D’AHETZE

Superficie : 2,78 Ha



-  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

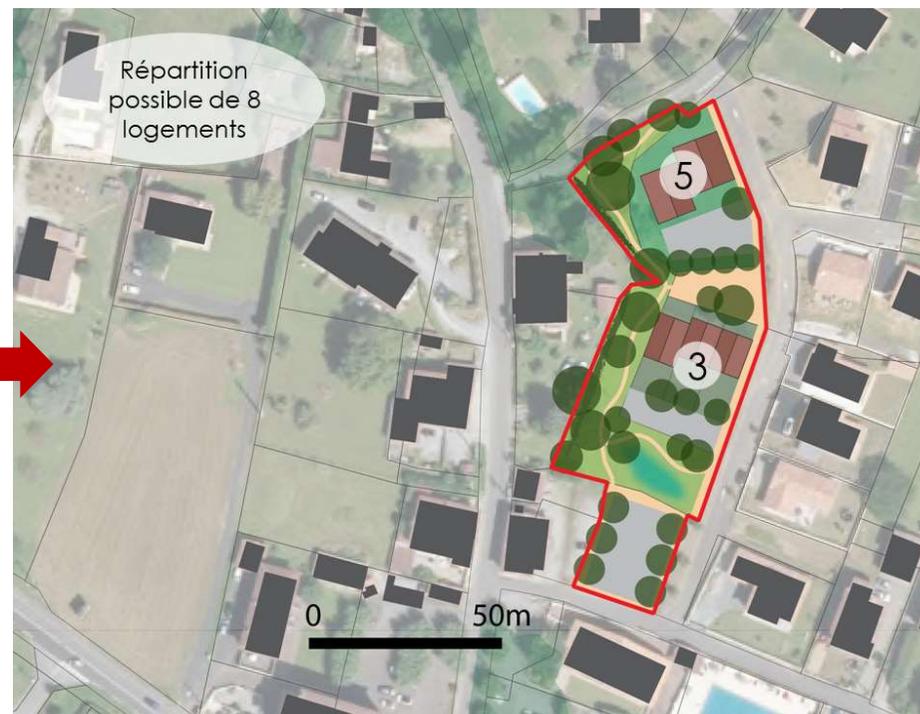
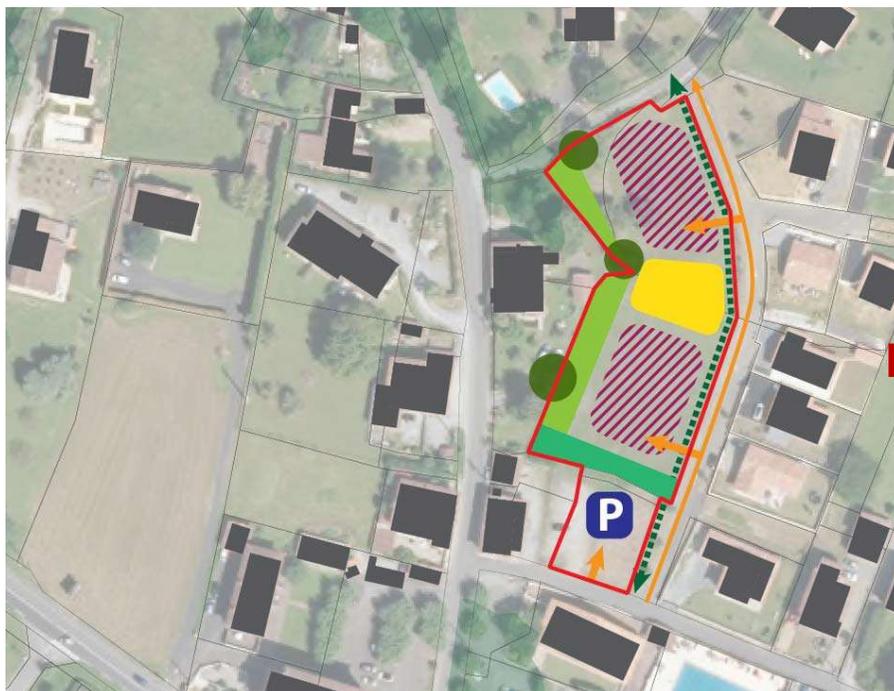


**Illustration d'un aménagement réalisable,  
compatible avec l'OAP :**

54 logements : 10 individuels, 44 individuels groupés ou petits collectifs, soit une densité de 21 logements/hectare

# SECTEUR IBARRON – XOXOTARTEA

Superficie : 0,41 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  CHEMINEMENT DOUX A AMENAGER
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
-  GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
-  FRANGE PLANTEE A AMENAGER
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES (hauteur faitage < 8m)
-  AIRE DE STATIONNEMENT A PAYSAGER DESTINEE AU RESTAURANT

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

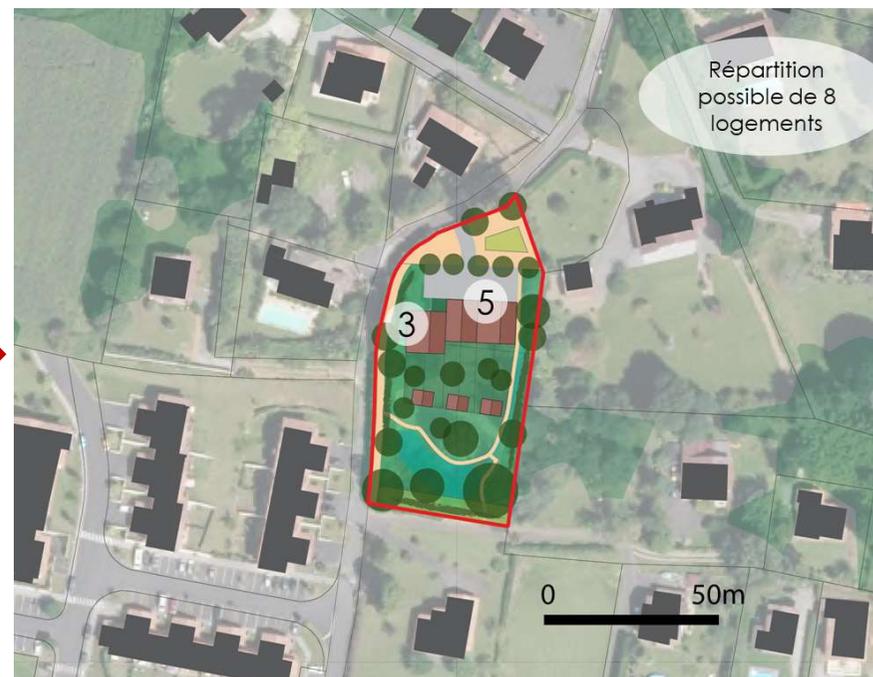
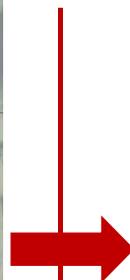
L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements :  
 3 logements individuels groupés et 5 logements en petits collectifs  
 La densité sur le secteur est de 20 logements/hectare.

# SECTEUR IBARRON – IBARRONDOA

Superficie : 0,35 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (ACCES DIRECT AUX LOTS INTERDITS)
-  PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
-  CHEMINEMENT DOUX A AMENAGER
-  ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
-  FRANGE PLANTE ET PAYSAGEE POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
-  ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER
-  ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (hauteur faitage < 8m)

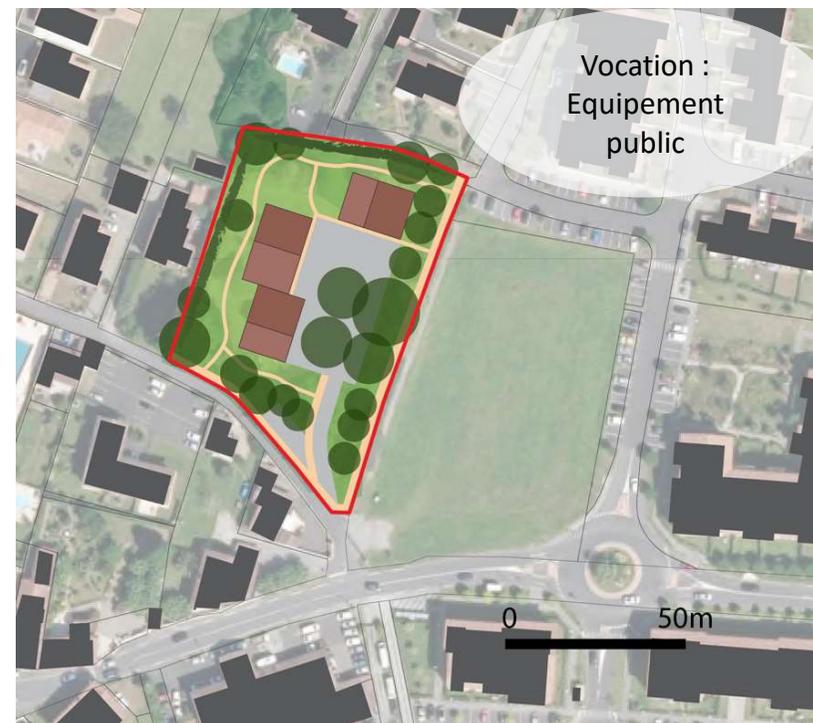
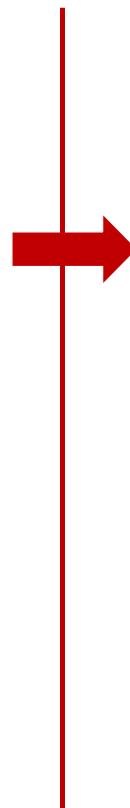


## Illustration d'un aménagement réalisable, compatible avec l'OAP

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

# SECTEUR IBARRON – IHINTZIA

Superficie : 0,52 Ha



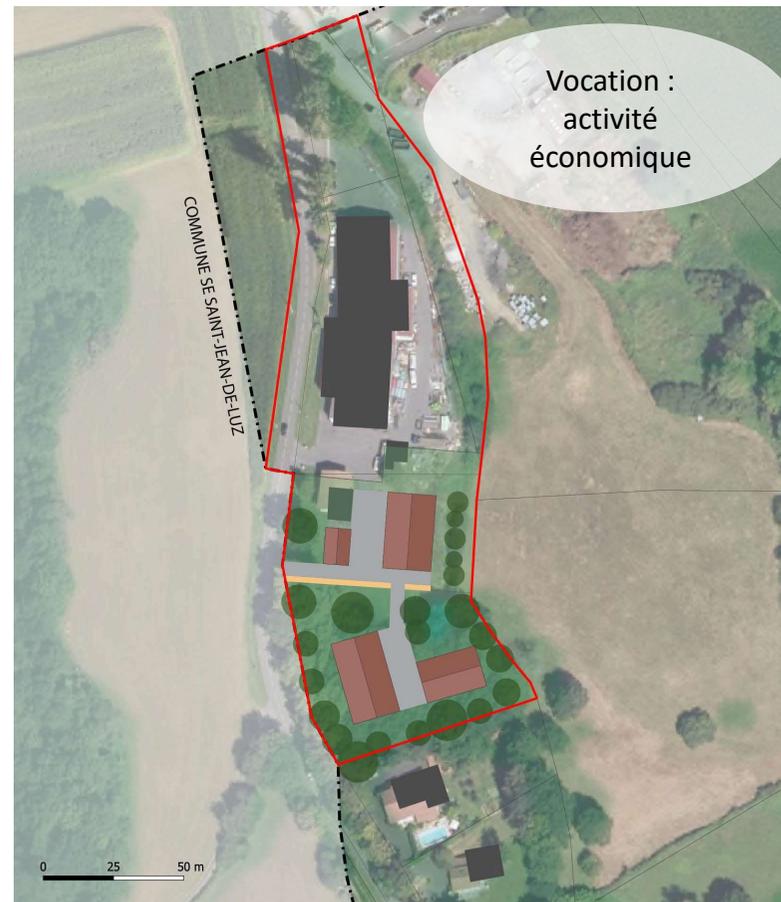
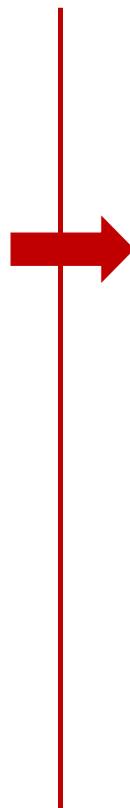
-  PERIMETRE DE L'OAP
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR ET A SECURISER
-  ACCES PREFERENTIEL AU SECTEUR
-  ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER
-  FRANGES PLANTES A MAINTENIR
-  CHEMINEMENTS PIETONS / CYCLES A AMENAGER

## 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.

# SECTEUR ZAMARINA

Superficie : 1,57 Ha



-  PERIMETRE DE L'OAP
-  PRINCIPE D'ACCES NOUVEAU AU SECTEUR
-  PRINCIPE DE DESSERTE DE LA ZONE 2AUY
-  FRANGE PLANTEE A MAINTENIR
-  CHENES REMARQUABLES A PRESERVER

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

L'aménagement illustré prévoit la construction de bâtiments destinés à des activités économiques tout en permettant le maintien des franges boisées du secteur.



# LES RÈGLES DE MIXITÉ SOCIALE

# LES OBLIGATIONS IMPOSEES PAR LA S.R.U.

Saint-Pée-sur-Nivelle est une commune de + 3500 habitants, faisant partie d'un EPCI de + 50 000 habitants comprenant une commune d'au moins 15 000 habitants et son parc locatif social représente moins de 20 % des résidences principales.

➡ La loi S.R.U. lui impose un **taux de logements sociaux d'au moins 25%**

Actuellement, le parc de logements sociaux de Saint-Pée-sur-Nivelle représente 8% des résidences principales,

➡ La loi SRU lui impose donc des objectifs triennaux supplémentaires :

- Produire **au moins 30% de logements locatifs sociaux**
- Produire **au maximum 20 % de logements en accession sociale (PLS ou via BRS)**

LOGEMENTS SOCIAUX=  
Logements locatifs  
sociaux (PLUS, PLAI, PLS)  
ET  
Les logements en  
accession sociale via le  
dispositif de Bail réel  
Solidaire

# LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LA CAPB

Un P.L.H approuvé le 02 octobre 2021

De grands objectifs :

➡ une **réduction du rythme de production de logements** (- 14 % par rapport à la période 2010-2018) tout en restant à un niveau élevé (construction de 9 logements par an pour 1 000 habitants, contre 5 en moyenne française métropolitaine) pour tenir compte de la forte attractivité du territoire,

➡ une **nette augmentation de la production de logement social**, qui passera de 798 logements financés en moyenne sur la période 2013-2018, à 1196 durant le PLH, (part du logement social **de 27 % (2013-2018) à 45 % sur la durée du PLH**),

➡ une **plus grande diffusion de la production de logements** sur la communauté d'agglomération, notamment au sein du Pays Basque intérieur (dont la part de la production passera de 7 % sur 2010-2018 à 12 % sur le prochain PLH).

## DES OBJECTIFS DU P.L.H DECLINES A LA COMMUNE

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Ahetze	15,9	20,0	30 %	6,0
Village du Labourd	Ainhoa	2,7	0,8	20 %	0,2
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Arbonne	19,3	33,0	25 %	8,3
Polarité structurante du rétro-littoral	Ascain	61,2	66,0	60 %	39,6
Village du Labourd	Biriatou	8,3	6,7	20 %	1,3
Commune littorale	Ciboure	30,4	90,0	55 %	49,5
Commune littorale	Guéthary	17,2	12,0	30 %	3,6
Commune littorale	Hendaye	158,4	134,0	55 %	74,0
Commune littorale	Saint-Jean-de-Luz	198,4	100,0	55 %	55,0
Polarité structurante du rétro-littoral	Saint-Pée-sur-Nivelle	82,0	65,0	60 %	39,0
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Sare	30,7	10,0	25 %	2,5
Commune littorale	Urrugne	124,4	90,0	60 %	54,0
		749,1	627,5	53,1 %	333

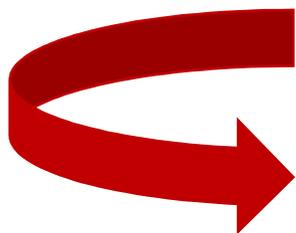
# LA TRADUCTION DANS LE PLU DE ST PEE

## Le règlement écrit

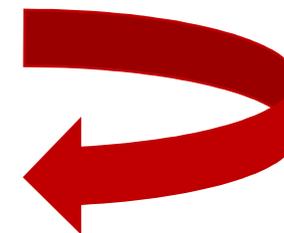
Zones	Proposition règlement
UA/UB/UC	➤ entre 4 et 10 logts = à minima <b>50% de logements sociaux</b> (en accession ou en locatif)
	➤ entre 11 et 29 logts = à minima <b>60 % de logements sociaux dont minimum 40% de logements locatifs sociaux</b>
	➤ si >30 logements = à minima <b>80% de logements sociaux,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

## Les emplacements réservés sur le zonage

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

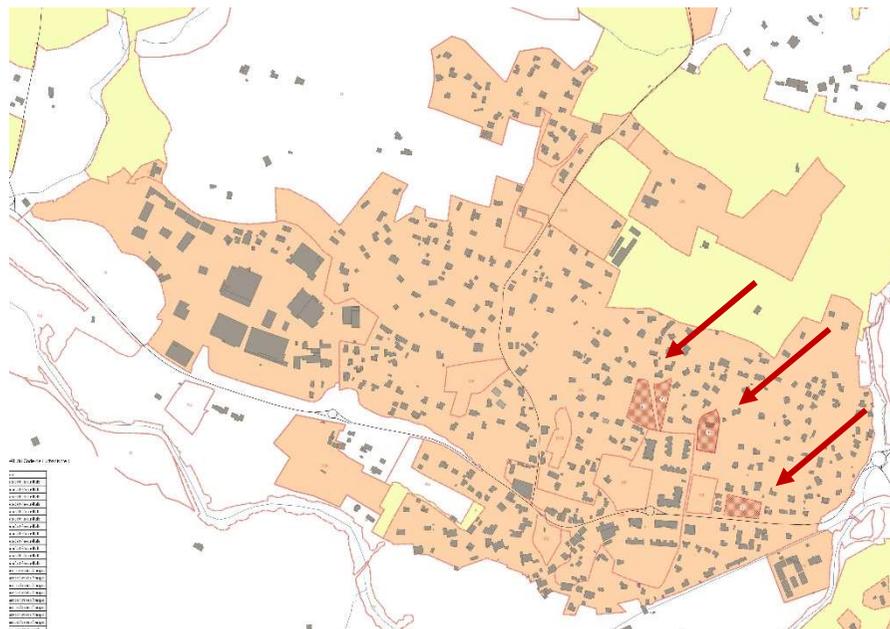
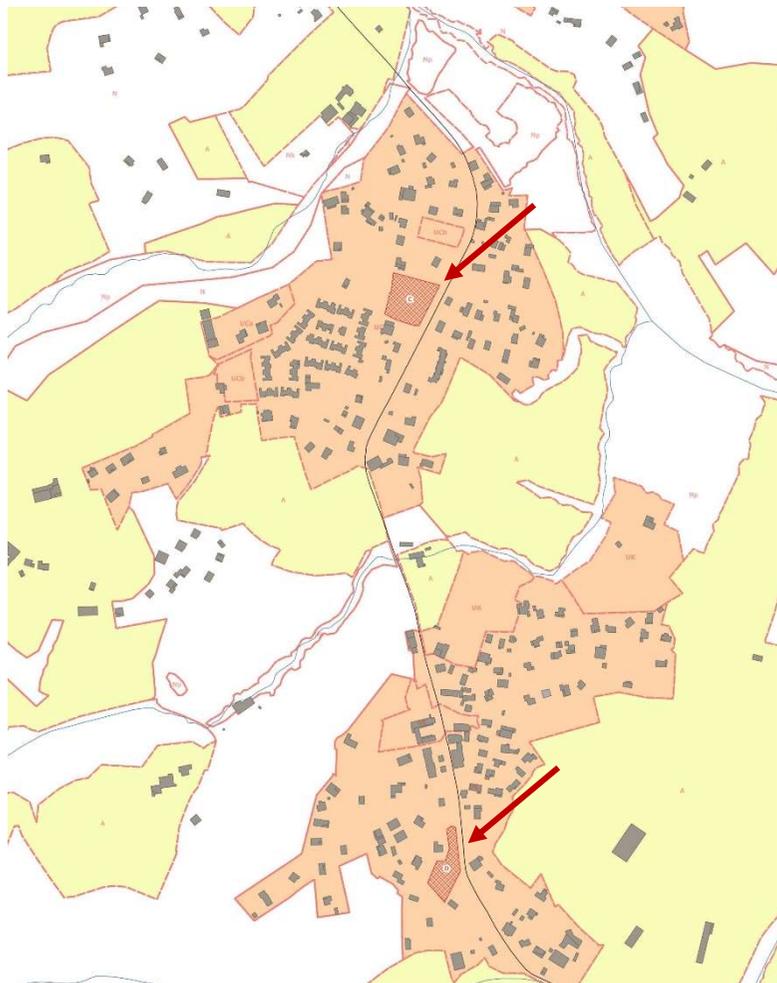


**= QUELQUES 380 LOGEMENTS SOCIAUX AU TOTAL**

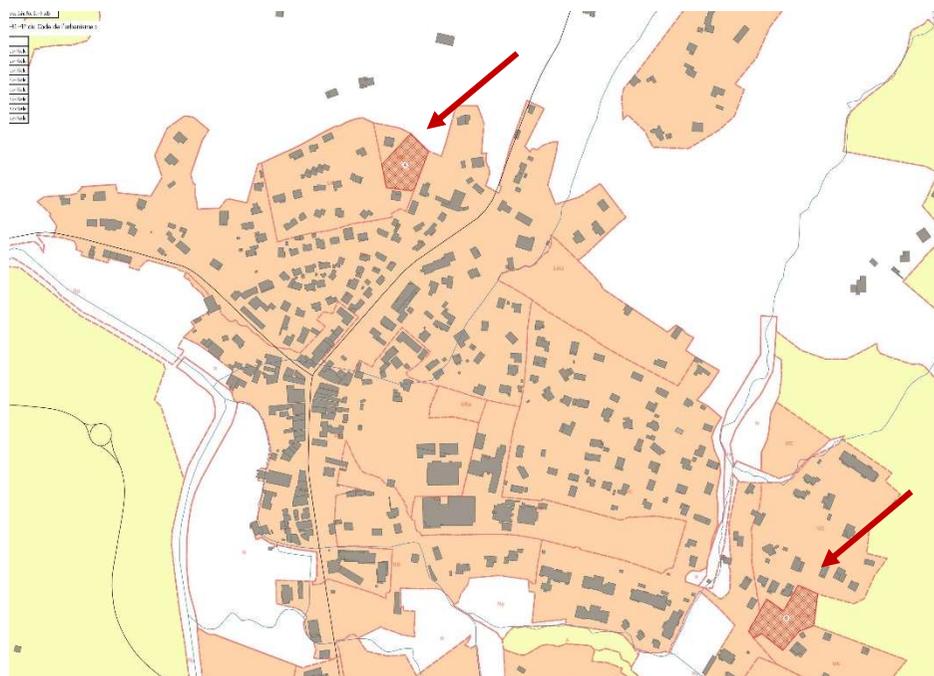


**SOIT 56 % DES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT A CRÉER**

## Amotz



## Ibaron



## Bourg

**Des questions ?**

**Merci pour votre participation !**