



Paysage

Architecture



SAINT JEAN DE LUZ – PYRENEES ATLANTIQUES

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE 1^{ère} MODIFICATION

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER POUR APPROBATION

Mai 2015

ATELIER LAVIGNE, Architectes Associés, - 64000 PAU

Forme urbaine



SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Présentation synthétique de la commune	p. 4
Chapitre 1 : But et résumé de l'étude d'élaboration de l'AVAP initiale (approuvée le 25 Mars 2011)	p. 5
Chapitre 2 : Les enjeux et les principes retenus pour l'AVAP initiale (Mars 2011)	p. 7
Chapitre 4 : Les enjeux et les principes retenus pour la modification de l'AVAP (2015)	p. 47

Présentation synthétique de la commune

La superficie totale de la commune : 1905 ha.

La population est d'environ 14 000 habitants, avec une croissance démographique continue.

Les documents d'urbanisme :

PLU approuvé en juillet 2006. Il a fait l'objet de 8 modifications et 2 révisions simplifiées.

Le patrimoine protégé

Monuments classés :

- Eglise Saint Jean Baptiste classée monument historique en 1931
- Maison Esquerrenea classée en 1996.
- La maison Lohobiague dite de Louis XIV classée en 2005.

Monuments inscrits :

- Maison dite de l'Infante ; façades inscrites en 1925
- Maison Betbeder – Baïta ; inscrite en totalité en 1994
- Maison dite des pigeons blancs ; inscrite en 1937
- Feu aval d'alignement du port ; inscrit en totalité en 1993
- Maison Saint Martin ; inscrite en totalité en 2005

Sites classés :

- Site côtier de Saint Jean de Luz, dit pointe de Sainte-Barbe; par parties en 1956, 1960, 1964 , 1988
- Site du moulin d'Erromardie, en 1974, puis retenue d'eau en 1977

Sites inscrits :

- Parties de la ville au sud de la pointe Sainte Barbe ; en 1944
- Partie de la côte au nord est de la zone protégée (la ville ancienne) ; en 1944
- Mamelons dominant la baie de Saint Jean de Luz ; en 1944
- Extension du site de Sainte Barbe en 1988

La superficie protégée et destinée à être remplacée par l'AVAP est de 155 ha. env.

L'élaboration et la modification de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

L'AVAP a été approuvée le 25 Mars 2011. Cette approbation a été suivie de la constitution d'une commission locale permanente et polyvalente de l'AVAP. Les enjeux et objectifs de ce document sont présentés dans les chapitres 1 et 2 ci après.

La Commission consultative locale a décidé, en séance du 9 octobre 2013 de lancer la procédure de modification du document.

Chapitre 1 : But et résumé de l'étude d'élaboration de l'AVAP initiale (approuvée le 25 Mars 2011)

La demande initiale :

La commune de Saint-Jean de Luz dispose d'une AVAP approuvée en 2011. Elle a été réalisée sous l'impulsion conjointe de la collectivité (Commune de Saint Jean de Luz) et de l'Architecte des Bâtiments de France représentant le Ministère de la Culture. L'objectif prioritaire exprimé par la commune était de préserver et valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager. Plus particulièrement, outre la ville historique déjà soignée et appréciée, la collectivité a souhaité mieux prendre en compte l'architecture balnéaire remarquable et la valeur paysagère des quartiers établis dès la fin du XIX^e sur les collines entourant la ville et la baie, ainsi que la valeur paysagère des collines de Chantaco.

L'étude préalable de l'AVAP

La ville de Saint Jean de Luz se situe à l'estuaire de la Nivelle dans la baie de Saint Jean. Le territoire communal se partage entre un étroit replat au niveau de l'estuaire où s'est implantée la ville historique et un arrière-pays de collines rurales, aujourd'hui en partie gagnées par l'urbanisation.

La période médiévale, le XVII^e siècle – âge d'or pour Saint-Jean de Luz comme pour Ciboure – puis le grand développement balnéaire de la fin XIX^e et du début XX^e ont laissé un patrimoine important tant du point de vue de l'architecture que de celui du paysage.

Le patrimoine protégé est essentiellement situé sur la partie urbaine ancienne (Monuments historiques), le littoral (site classé) et de façon plus ponctuelles les collines dominant la baie.

Du point de vue de la méthode, l'étude s'est appuyée sur les sources documentaires existantes et sur un travail de relevés de terrain. Elle s'est attachée à rassembler des vues, des photographies et à la réalisation de documents graphiques destinés à donner à voir autant que possible les qualités du bâti, des formes urbaines et paysagères.

Ces documents sont appelés à fonder une démarche culturelle capable d'accompagner le strict cadre réglementaire, par le biais de documents explicatifs, d'exposition, d'articles dans la revue communale etc.

En application de la loi Grenelle 2, l'étude a pris en compte et intégré dans le rapport de présentation et le règlement, l'articulation avec le PADD du PLU et s'est attachée à répondre aux trois objectifs du développement durable :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- 2- La diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;
- 3- L'écologie et la qualité environnementale, l'intégration dans les paysage et les tissus urbains des dispositifs de production d'énergies renouvelable, et la prise en compte des énergies renouvelables et du développement durable dans le traitement des bâtis et du espaces urbains.

La ville de Saint Jean de Luz est remarquable pour :

- . Les intérêts paysagers :
 - Le littoral
 - Les collines et crêtes boisées en arrière-plan du site de la ville
 - Les berges de la Nivelle
 - Les parcs et jardins, et leurs continuités
 - Le caractère de l'urbanisation balnéaire liée à ces parcs et jardins
 - Les mails et alignements plantés
 - Les arbres remarquables
 - La dominance de l'église sur le velum de la ville historique
 - Les échappées visuelles vers la Rhune et la baie.
 - Les collines boisées de Chantaco
- . Les intérêts urbains :
 - Les tracés des différents quartiers, à chaque époque
 - La variété et le caractère des paysages urbains
 - des ensembles à la fois urbains et architecturaux remarquables : la rue Gambetta, le front de ville vers le port et la baie
- . Les intérêts architecturaux :
 - Les maisons de ville leur toiture, façades, décors échelonnés de la fin du Moyen-Age au début du XX^e siècle
 - Un patrimoine architectural de villas balnéaires connu mais restant à protéger et mettre en valeur
 - Une architecture de boutiques et d'enseignes dans le cœur de ville
 - Les bâtiments publics
- . Les intérêts environnementaux :
 - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) et sites Natura 2000

Le projet de l'AVAP

La délimitation correspond à un choix d'enjeux reconnus et majeurs. Elle comprend 3 secteurs de façon à prendre en compte :

- 1 – la ville historique, incluant les Monuments Historiques, une partie des sites inscrits et la totalité du patrimoine architectural le plus ancien
- 2 – la continuité urbaine de la ville historique, pour sa valeur urbaine d'ensemble, sa relation au site urbain entre Nivelle et collines.
- 3 – les crêtes boisées et urbanisées en arrière-plan du site urbain, pour leur valeur paysagère et pour l'ensemble du patrimoine architectural balnéaire.

La superficie protégée par l'AVAP est de 473.5 ha.

Chapitre 2 : Les enjeux et les principes retenus pour l'AVAP initiale

La description des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que de leurs éléments régulateurs permet d'établir lieu par lieu et sur l'ensemble du territoire les enjeux de protection et de mise en valeur.

Le projet de l'AVAP de Saint Jean de Luz procède d'un choix et d'un parti retenant les enjeux majeurs identifiés.

La délimitation générale inclut la partie du territoire communal composé de :

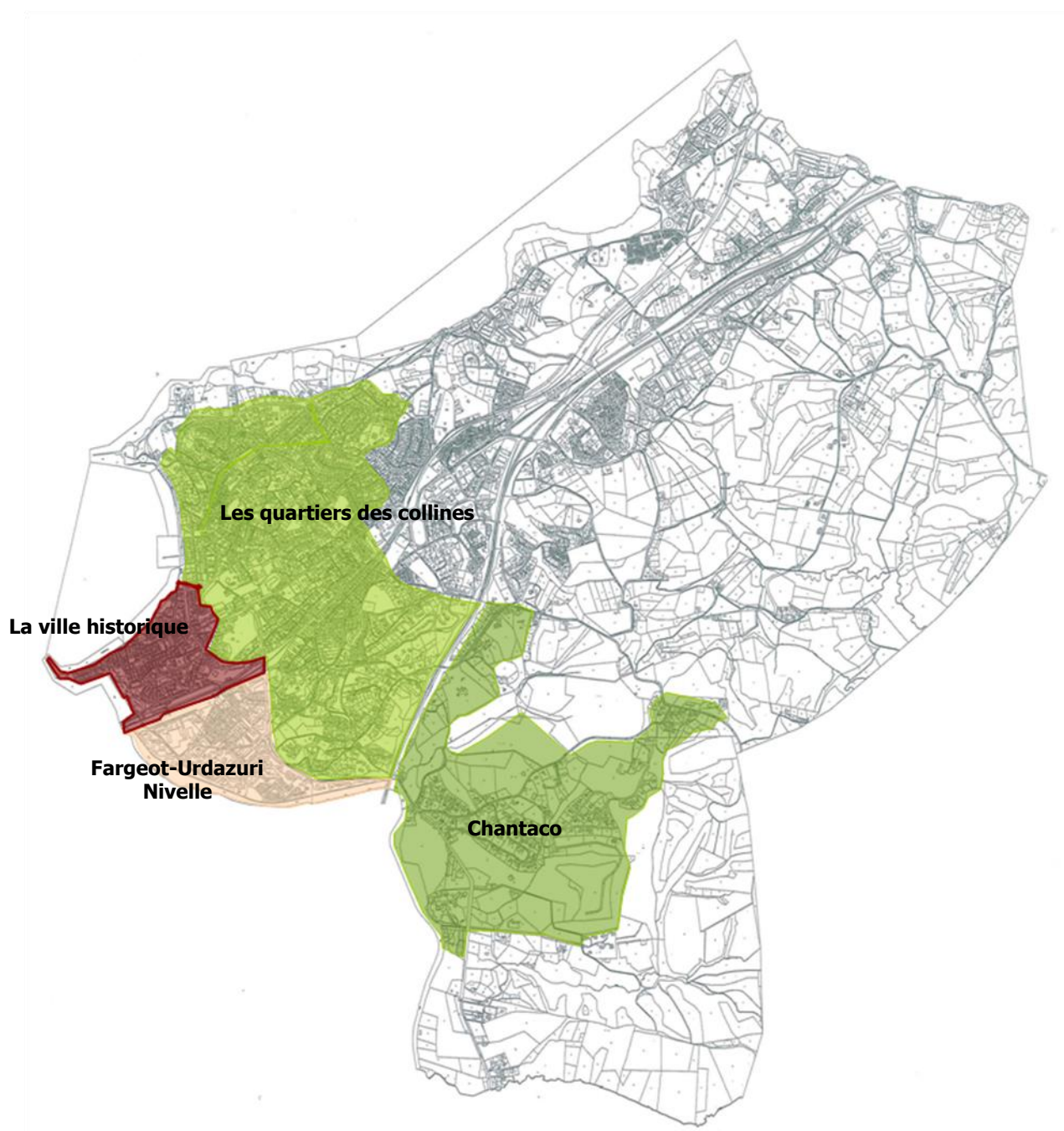
- la ville historique – secteur 1 – où sont concentrés les Monuments Historiques, les enjeux majeurs du patrimoine architectural et urbain le plus ancien, le front de ville sur le port...
- sa continuité urbaine récente entre Nivelle et collines – secteur 2 - pour sa valeur urbaine et les enjeux de site
- la continuité des collines allant de Chantaco à Sainte Barbe – secteur 3 – pour sa valeur paysagère en arrière plan du site urbain, pour le patrimoine architectural et paysager du XX^e siècle. Ce secteur est subdivisé en sous secteurs correspondant aux sensibilités particulières de chaque quartier.

Le cahier de règles et de recommandations est établi de façon spécifique pour chaque secteur.

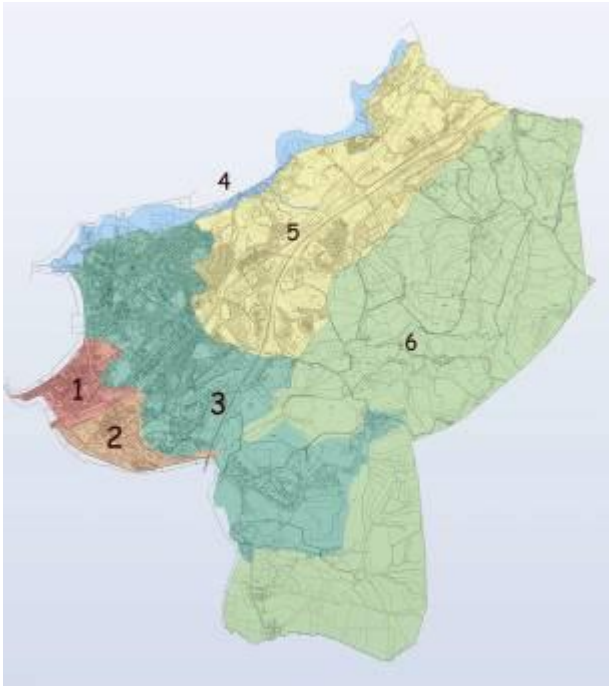
Dans le secteur 3 il comprend un corps de règles communes et un corps de règles particulières pour chaque sous secteur pour tenir compte de leurs particularités tels la densité bâtie, le caractère des espaces publics.

L'analyse des intérêts architecturaux, urbains et paysagers, ainsi que le projet de l'AVAP ont fait l'objet de présentation et de communication au public, parallèlement au processus d'enquête.

CARTE DES ENJEUX RETENUS POUR L'AVAP



2.1 LES ENJEUX RETENUS POUR L'AVAP.



Ce dernier chapitre présente le projet de l'AVAP en deux étapes :

- la synthèse des enjeux patrimoniaux, urbains, paysagers et architecturaux par grands secteurs,
- la délimitation de l'AVAP et de ses secteurs particuliers.

L'étude préalable a ainsi caractérisé les grandes entités de la commune :

- 1- La ville traditionnelle et ses monuments historiques
- 2- Fargeot Urdazuri, quartier récent entre Nivelle, ville ancienne et collines
- 3- Les quartiers de la ville balnéaire situés sur les premières collines entourant le centre ancien
- 4- Le littoral, protégé en tant que site classé, site inscrit et la Loi Littoral
- 5- Les secteurs urbains et paysagers au Nord de la commune, les coupures vertes des infrastructures, les crêtes boisées protégées au titre des espaces boisés classés; les entrées de ville et quartiers nouveaux
- 6- Le territoire rural, qui offre encore une palette de paysages ruraux, en grande partie classé en zone agricole du P.L.U.

L'AVAP incorpore les secteurs 1, 2 et 3. Dans chacun des secteurs, des prescriptions et des recommandations sont définies pour mettre en valeur l'architecture et les paysages et pour permettre aux quartiers d'évoluer dans leur caractère.

2.2 LA VILLE HISTORIQUE



Enjeux urbains et paysagers
Enjeux architecturaux

2.2 LA VILLE HISTORIQUE - LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

2.2.1. Le tissu urbain historique conservé



Intérêts :

- Tissu urbain hérité de la ville médiévale suivant des éléments régulateurs en terme de parcellaire, orientation, alignement, gabarit, venelles

Problèmes et risques :

- Destruction des ilots et du parcellaire (regroupement de parcelles ou démolition)
- Rupture d'échelle et de rythme
- Non respect de l'alignement sur la rue

Enjeux et objectifs de protection :

Conserver la trame ancienne et lui permettre d'évoluer dans ce caractère

A Régler :

- la densité bâtie
- Le rythme parcellaire
- Le gabarit pour éviter la construction d'immeubles trop longs et hauts
- L'alignement sur la rue
- Sens de faitages

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.2. Les espaces libres et paysagers: jardins cours, parcs...



Intérêts :

- Vestiges de cœur d'îlot jardiné, de cours et parcs formant des espaces de respiration dans un tissu urbain dense
- Participent aux paysages urbains de certaines rues

Problèmes et risques :

- Perte, non entretien des jardins et des cours
- Comblement et densification en cœur d'îlot -construction, extension...

Enjeux et objectifs de protection :

Préserver et valoriser les jardins et les cours liés aux maisons anciennes

A Régler :

- La protection et la restauration des jardins identifiés
- L'aménagement des jardins
- La création, la restitution ou l'entretien des clôtures (hauteur, matériaux, dessin, végétaux et leur gestion)

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.3. Les espaces publics et les plantations



Intérêts :

- Un cadre de vie et accueil formés par des espaces publics pittoresques
- Diversité d'ambiances et de paysages : la rue médiévale, la place royale, le port...
- Plantation d'alignement
- Valeur de ces espaces pour le commerce et accueil touristique : boutiques, cafés et marchés

Problèmes et risques :

- Banalisation des paysages urbains par des tracés et des aménagements inappropriés au caractère des lieux et à son histoire particulière
- Le non renouvellement des alignements
- Mobilier disparate, sols banalisés ...

Enjeux et objectifs de protection :

Valoriser les rues, boulevards, places suivant leur caractère particulier

A Régler :

- La préservation et la revalorisation et le renouvellement des alignements plantés (plan de gestion du végétal)
- L'aménagement des espaces publics respectueux de leur caractère : la rue, la placette, le chemin...
- Les palettes de matériaux, de mobilier, insertion des équipements, réseaux
- implantation commerciale par une cohérence des boutiques avec les lieux et le paysage urbain : devantures, étales, terrasses

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.4 Les fronts bâtis remarquables : front de mer, port, rue Gambetta



Intérêts :

- Ensembles bâtis qui marquent la ville par leur nature et leur cohérence urbaine et architecturale.
- De ce fait, ensembles qui deviennent emblématiques

Problèmes et risques :

- Banalisation des paysages urbains par des tracés et des aménagements inappropriés au caractère des lieux et à son histoire particulière
- Le non renouvellement des alignements
- Mobilier disparate, sols banalisés ...

Enjeux et objectifs de protection :

Protéger et valoriser les fronts bâtis remarquables dans leur ensemble et pour cela chaque maison en particulier

A Régler :

- L'épanelage et les gabarits
- La restauration de la maison suivant son type, sa composition
- La palette des couleurs et des matériaux de chaque maison en cohérence avec les édifices voisins
- Les abords et les aménagements qui les bordent

2.2 LA VILLE HISTORIQUE - LES ENJEUX PAYSAGERS A L'ECHELLE DU SITE ET DU GRAND PAYSAGE

2.2.5 Le velum urbain



Intérêts :

- Une hauteur des bâtiments réglée de telle sorte qu'on lise le rapport de la ville, dominée par le clocher de l'église, à l'arrière plan des collines
- Une cohérence d'ensemble des toitures : volumétrie, couleurs ...

Problèmes et risques :

- Des hauteurs de bâti en concurrence avec l'église et la perception du site
- Une rupture dans la volumétrie, les matériaux et les couleurs introduisant une concurrence avec l'église

Enjeux et objectifs de protection :

Préserver le velum urbain dans ses hauteurs, sa cohérence visuelle au niveau des matériaux

A Régler :

- Les gabarits et hauteur de bâti
- Matériaux et couleur des couvertures

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.6 Les vues vers le grand paysage : la Rhune et la baie



Intérêts :

- Cônes de vues : espaces libres de constructions et de plantations* permettant des vues vers des « objets » paysagers remarquables : la baie, la Rhune, la vieille ville...

**La notion « d'espaces libres de toute construction et de plantations » est précisée dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.*

Problèmes et risques :

- Occultation des vues vers le grand paysage, des constructions, des surélévations, des murs ou haies de clôture
- Dévalorisation par des réseaux aériens, implantation de mobilier urbain, de candélabres...

Enjeux et objectifs de protection:

Préserver et valoriser les vues

A Régler:

- La hauteur des constructions, des clôtures et plantations et leur implantation, dans ces cônes de vue, soit par appréciation au cas par cas, soit en valeur absolue
- Valorisation de l'architecture des premiers plans : matériaux de couverture, traitement d'une clôture...
- L'impact paysager des réseaux aériens, enfouissement des réseaux, emplacements de l'éclairage public, choix des candélabres

2.2 LA VILLE HISTORIQUE - LES ENJEUX ARCHITECTURAUX

2.2.7 Les maisons de ville remarquables du XVI^e au début du XX^e siècle



Intérêts :

- Maisons de ville remarquables donnant une valeur d'ensemble à la ville ancienne
- Composition architecturale originale
- Témoins d'un art de bâtir

Problèmes et risques :

- Démolition des maisons
- Altération de la composition architecturale par les percements (agrandissements de baies..) ou des surélévations mal conçues ou perte d'éléments de décor
- Dénaturation du bâti par l'emploi de matériaux inappropriés

Enjeux et objectifs de protection :

Protéger les édifices remarquables

Conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture

A Régler:

- La restauration du bâti en cohérence avec son style architectural, son décor et ses matériaux, avec des directives très précises

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.8 L'art de bâtir et les détails d'architecture



Intérêts :

- Détails d'architecture intéressants ou exceptionnels par leur dessin, leurs matériaux

Problèmes et risques :

- Ignorance de l'architecture et de son décor lors de travaux qui aboutit à l'incohérence de l'ensemble de la façade
- Banalisation lors de la restauration des façades par destruction ou effacement du décor et de la modénature

Enjeux et objectifs de protection:

Conserver, restaurer les détails dans leur caractère d'origine

A Régler:

- Restauration et mise en valeur des détails suivant l'art de bâtir
- La restitution des détails d'origine d'après des documents iconographiques existant sur le bâti

2.2 LA VILLE HISTORIQUE

2.2.9 Les devantures et boutiques



Intérêts :

- Importance des boutiques, devantures et constructions commerciales diverses pour la vie de la station balnéaire
- De très beaux exemples anciens, cohérents avec l'architecture de la ville thermale.

Problèmes et risques

- Prolifération d'enseignes oblitérant l'architecture, les soubassements, masquant les éléments de décors.
- Architecture de boutiques sans rapport avec le caractère architectural des maisons de ville.

Enjeux et objectifs de protection:

Promouvoir la restitution de boutiques en accord avec l'architecture du bâti

A Régler:

- La composition, les matériaux et les couleurs des devantures tenant compte des façades (y compris store et bannes)

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES



Enjeux urbains et paysagers
Enjeux architecturaux

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES - ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS A L'ECHELLE DES QUARTIERS

2.3.1 L'ambiance des quartiers: le tissu urbain à valeur paysagère



Intérêts :

- Urbanisme paysager: tissu aéré composé de maisons, de résidences, de jardins et de parcs, arbres remarquables

Problèmes et risques :

- Densification du bâti par le découpage en lots des parcelles les plus grandes
- Le développement bâti trop haut et/ ou trop continu
- Destruction des parcs et jardins
- Le non renouvellement des plantations ou dans des essences inadaptées

Enjeux et objectifs de protection :

Maintenir en équilibre ce tissu et lui permettre d'évoluer dans ce caractère

A Régler :

- la densité bâtie
- la hauteur et le volume bâti pour éviter la construction de résidences trop grandes et trop longues
- La protection et la restauration des jardins identifiés
- L'aménagement des jardins
- Protection des sujets remarquables au titre du patrimoine paysager, les renouveler
- la gestion des palettes végétales

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES

2.3.2 L'ambiance des quartiers : les espaces publics et les cheminements



Intérêts :

- Ensemble des espaces publics présentant des diversités d'ambiances et de paysages
- Plantation d'alignement, bordures, sols
- Rues et chemins bordés par des clôtures mixtes paysagées

Problèmes et risques :

- Destruction des jardins le long des rues
- Destruction ou surélévation des clôtures
- Le non renouvellement des alignements
- Mobilier disparate, sols banalisés

Enjeux et objectifs de protection :

Promouvoir le caractère de « cité jardin » des rues, placettes, esplanades.

A Régler :

- La préservation et la revalorisation et le renouvellement des alignements plantés (plan de gestion du végétal)
- L'aménagement des espaces publics respectueux de leur caractère : la rue, la placette, le chemin...
- Les palettes de matériaux, de mobilier, insertion des équipements, réseaux
- La création, la restitution ou l'entretien des clôtures (hauteur, matériaux, dessin, végétaux et leur gestion)

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES - CHANTACO

2.3.3 L'ambiance particulière de Chantaco : tissu paysager et bâti



Intérêts :

- Urbanisme paysager : tissu très aéré constitué de villas et de larges parcs, d'arbres remarquables en continuité du golf et de l'espace rural

Problèmes et risques :

- La destruction des continuités par la densification du bâti, la destruction des boisements sans remplacement
- Densification du bâti par le découpage en lots des parcelles les plus grandes
- Le développement bâti trop haut et/ ou trop continu
- Destruction des parcs
- Le non renouvellement des plantations ou dans des essences inadaptées

Enjeux et objectifs de protection:

Maintenir le caractère essentiellement paysager en limitant l'urbanisation

A Régler:

- la densité bâtie
- la hauteur et les gabarits des constructions
- La protection des parcs en continuité du golf et des boisements (Boisé classé)
- Le maintien de grandes dimensions de parcelles permettant de planter des arbres de haute tige plus élevés que le bâti
- Le maintien de grandes coupures vertes entre les constructions
- la gestion, l'abattage et la plantation, les palettes végétales

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES- Chantaco

2.3.4 L'ambiance particulière de Chantaco : des chemins plutôt que des rues



Intérêts :

- Ensemble des espaces urbains du lotissement et du quartier, traités dans le caractère des chemins ruraux

Problèmes et risques :

- Banalisation du traitement des espaces publics
- Le non renouvellement des plantations sur l'espace public ou dans des essences inadaptées
- La destruction des haies plantées dans des essences variées et leur non renouvellement

Enjeux et objectifs de protection:

Maintenir et valoriser les paysages des chemins suivant leur caractère particulier

A Régler:

- L'aménagement des chemins et rues avec des matériaux adaptés : accotements en herbe, fil d'eau, enfouissement des réseaux...
- La gestion des plantations : privilégier les essences à caractère champêtre, chêne émondé, hêtre, haie champêtre ...

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES - ENJEUX PAYSAGERS A L'ECHELLE DU SITE ET DU GRAND PAYSAGE

2.3.5 Les continuités naturelles et crêtes boisées



Intérêts :

- Ensemble de continuités naturelles et boisées structurantes réparties sur des parcelles privées et implantées sur les crêtes
- Continuité des parcs et jardins

Problèmes et risques :

- La destruction de tout ou partie des boisements sans remplacement
- L'urbanisation de ces grands espaces à forte valeur immobilière qui plus est offrant des situations privilégiées (vues ...)

Enjeux et objectifs de protection:

Maintenir et préserver les continuités naturelles boisées

A Régler:

- La protection des boisements et leur continuité au titre du patrimoine paysager de Saint Jean de Luz
- L'extension des zones d'espaces boisés classés
- La gestion des végétaux pour entretenir et renouveler ces plantations

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES

2.3.6 Les architectures signal



Intérêts :

- Les architectures « signal » : maisons et villas perceptibles depuis plusieurs points de vue

Problèmes et risques :

- Démolition ou transformation des maisons « signal » dénaturant leur caractère unique et original
- Densification du bâti aux abords de ces édifices ou construction de volume leur faisant « concurrence »

Enjeux et objectifs de protection:

Protéger et valoriser les architectures « signal »

A Régler:

- Protection des édifices ou parties d'édifices identifiés, actuellement non préservés
- Les implantations et constructions aux abords de ces édifices afin d'empêcher la réalisation ou la surélévation de bâtiments « parasites », trop hauts, trop volumineux...
- la gestion de la végétation aux abords de ces édifices (implantation, hauteur...)

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES

2.3.7 Les vues



Intérêts :

- Cônes de vues : espaces libres de constructions et de plantations* permettant des vues vers des « objets » paysagers remarquables : la baie, la Rhune, la vieille ville...

**La notion « d'espaces libres de toute construction et de plantations » est précisée dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.*

Problèmes et risques :

- Occultation des vues vers les architectures signal et le grand paysage par des plantations, des constructions, des surélévations, des murs ou haies de clôture
- Dévalorisation par des réseaux aériens, implantation de mobilier urbain, de candélabres...

Enjeux et objectifs de protection:

Préserver et valoriser les vues

A Régler:

- La hauteur des constructions, des clôtures et plantations et leur implantation, dans ces cônes de vue, soit par appréciation au cas par cas, soit en valeur absolue
- Valorisation l'architecture des premiers plans : matériaux de couverture, traitement d'une clôture...
- L'impact paysager des réseaux aériens, enfouissement des réseaux, emplacements de l'éclairage public, choix des candélabres

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES- Les enjeux architecturaux Une grande qualité architecturale

2.3.8 Les édifices remarquables identifiés



Intérêts :

- Plusieurs villas remarquables signées par des architectes et dont les plans d'origine sont connus
- Composition architecturale originale
- Témoins d'un art de bâtir

Problèmes et risques :

- Démolition des maisons
- Altération de la composition architecturale par les percements (agrandissements de baies..) ou des surélévations mal conçues ou perte d'éléments de décor
- Dénaturation du bâti par l'emploi de matériaux inappropriés

Enjeux et objectifs de protection:

Protéger les édifices remarquables

Conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture

A Régler:

- La restauration du bâti en cohérence avec son style architectural, son décor et ses matériaux, avec des directives très précises
- L'aménagement et la mise en valeur de leurs abords (clôtures, jardins, plantations...)

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES

2.3.9 Les édifices intéressants, à valeur d'ensemble



Intérêts :

- Expression quasiment exclusive de l'architecture néo basque ou balnéaire qui donne une grande cohérence architecturale et une valeur d'ensemble à ces quartiers
- Prolongement de l'architecture de la maison dans la composition et le dessin des clôtures

Problèmes et risques :

- Démolition des maisons
- Restaurations ou constructions neuves dans un style architectural en « décalage »
- Altération de la composition architecturale par les percements (agrandissements de baies..) ou des surélévations mal conçues
- Destruction des clôtures

Enjeux et objectifs de protection:

Préserver le cadre urbain d'ensemble et pour cela chaque maison en particulier
Promouvoir une architecture « neuve » qui prolonge la valeur d'ensemble

A Régler:

- La restauration de la maison suivant son type, sa composition, ses matériaux, ses couleurs
- La restauration ou la création de clôtures suivant le modèle d'origine ou en accord avec l'architecture de la villa ou maison
- La construction neuve qui respecte une implantation, un gabarit, un style, des matériaux, des couleurs ...

2.3 LES QUARTIERS DES COLLINES

2.3.10 L'art de bâtir et les détails d'architecture



Intérêts :

- Détails d'architecture intéressants ou exceptionnels par leur dessin, leurs matériaux

Problèmes et risques :

- Ignorance de l'architecture et de son décor lors de travaux qui aboutit à l'incohérence de l'ensemble de la façade
- Banalisation lors de la restauration des façades par destruction ou effacement du décor et de la modénature

Enjeux et objectifs de protection:

Conserver, restaurer les détails dans leur caractère d'origine

A Régler:

- Restauration et mise en valeur des détails suivant l'art de bâtir
- La restitution des détails d'origine d'après des documents iconographiques existant sur le bâti

2.4 QUARTIERS FARGEOT-URDAZURI, NIVELLE



Enjeux urbains et paysagers

2.4 QUARTIERS FARGEOT-URDAZURI, NIVELLE- Enjeux urbains et paysagers

2.4.1 L'aspect général du quartier par rapport aux sites inscrits, à la Nivelle et à Chantaco



Intérêts :

- Une échelle et un gabarit général qui respecte les sites sensibles aux abords immédiats
- Quartier en continuité de la vieille ville
- Bords de Nivelle aménagés en promenade dans la continuité du port

Problèmes et risques :

- Constructions, extension ou surélévation du bâti trop hautes, trop volumineuses
- Occultation des vues vers Ciboure, les sites inscrits par des plantations ou constructions
- Banalisation des aménagements sur la Nivelle

Enjeux et objectifs de protection:

Maintenir et préserver le rapport d'échelle du quartier au site, la qualité des vues et du paysage d'ensemble

A Régler:

- la limitation de hauteur et de gabarit des constructions en rapport à la colline et à la Nivelle
- La mise en œuvre de la couleur, l'aspect des toitures, l'emploi des matériaux

2.4 QUARTIERS FARGEOT-URDAZURI, NIVELLE

2.4.2 Les bords de Nivelle



Intérêts :

- Bords de Nivelle aménagés en promenade dans la continuité de la ville ancienne

Problèmes et risques :

- Interruption de cet itinéraire piéton entre Urdazuri et Chantaco
- Banalisation des aménagements sur la Nivelle
- Plantation d'essence inadaptée

Enjeux et objectifs de protection:

Qualifier et embellir les bords de la Nivelle

A Régler:

- Le prolongement de la promenade jusqu'à Chantaco, ses établissements scolaires et sportifs
- L'aménagement d'un itinéraire piéton mais aussi cyclable
- Les principes pour valoriser les aménagements le long de la Nivelle : matériaux, plantations
- La gestion et le renouvellement des plantations

2.4 QUARTIERS FARGEOT-URDAZURI, NIVELLE

2.4.3 Les qualités urbaines de Fargeot



Intérêts :

- Secteur d'urbanisation récente et en cours de renouvellement
- Un quartier avec une valeur urbaine d'ensemble assez bien structurée et réglée avec des rues, des alignements, des points de vue

Problèmes et risques :

- Renouvellement du bâti qui ne respecte pas les règles urbaines et architecturales
- Banalisation des aménagements des espaces publics

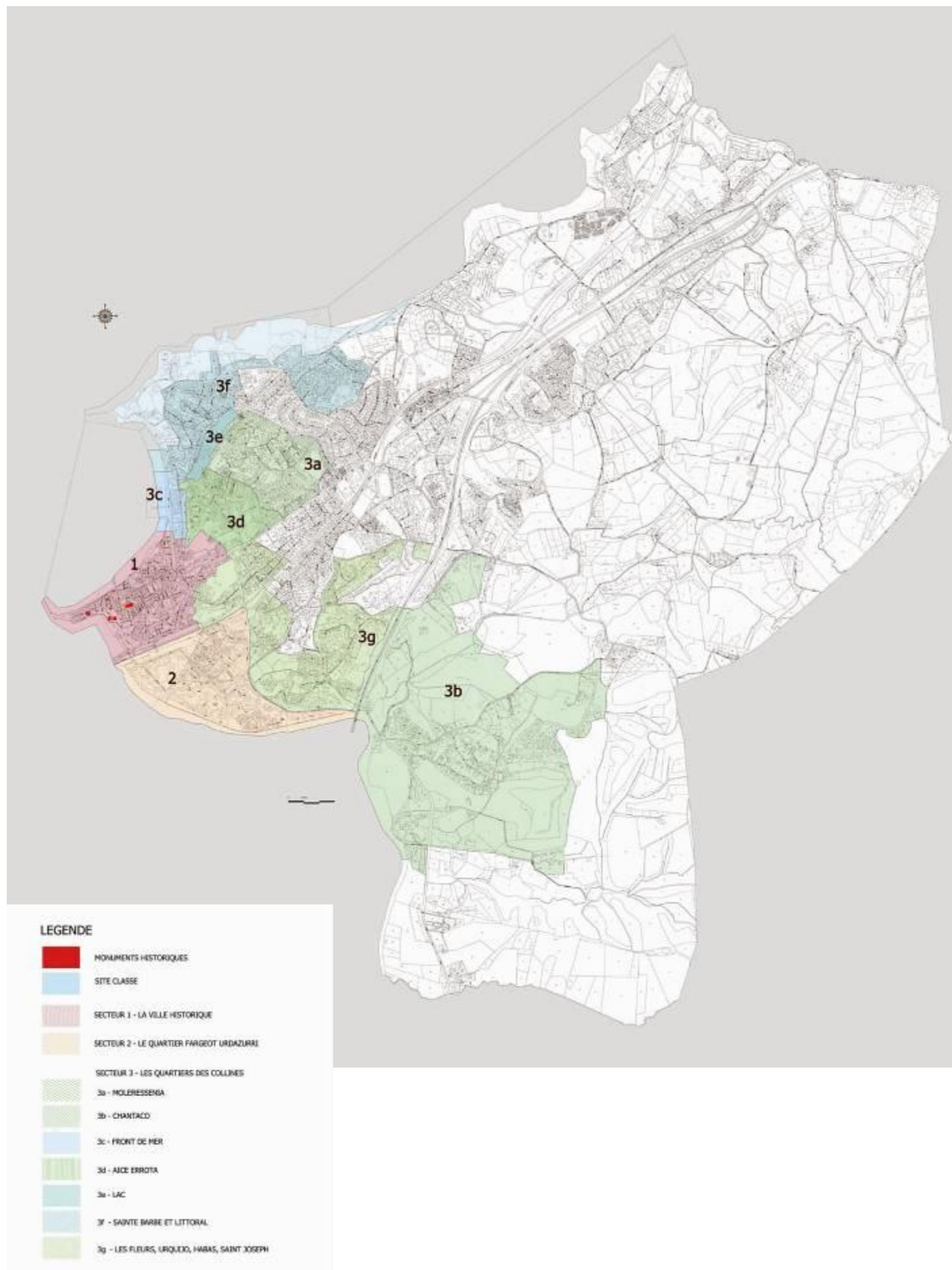
Enjeux et objectifs de protection:

Préserver et promouvoir une qualité urbaine et architecturale générale

A Régler:

- La continuité bâtie sur le quartier Fargeot
- Les éléments régulateurs qui structurent le tissu urbain: les alignements, les continuités bâties, les gabarits, les sens de faitage...
- Les principes pour caractériser et valoriser les espaces publics, les rues, les places (matériaux de sols, plantations, signalétique, mobilier...)

2.5 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AVAP – LE ZONAGE



2.5 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AVAP

Les principes présentés ci-après, décrits de façon détaillée dans le document graphique et le règlement, ont été débattus et retenus par la commission de suivi sur la base des enjeux exposés ci-avant.

Délimitation :

Le périmètre général de l'AVAP est tracé de façon à englober la totalité des monuments protégés et leur périmètre et les sites inscrits. Le but est de simplifier les protections afin de mettre en place une gestion commune du patrimoine reconnu. Les sites classés ne pouvant pas être inclus dans l'AVAP, ils demeurent sites classés et conservent leur propre mode de protection et de gestion.

Division en secteurs :

L'AVAP est composée de trois grands secteurs délimités en fonction de leurs qualités architecturales et paysagères :

Secteur 1 – la ville historique. Elle regroupe les ensembles bâtis et urbains les plus anciens de Saint Jean de Luz de la ville médiévale et du XVIII^e siècle ainsi que les extensions urbaines des XIX^e et XX^e siècles autour des halles et de la gare.

Secteur 2 – le quartier Fargeot-Urdazuri. Il correspond à un quartier récent dont l'aménagement s'est étendu des années 1930 aux années 1970, lors de l'extension de la ville vers le Sud, au delà de la voie de chemin de fer et sur d'anciens marais. Sa valeur patrimoniale est essentiellement paysagère et urbaine.

Secteur 3 – les quartiers des collines. C'est un ensemble de quartiers constitués à la fin du XIX^e et début du XX^e siècle lors du développement de la ville balnéaire sur les premières collines entourant la ville ancienne. Ce dernier secteur est divisé en 7 sous-secteurs qui correspondent à des « ambiances » de quartiers précises :

- 3a - Moléréssenia
- 3b - Chantaco
- 3c - Front de mer
- 3d - Aïce Errota
- 3e - Lac
- 3f - Sainte Barbe et littoral
- 3g – Les Fleurs, Urquijo, Habas, Saint Joseph

Règlement :

Chaque secteur possède un corps de règles spécifiques.

Les prescriptions et recommandations du secteur 1 visent à :

- Conserver la trame urbaine ancienne : parcellaire, rues, places et boulevards. Promouvoir des aménagements valorisant le caractère du paysage urbain, rythme, échelle, continuités, ambiances...
- Valoriser les ensembles remarquables, comme le front bâti du port, des rues pittoresques et pour cela chaque maison en particulier.
- Préserver et valoriser les jardins et les cours liés aux maisons anciennes.
- Maintenir la silhouette urbaine : hauteur des constructions, cohérence visuelle grâce aux pentes et matériaux de couverture.
- Maintenir et valoriser les échappées visuelles vers la Rhune et la baie, par les « fenêtres » entre les constructions et les rues.
- Conserver et restaurer les maisons et édifices remarquables, de toutes époques dans leur caractère et matériaux d'origine.

Les prescriptions et recommandations du secteur 2 visent à faire évoluer le quartier, à le densifier dans le respect d'un tissu urbain dense et à le mettre en valeur par le traitement des espaces publics et des bords de Nivelle.

- Maintenir le rapport d'échelle du quartier au site entre Nivelle et colline.
- Embellir les bords de la Nivelle.
- Promouvoir une qualité urbaine et architecturale générale, déjà existante par endroits.

2.5 LES PRINCIPES RETENUS POUR L'AVAP

Les prescriptions et recommandations du secteur 3 visent à mettre en valeur ce secteur et lui permettre d'évoluer dans le respect de son caractère paysager :

- Préserver les crêtes et continuités boisées.
- Favoriser la conservation et la création de jardins, organisés dans la pente et plantés dans une palette végétale adaptée au site et à l'échelle de la parcelle.
- Entretenir et renouveler les arbres remarquables.
- Maintenir les vues vers des points particuliers : la baie, la Rhune, les architectures «signal».
- Maintenir l'équilibre entre le bâti et les espaces libres.
- Requalifier les rues selon leur caractère d'origine.
- Maintenir le paysage des rues bordées par les clôtures mixtes.
- Restaurer les villas dans leurs caractéristiques architecturales propres et originales.

Catégories particulières de protection :

Afin de prendre en compte les intérêts particuliers de l'architecture et du paysage de Saint-Jean-de-Luz, des catégories de protections supplémentaires sont définies et identifiées sur le plan.

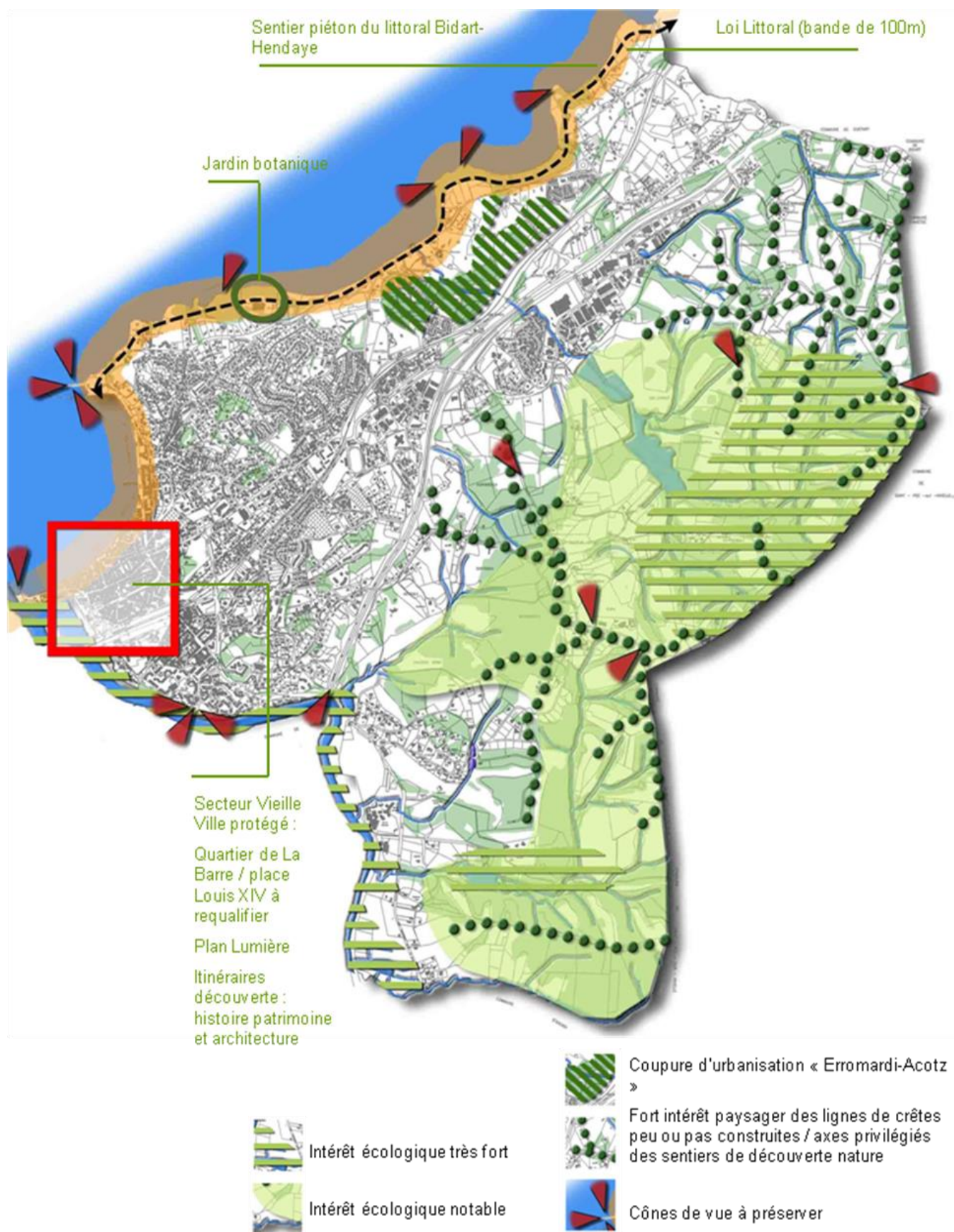
3 catégories d'édifices sont définies :

- Les édifices remarquables de caractère exceptionnel, à restaurer strictement suivant leurs dispositions architecturales d'origine.
- Les édifices présentant un intérêt architectural certain, à restaurer suivant les dispositions architecturales de leur type.
- Les édifices méritant d'être conservés, à faire évoluer selon les dispositions architecturales de leur type.
- Les édifices jouant un rôle dans le paysage
- Les murs de clôture et haie à conserver

Les éléments du patrimoine paysager :

- Les jardins remarquables à préserver
- Les continuités de crêtes boisées et de parcs et jardins à protéger.
- Les arbres remarquables
- Les alignements plantés urbains
- Les alignements plantés privés
- Les cônes de vues remarquables à préserver

2.6 VOLET ENVIRONNEMENTAL - ADEQUATION DU PROJET DE L'AVAP AU PADD



Carte du PADD- Thématique de l'environnement

2.6 VOLET ENVIRONNEMENTAL - ADEQUATION DU PROJET DE L'AVAP AU PADD

Le PADD (approuvé en juillet 2006) de Saint Jean de Luz s'organise en quatre grandes thématiques :

- Développement résidentiel ;
- Economie ;
- Environnement ;
- Déplacements, stationnement et équipement d'intérêt public.

On peut noter que l'AVAP corrobore plusieurs orientations développées dans ces grandes thématiques.

Développement résidentiel, les enjeux - augmenter l'offre en logement en maîtrisant le développement urbain, autour de deux points à mettre en œuvre :

- 1-limiter l'étalement urbain, désigner les zones d'urbanisation futures ;
- 2- favoriser la diversité des formes, des populations, des modes d'occupation.

Le projet de l'AVAP répond à cet objectif:

- en permettant de renouveler la ville sur elle-même (ville historique, quartier Fargeot-Urdazuri),
- en préconisant l'élaboration de plan de référence urbain afin de penser les espaces publics et les ilots, la mixité en cohérence (quartier Fargeot-Urdazuri et ilots du centre ville) ;
- en favorisant la diversité des quartiers, des formes urbaines et bâties (quartier très dense et continu du centre, avec immeuble et maisons de ville, quartier moins dense de villas et de parcs et jardins).
- en donnant des règles et des prescriptions sur les différentes fonctions du bâti (habitat, commerces, bâtiment public) et sur les espaces publics ;
- en donnant des règles et des prescriptions sur le bâti courant à faire évoluer et sur le bâti neuf à intégrer.

Economie, les enjeux – soutenir les activités économiques et diversifier leur accueil : optimiser la performance du secteur touristique et améliorer la qualité des infrastructures d'accueil

Le PADD reconnaît le tourisme comme un des principaux moteurs économiques de Saint Jean de Luz et met comme priorité l'amélioration des infrastructures d'accueil.

Le projet de l'AVAP sera à même de soutenir cet axe par l'intérêt porté aux boutiques (prescriptions), aux espaces publics et à la qualité architecturale. Dans ce but, des recommandations spécifiques sont rédigées pour maintenir la diversité des espaces publics images des différents quartiers et les valoriser dans leur caractère particulier. De même, en ce qui concerne tant la réhabilitation du bâti à valeur patrimonial que l'intégration harmonieuse du bâti neuf.

Environnement, les enjeux- mieux gérer et valoriser des ressources naturelles riches, mais sensibles : valoriser la qualité des espaces paysagers, « carte de visite touristique » de Saint Jean de Luz.

La thématique de l'environnement est un axe important du PADD. C'est par cette thématique que l'AVAP rejoint pleinement le PADD notamment en termes de valorisation des paysages et du patrimoine bâti :

- En protégeant des ensembles naturels (continuité de collines et crêtes boisées formant l'arrière plan de la ville historique, bande littorale) et des cônes de vue ;
- En protégeant et en préconisant de renouveler les parcs et jardins et les arbres remarquables ;
- En consacrant le premier chapitre du règlement aux règles et prescriptions paysagères, et notamment en prescrivant une palette végétale adaptée au lieu ;
- En protégeant des édifices remarquables et d'intérêt certains.

Et enfin, le PADD recommande en particulier la création d'une ZPPAUP aujourd'hui AVAP sur certains secteurs de la ville.

Déplacements, stationnement et équipements d'intérêt public, enjeux –proposer une alternative à la voiture, hiérarchiser le réseau de voie et définir de nouvelles relations entre les quartiers :

Le projet de l'AVAP porte moins directement sur cette quatrième thématique. Cependant on peut observer que le traitement des espaces publics peut-être également mis au service du PADD et à ce titre les recommandations du chapitre espaces publics prennent en compte :

- La hiérarchie des voies -les géométries, les tracés à étudier selon le type de cheminement ;
- La caractérisation des espaces publics (places, rues, chemin ...)
- L'intégration des esplanades de stationnement dans un travail de qualification ;
- L'idée aussi que si on donne une qualité aux cheminements doux (plantation, largeur de trottoir adaptée...), on favorise ce mode de déplacement de zone de stationnement vers le littoral et la ville historique.

2.7 VOLET ENVIRONNEMENTAL - L'AVAP ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE



Carte des intérêts architecturaux et paysagers

2.7 VOLET ENVIRONNEMENTAL - L'AVAP ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP doit répondre à trois objectifs qui sont :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- 2- La diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ;
- 3- L'écologie et la qualité environnementale.

L'AVAP de Saint Jean de Luz répond point par point à ces objectifs.

2.7.1 - Objectif 1- la qualité de l'urbanisme, des paysages et du patrimoine bâti

L'AVAP favorise :

- le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbanisés et la maîtrise de l'étalement urbain en préconisant des études de plan de composition urbaine et en donnant des règles pour conserver et poursuivre le tissu urbain dense et continu dans le centre historique, sur Fargeot-Urdazuri et le quartier du Lac –promouvoir dans ces quartiers, un bâti dense pour une meilleure occupation de l'espace.
- l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites et des milieux et des paysages en protégeant et en encourageant le renouvellement les parcs, jardins et les arbres remarquables et les continuités naturelles formées par les crêtes boisées (identifiées sur le plan de l'AVAP), en valorisant l'art du jardin et en préconisant une palette végétale adaptée. Ces mesures visent un double effet : à affirmer l'identité paysagère du site de la ville, à poursuivre la qualité des paysages et du cadre de vie.
- la sauvegarde des ensembles urbains en donnant des prescriptions pour poursuivre les quartiers dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection d'alignement d'arbres urbains, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...) ;
- la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.

2.7.2 –Objectif 2 – la reconquête sur la ville existante pour promouvoir la mixité sociale et la diversité des fonctions sur le territoire

L'AVAP permet :

- La mixité des fonctions, le règlement traite à la fois de l'habitat, des bâtiments publics, des commerces et des espaces publics qui forment un ensemble ;
- La mixité des formes bâties –immeubles, maisons de ville, villas ;
- La construction de petit collectif sur les secteurs 3 notamment sur le modèle des grandes villas ;
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement sur le bâti. La proposition s'articule autour de trois grands axes, les murs, les menuiseries et la toiture. Des solutions sont proposées pour le bâti remarquable et d'intérêt d'une part et pour le bâti courant d'autre part. Elles visent un double objectif : conserver et valoriser l'édifice, utiliser des matériaux locaux et améliorer ses performances énergétiques dans le respect de son architecture et de ses matériaux ;
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'œuvre.

2.7 VOLET ENVIRONNEMENTAL - L'AVAP ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.7.3 – Objectif 3 - réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production à partir de source renouvelable, préservation de la qualité de l'air et des ressources naturelles, continuité écologique

L'AVAP favorise :

- L'utilisation d'appareils produisant des énergies renouvelables notamment dans les secteurs 2 et 3. Elle donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage ;
- La maîtrise des performances énergétiques des édifices (cf ci avant) pour réduire les gaz à effet de serre ; mais aussi sur les secteurs 2 et 3 la poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti ;
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone ;
- La protection de continuité boisée, de parcs et jardins véritables « poumon vert » de Saint Jean de Luz ;
- La maîtrise de eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols), et la limitation des hausses de température en milieu urbain en protégeant et en incitant le renouvellement des jardins en cœur d'îlot (ville historique, Fargeot) et dans les quartiers des collines ;
- La diversité des essences végétales à utiliser dans les jardins et notamment dans la plantation de haies ;
- L'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite.

Chapitre 3 : Les enjeux et les principes retenus pour la modification de l'AVAP

Après 3 années de mise en œuvre de l'AVAP, la ville de Saint-Jean-de-Luz a engagé la modification du document. Cette évolution répond à un besoin d'ajuster le document, pour :

- le mettre en conformité avec les décrets d'application de la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
- clarifier certaines formulations réglementaires
- ajuster les niveaux de protection des édifices.
- assurer la compatibilité entre protection de l'AVAP et renouvellement urbain de certains quartiers en devenir.

L'évolution de l'AVAP n'a pas remis en question les enjeux fixés dans les chapitres 1 et 2 ci-dessus, et n'a pas porté atteinte à l'économie générale du document.

Le présent chapitre décline les évolutions du document portées par la procédure de modification.

3.1 L'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR LE METTRE EN CONFORMITE

La réalisation de l'étude initiale a été engagée en 2008 sous la forme d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

La loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement, dite Grenelle 2, a modifié le fond et la forme de cet outil, et créé en lieu et place les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'AVAP de Saint-Jean de Luz a été approuvée en Mars 2011, postérieurement donc à la loi, mais les décrets d'application n'ont été publiés que le 19 Décembre 2011. Dès lors, l'AVAP de Saint-Jean de Luz avait intégré sur le fond les objectifs de la loi Grenelle 2 (intégration des dispositifs d'économie d'énergie, prise en compte des enjeux de développement durable, etc...). Par contre, dans sa forme, le document ne correspond plus au contenu du décret et aux orientations de mise en œuvre, sur deux points en particulier :

- Le complément des diagnostics, et la dissociation entre rapport de présentation et diagnostics
- Le remaniement du règlement, pour supprimer les recommandations, et formuler la règle au participe présent.

3.1.1 Le complément des diagnostics et la dissociation entre rapport de présentation et diagnostics.

Les diagnostics sont complétés en intégrant :

- Une dissociation des chapitres relatifs au patrimoine architectural, urbain, et paysager, d'une part, et diagnostic environnemental d'autre part.
- Une analyse des paysages et du tissu bâti au regard du développement durable et des performances énergétiques
- Un volet sur les pathologies et les altérations du tissu bâti et de l'espace urbain, qui permet d'identifier les problématiques techniques et esthétiques et les tendances d'évolution du bâti.

Ces éléments contribuent à mettre le document en conformité avec les textes en vigueur, et complètent la connaissance pour les pétitionnaires et les habitants.

Ils ne modifient pas le règlement, qui intégrait déjà ces dispositions.

Il est précisé que le projet de modification de l'AVAP n'est pas soumis à évaluation environnementale conformément à l'Arrêté Préfectoral du 11 Avril 2013.

La partie explicative du rapport de présentation est dissociée des diagnostics.

3.1.2 La reformulation du règlement.

Depuis les décrets d'application des AVAP, l'écriture du règlement ne permet plus l'insertion de « recommandations », dans le but de rendre plus claire son application. Ces dispositions sont par conséquent supprimées.

Par contre, le règlement est dissocié en deux types de règles :

- Des « règles strictes » dont l'application est absolue et sans nuance.
- Des « dispositions cadres » dont l'application nécessite des méthodes particulières, un choix entre plusieurs solutions selon la nature du projet, du site et de son contexte. Ces dispositions définissent les critères d'évaluation du projet (qu'il s'agisse d'un projet de construction, d'extension, de rénovation, de remplacement de menuiseries, d'aménagement d'un espace public, de modification d'un jardin, d'une clôture, etc...).



Exemples d'édifices dont le niveau de protection a été relevé



3.2 LA REEVALUATION DES NIVEAUX D'INTERET DES EDIFICES ET DE LA REGLE

L'AVAP de Saint-Jean de Luz comporte 4 niveaux d'intérêt des édifices.

- Les édifices remarquables, à caractère exceptionnel
- Les édifices présentant un intérêt architectural certain
- Les édifices « courants », qui participent à la valeur d'ensemble de la ville.
- Par défaut, les édifices non identifiés, sans valeur architecturale particulière

L'objectif de préservation des édifices dits « courants » était établi dans le diagnostic, mais sa traduction réglementaire prêtait à interprétation par l'utilisation du terme « mérite d'être conservé ».

La collectivité a souhaité que cette terminologie soit revue pour préciser l'application réglementaire, et que les niveaux d'intérêt des édifices soient réévalués ou confirmés.

3.2.1 L'ajustement de la règle

La protection des édifices « courants » de l'AVAP, telle qu'elle figure sur le plan et dans le règlement, n'est pas explicite dans l'AVAP initiale. Le terme « mérite d'être conservé », peut en effet prêter à interprétation.

La protection de ces édifices sera confortée en précisant que ces immeubles sont à conserver, mais qu'ils peuvent évoluer en accord avec les dispositions architecturales de leur type.

3.2.2 La réévaluation partagée des niveaux d'intérêt

L'identification des niveaux d'intérêt des édifices a été réalisée par l'Atelier Lavigne, dans le cadre du diagnostic patrimonial conduit en vue de l'élaboration de l'AVAP. Cette lecture s'est réalisée sur la base de différents critères d'évaluation :

- La valeur architecturale de l'édifice : appartenance à une typologie représentative de la commune, composition de la façade, modénature, richesse des décors, esthétique de la façade (proportions), etc...
- La valeur urbaine : participation à une cohérence de façade, point d'appui patrimonial, etc...

L'affectation d'un niveau d'intérêt à un édifice découle par conséquent d'une appréciation de sa valeur par le chargé d'études.

La commune de Saint-Jean de Luz a souhaité que cette affectation des édifices soit réalisée de manière collégiale, afin de permettre soit une réévaluation, soit une confirmation du niveau d'intérêt des édifices. Cette approche s'est réalisée avec un regard croisé entre les différents intervenants et partenaires de la collectivité, qui, au travers de deux journées de visite, ont pu repasser l'ensemble des édifices de la ville. Les personnes qui ont participé ou ont été associées à cette démarche ont été les suivantes :

- Elus et techniciens de la ville
- CAUE
- Architectes du patrimoine

**Exemples d'édifices dont le
niveau de protection a été abaissé**



- DRAC
- Architecte des bâtiments de France
- DREAL
- DDTM
-

Ces visites de terrain ont contribué à renouveler l'appropriation des édifices repérés par les différents acteurs.

Cette démarche a conduit à reconsidérer la valeur d'un certain nombre d'édifices dont le détail figure dans le tableau joint au présent rapport de présentation.

Cette démarche a conduit aux réévaluations suivantes :

AVAP avant modification: 713 édifices identifiés

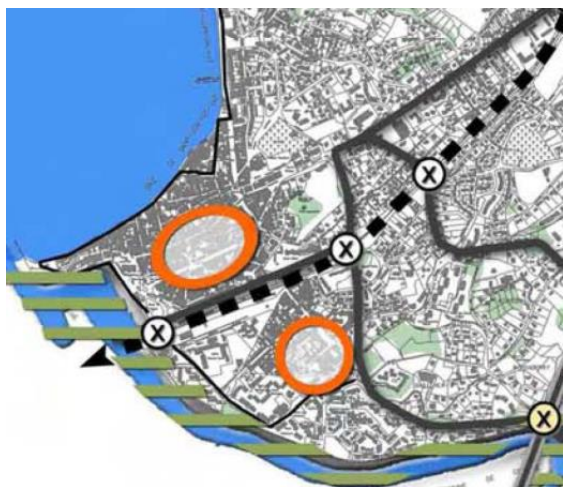
- 59 édifices dont le classement a été revu à la baisse,
- 22 édifices revus à la hausse
- 6 compléments sur les protections de jardins, arbres, clôtures.

La liste exhaustive des évolutions, et leur repérage en plan, sont joints au présent rapport.



Secteurs de projet identifiés par la collectivité

- 1- Abords de l'Avenue Ithuralde
- 2- Boulevard Victor Hugo et secteur des quais, lien avec la gare
- 3- Le quartier Fargeot



Extrait du PADD du Plan Local d'Urbanisme:
« Développement Résidentiel »;

Reconquête d'îlots du Centre-Ville, équipement d'intérêt public



Exemple d'orientation de projet sur le quartier Fargeot

- Respect d'une trame urbaine
- Prolongement des tracés dans le respect de l'échelle des îlots
- Préservation du rythme parcellaire
- Implantation du bâti à l'alignement
- Cohérence des épannelages (4 niveaux)
- Architecture de pignons sur rue
- Préservation de cœurs d'îlots « verts »
- ...

3.3 LA DEFINITION DE SECTEURS DE PROJET

L'objectif de l'AVAP consiste à protéger les éléments caractéristiques d'un territoire, qu'ils soient urbains, architecturaux ou paysagers. Pour autant, l'AVAP n'a pas pour enjeu de figer un territoire.

Le développement de la ville de Saint-Jean de Luz, comme nous le montre le diagnostic, s'est réalisé au travers de mutations urbaines successives, intervenant soit par renouvellement urbain sur certains quartiers, soit par extensions urbaines au-delà des limites antérieures. L'histoire de la ville nous révèle également les grandes tendances architecturales qui ont marqué les principales époques de construction de la ville. Cette variété participe à la valeur des rues, et offre aujourd'hui une grande richesse : des palais du XVI^e à l'architecture moderne.

Ces deux tendances sont aujourd'hui toujours d'actualité, et l'enjeu de l'AVAP consiste à intégrer ces dynamiques à condition qu'elles ne contredisent pas les objectifs de valorisation patrimoniale.

La modification de l'AVAP consiste à permettre une mutation de certains secteurs répondant à des objectifs de qualité urbaine définis. Dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, la CLAVAP pourra autoriser la levée des protections à l'édifice, en faveur d'un renouvellement urbain de qualité. Il s'agit ici de concilier enjeux de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, et redynamisation urbaine sur des secteurs à enjeux. La ville ne peut-être « mise sous cloche ».

Toutefois, sans projet urbain d'ensemble dont les conditions sont définies dans le règlement, la règle de protection prévaut.

Dans ces secteurs, les règles de hauteur du PLU et de l'AVAP s'appliquent.

Trois sites de projet urbain sont identifiés :

- Les abords de l'Avenue Ithualde :

Cette entrée de ville constitue l'accès historique à la ville depuis la route de Bayonne. Elle comportait probablement un bâti continu de type faubourg. Aujourd'hui, seuls deux bâtiments témoignent de cette composition. Or, cet axe a été fortement densifié dans les années 1960 – 1980, et les bâtiments anciens s'inscrivent en rupture avec l'environnement urbain.

- Le Boulevard Victor Hugo et ses abords

Le Boulevard Victor Hugo est un secteur en devenir sur la ville de Saint-Jean de Luz ; Résultant d'un tracé urbain du 19^es, cet axe est en cours de mutation, dans plusieurs îlots :

- Le quartier des Erables, en cours de construction
- L'îlot Foch, comprenant des constructions existantes, la place, les quais, et faisant l'objet d'une étude urbaine engagée par la collectivité;
- L'îlot Ferry, pour partie en propriété publique, qui comprend une ancienne école, un parking en cœur d'îlot, etc...

Ces éléments correspondent aux objectifs identifiés dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme, en termes de reconquête d'îlots du centre-ville.

- Le quartier Fargeot

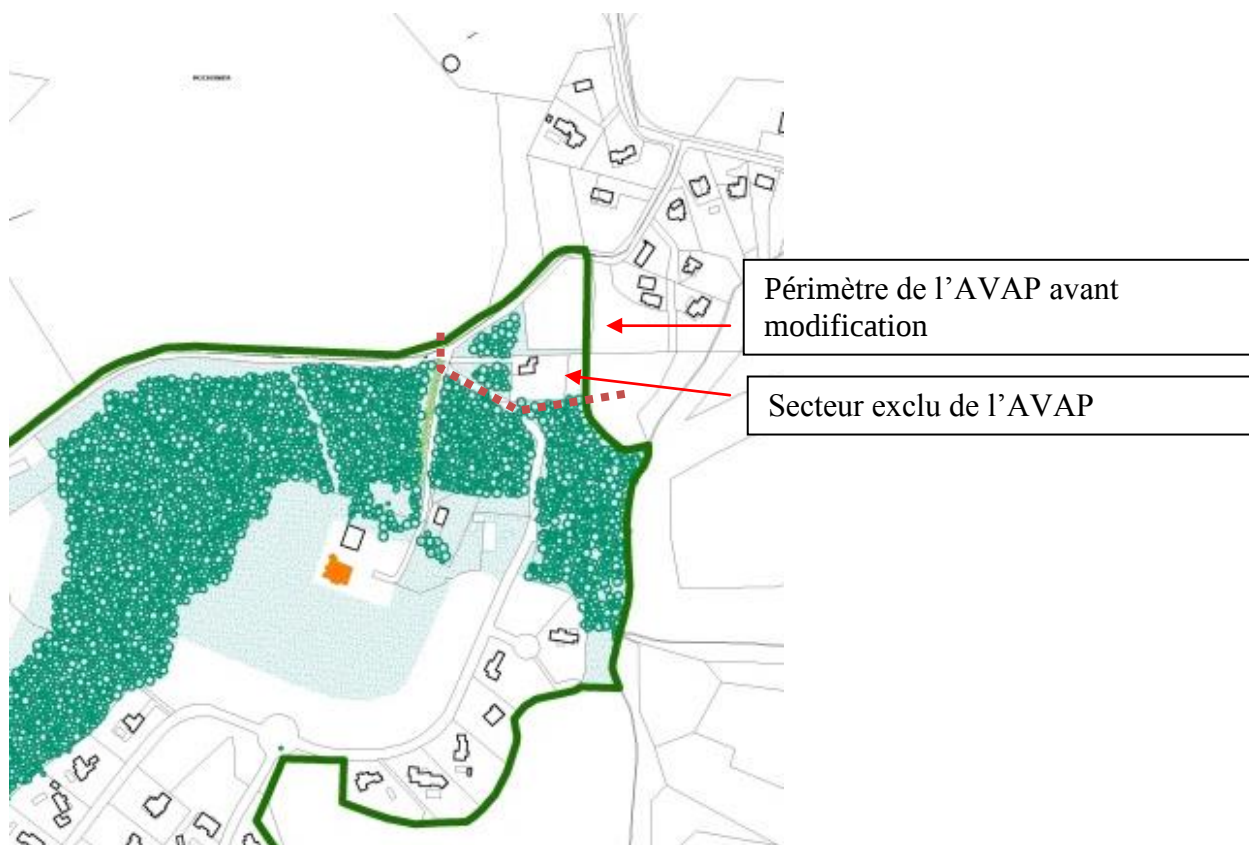
Ce secteur est identifié comme un site de renouvellement urbain, dans le diagnostic de l'AVAP. L'identification d'un secteur de projet permettra de conforter cette orientation et de s'inscrire en cohérence avec le PADD.

Les périmètres de secteur de projet urbain identifiés sur le plan sont des tracés de principes, qui doivent être précisés au regard de chacun des projets urbains, dans le cadre d'une étude préalable.



Un tissu bâti récent, adossé au bois qui compose la limite naturelle de l'AVAP

Modification du périmètre de l'AVAP à l'extrémité Est du secteur de Chantaco



3.4 L'AJUSTEMENT DU PERIMETRE SUR LE QUARTIER DE CHANTACO

Le quartier de Chantaco répond à des enjeux de préservation d'un urbanisme paysager, présentant une cohérence d'ensemble (continuités naturelles, espaces publics comprenant des diversités d'ambiances et de paysages, architectures « signal » : maisons et villas perceptibles depuis plusieurs points de vue).

Un secteur situé à l'extrémité Est du quartier de Chantaco a été intégré dans l'enveloppe de l'AVAP initiale, alors qu'il s'inscrit dans la continuité directe d'un secteur d'urbanisation récente (voir page ci-contre).

Dès lors, il est exclu du périmètre de l'AVAP, pour se conformer aux typologies urbaines voisines. Cette évolution engendre une réduction de l'aire de l'AVAP de 1.01 ha.

3.5 LES PRECISIONS PONCTUELLES DE LA REGLE

3.5.1 Concernant les locaux techniques

Les règles paysagères visent à favoriser une insertion des équipements techniques dans les jardins, afin de limiter l'impact de ces éléments.

Il est précisé dans le règlement que les règles relatives à l'implantation des locaux techniques sont applicables à l'ensemble du périmètre.

3.5.2 Ajustement de la règle sur les toitures solaires

L'AVAP dispose de règles claires concernant les panneaux solaires : Ceux-ci sont interdits en secteur 1 (secteur historique à forte valeur patrimoniale), et sont autorisés sous conditions dans les secteurs 2 et 3.

Ces conditions d'implantation portent sur :

- L'obligation d'une insertion dans la composition architecturale, ou de faire l'objet d'une insertion paysagère,
- La surface maximale, égale à 25% de la surface de versant du toit où ils sont implantés.
- L'implantation en toiture (un seul tenant, installation proche du faîtage).

Cette règle sera mise en cohérence avec celle du Plan Local d'Urbanisme, en autorisant une surface maximale de 1/3 de la surface du versant du toit où ils sont implantés.

Par ailleurs, deux règles cadres sont insérées, pour répondre aux demandes de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, en vue d'une part de favoriser une insertion des panneaux vis-à-vis de l'espace public et des cônes de vue identifiés, et d'autre part, d'utiliser des dispositifs s'intégrant dans la couverture, et limitant les phénomènes de reflets et de brillance.

Principales typologies de logements sur le quartier Fargeot, et leur rapport à l'espace public



1. Cœur du quartier Fargeot – tissu ancien

Pas de clôtures

Bâti implanté à l'alignement de l'espace public.



2. Logements collectifs:

Pas de clôtures

Limite d'emprise publique au droit du bâtiment



3. Logements individuels et groupés:

Clôtures composées d'un soubassement maçonné de 20 à 40 cm de haut et surmonté de lisses horizontales en bois, ou d'un grillage, avec un accompagnement végétal. Hauteur de la clôture: 1,20m.

3.5.3 Complément sur les clôtures, quartier Fargeot (secteur 2)

Les règles de clôtures ne sont pas présentes dans la règle du secteur 2, correspondant au quartier Fargeot et aux abords de la Nivelles.

Afin de préserver la cohérence des clôtures sur le quartier, la règle sera complétée pour tenir compte de la typologie de clôture des logements individuels et groupés (3.).

3.5.4 Ajustement sur les points de règlement, concernant la volumétrie des constructions

Les constructions traditionnelles des collines de Saint-Jean de Luz, et plus précisément de Chantaco, correspondent à des typologies de grandes villas, implantées au cœur de leur jardin, séparées les unes des autres par du végétal et/ou une cour.

Afin de tenir compte de cette caractéristique, la règle relative aux volumétries des bâtiments dans le quartier Chantaco (article 3.B.B.2) indique que « les volumes bâtis pour l'habitation doivent être fractionnés et ne pas dépasser une longueur de 20m ».

Cette règle appelle aujourd'hui à être précisée, pour correspondre véritablement à l'ambition rappelée ci-dessus. Les volumes bâtis ne devront pas dépasser 20m d'un seul tenant. La règle est complétée d'un schéma explicitant ce principe.

3.5.5 Distances entre les constructions

Afin de respecter le tissu aéré et paysager de Chantaco, l'article relatif à l'implantation et l'espacement des constructions (Art 3.B B.3) précise que les constructions doivent être implantées à plus de 15m les unes des autres. Or, cette règle, si elle se justifie pour les constructions principales qui participent fortement à l'écriture du bâti dans le paysage, ne paraît pas nécessaire pour le bâti secondaire (annexes).

La règle sera modifiée pour que les annexes à l'habitat ne soient pas soumises à ces retraits.

Pour rappel, les règles édictées par le PLU (article 8, retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière) restent applicables.

3.5.6 Limites de hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions, fixées dans le règlement, sont distinctes selon que le projet concerne une construction existante ou une construction neuve. Il s'agit ici d'une maladresse de rédaction, sans fondement.

La règle est modifiée pour dresser une règle commune aux constructions neuves et aux constructions existantes.

3.5.7 Coloration des édifices :

Le diagnostic, dans son chapitre relatif aux « pathologies des constructions », a révélé une utilisation importante de teintes grises, ne correspondant pas à

l'architecture des édifices. Cela concerne à la fois les menuiseries (volets, fenêtres), et les façades.

Cette standardisation des couleurs participe à une banalisation de l'architecture, qui ne correspond pas aux typologies locales qui sont au contraire très colorées : teinte des maisons de ville aux couleurs des bateaux du port de pêche (bleu, vert, rouge), et architecture néo-basque s'inspirant des fermes labourdines et leur rouge basque.

La règle relative aux couleurs est précisée pour que les teintes choisies fassent références aux typologies architecturales locales identifiées dans le diagnostic.

3.5.8 Modification des règles relatives aux points de vue :

Des cônes de vue ont été identifiés dans le diagnostic de l'AVAP. Ils se caractérisent comme des espaces dégagés offrant des vues emblématiques vers Saint-Jean de Luz et les éléments remarquables qui l'entourent : la baie, la Rhune,...

Ces points de vue sont listés dans le diagnostic.

Ils sont définis dans le diagnostic de l'AVAP initiale (voir chapitre 2 ci-dessus) comme des espaces « libres de toute construction permettant des vues vers des « objets » paysagers remarquables ».

Le terme « libre de toute construction et de plantations » est ici à préciser :

Les cônes identifiés ne sont pas des espaces non construits, ni vierges de toute plantation. Ils accueillent pour la plupart des constructions, avec un recul plus ou moins important à partir du point de vue défini, des arbres, des haies. Compte-tenu du relief, ces constructions sont implantées en contre-bas, et, par leur épannelage ne gênent pas la vue. Elles composent simplement un premier plan qui peut-être déjà bâti. Les espaces « libres de toute construction » sont des espaces dégagés qui permettent, à hauteur d'homme, une vue vers un objet précis ou un paysage dans son ensemble.

Exemple du point de vue de l'Avenue Iduskian



Un paysage encadré par des constructions, différents plans de maisons composent le paysage.

Dès lors, les points de vue identifiés impliquent que les projets de constructions s'intègrent dans ces points de vue, sans les masquer, ou les altérer. Par leur hauteur et leur implantation, l'épannelage, ils doivent permettre de répondre à ces objectifs.

Le règlement, pour plus de clarté, évoquera les cônes de vue, et précisera que les constructions ne sont pas interdites dans les cônes de vue identifiés.

3.6 BILAN DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

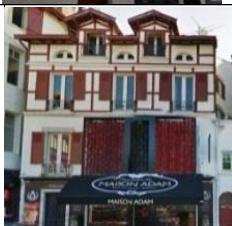
La ville de Saint-Jean-de-Luz a mis en place une démarche de concertation permettant de rappeler le contenu de l'AVAP et de présenter l'objet de la procédure de modification.

Cette démarche a pris plusieurs formes :

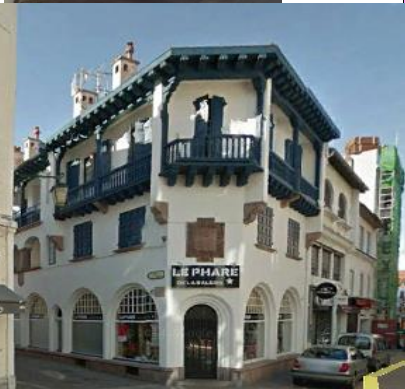
- Le renouvellement de l'exposition de l'AVAP initiale
- Un complément sur les modifications à apporter et exposées dans le présent rapport de présentation
- Une réunion publique, qui a réuni environ 80 personnes
- Une information par distribution de flyers
- La mise en ligne de la démarche
- La mise à disposition d'un registre
- Le traitement des courriers transmis au bureau d'études ou à la collectivité.

L'ensemble des demandes a fait l'objet d'un traitement thématique, présenté dans le tableau joint au présent rapport (pièce jointe N°2).

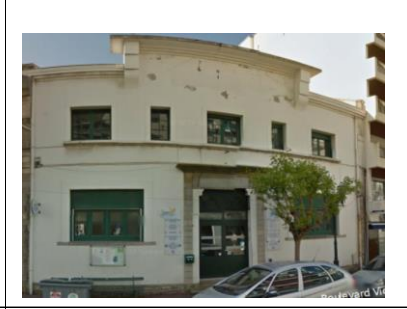
3.7 PIECE JOINTE 1 : BILAN DES EDIFICES ET SECTEURS PAYSAGERS AYANT FAIT L'OBJET DE LA MODIFICATION DES NIVEAUX DE PROTECTION

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
1	7 Place Louis XIV - Hôtel le Majestic	Classé en violet	Classement en rouge	Erreur de désignation: bâtiment non classé MH. Le bâtiment attenant est classé (maison dite des pigeons blancs).	
2	19 rue de la République - 18 rue de la Baleine	Liseré orange uniquement coté rue de la Baleine	Liseré orange pour l'ensemble	Cohérence de la façade, pans de bois	
3	4 Place Louis XIV	Non identifié	Liseré orange	Ordonnancement de la façade. Premiers niveaux avec encadrements en pierre, 2 niveaux supérieurs néo-basques	
4	33 rue Tourasse	Liseré orange	Non identifié	Immeuble fortement remanié sans véritable intérêt	
5	26 rue Tourasse	Liseré orange	Non identifié	Immeuble fortement remanié sans véritable intérêt	
6	5 place du Maréchal Foch	Liseré orange	Classement en orange	Immeuble présentant une composition préservée, et une richesse dans sa modénature	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
7	20b rue Courtade	Liseré orange	Non identifié	Peu de richesse dans la façade et la composition, en décalage avec son environnement proche	
8	5 rue Courtade	Non identifié	Jardin remarquable à préserver	Cœur d'îlot jouant un rôle de respiration dans le tissu urbain	
9	5 rue Courtade	Non identifié	Classement en orange	Portail présentant des encadrements en pierre	
10	28 rue Gambetta	Classement en orange	Liseré orange	Peu d'éléments de modénature et de composition.	
11	56 rue Gambetta	Non identifié	Liseré orange	Composition d'ensemble, encadrements en pierre, bandeaux d'étage.	
12	49 rue Gambetta	Non identifié	Liseré orange	Murs de refends avec encorbellements; structure à pans de bois	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
13	66 rue Gambetta	Classement en orange	Classement en rouge	Immeuble de style régionaliste, début XX ^e s, belle composition d'ensemble assurant la qualité de l'angle de la rue; détails	
14	59 rue Gambetta	Classement en orange	Liseré orange	Immeuble intéressant mais fortement remanié dans ses deux premiers niveaux	
15	80 rue Gambetta	Classement en orange	Classement en rouge	Immeuble d'intérêt assurant la qualité de l'angle de la rue	
16	84 rue Gambetta	Classement en orange	Liseré orange	Immeuble fortement remanié. Partie arrière possiblement du XVII ^e	
17	86 rue Gambetta	Classement en orange	Liseré orange	Façade composée, mais peu de détails d'architecture	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
18	3 bd Victor Hugo	Classement en orange	Liseré orange	Façade préservée de style éclectique, mais peu de détails d'architecture.	
19	7 bd Victor Hugo	Liseré orange	Non identifié	Parcelle en lanière résiduelle; sans intérêt - Erreur matérielle	
20	24 bd Victor Hugo	Classement en orange	Liseré orange	Façade préservée de style éclectique;	
21	17 rue de la Rhune	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur au regard de l'ensemble du quartier	
22	15 rue de la Rhune	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur au regard de l'ensemble du quartier	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
23	30 rue Ignace François Bibal	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
24	23 rue Philippe Veyrin	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur au regard de l'ensemble du quartier, bâtiment partiellement démoli.	
25	34 bd Victor Hugo	Liseré orange (erreur sur plan ZPPAUP, repéré en classement orange)	Liseré orange	Bâtiment intéressant, mais présentant peu de détails particuliers	
26	34 bis bd Victor Hugo	Classement en orange	Liseré orange	Bâtiment intéressant, à traiter comme édifice courant	
27	Impasse des écoles	Classement en orange	Non identifié	Bâtiment intéressant mais déclassé au regard du potentiel de densification urbaine	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
28	22 rue Salagoity	Liseré orange	Classement en orange	Bâtiment d'architecture régionaliste de belle stature	
29	16 rue Chauvin Dragon	Liseré orange	Non identifié	Partie d'un bâtiment sans intérêt	
30	8 et 8b bd Victor Hugo	Classement en orange	liseré orange	Bâtiment intéressant mais déclassé au regard du potentiel de densification urbaine	
31	4 bd Victor Hugo	liseré orange	Non identifié	Bâtiment intéressant mais dont la fonction et le gabarit sont en rupture avec le potentiel urbain du site	
32	15 av. Labrousche	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment composé mais sans véritable intérêt architectural	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
33	42 Av . Victor Hugo - LA POSTE	Orange	Déclassement de la partie arrière	Entrepôts rajoutés, sans valeur architecturale	
34	1 av. Labrousche	Liseré orange	Classement en orange	Edifice d'intérêt architectural assurant un rôle dans le traitement de l'angle de la rue	
35	26 rue du Marechal Harispe	Classement en orange	Liseré orange	Intérêt dans la composition, et dans les détails	
36	27 rue Garat	Classement en orange	Liseré orange	Bâtiment intéressant mais dont la restauration récente a effacé tous les détails anciens	
37	31 rue Garat	Classement en orange	Liseré orange	Edifice intéressant mais fortement remanié, avec des ajouts successifs.	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
38	18 rue Garat	Non identifié	Liseré orange	Immeuble avec chaînages d'angle et encadrements en pierre. Composition préservée	
39	25 rue Abbé Onaïnda	Liseré orange	Classement en orange excepté partie arrière à déclasser	Edifice conservé, murs de refends, composition, encorbellements	
40	14 rue Abbé Onaïnda	Liseré orange	Non identifié	Immeuble néobasque ne présentant pas d'intérêt architectural significatif	
41	7 rue du 4 septembre	Liseré orange	Non identifié	Immeuble fortement remanié	
42	6 rue Etchegaray	Liseré orange	Non identifié	Construction modeste sans véritable intérêt. Probable erreur de classement	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
43	32 rue sœur Vincent	Liseré orange	Non identifié	Edifice présentant un soubassement ancien, mais lourdement remanié	
44	50 rue Saint Jacques	Liseré orange	Non identifié	composition d'ensemble remaniée, pas de détails significatifs	
45	30 rue Martin de Sopite	Liseré orange	Non identifié	Façade sans intérêt majeur	
46	28 rue Martin de Sopite	Classement en orange	Non identifié	Immeuble remanié avec surélévation maladroite	
47	1 rue Gabriel Deluc	Liseré orange	Non identifié	Edifice sans intérêt majeur. Façades récentes	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
48	6 rue Martin de Sopite	Liseré orange	Non identifié	Edifice sans intérêt majeur. Façades récentes	
49	7 rue Martin de Sopite	Non identifié	Classement en orange	Immeuble intéressant dans son gabarit et sa modénature, avec détails en fausse coupe de pierre	
50	9 rue Martin de Sopite	Non identifié	Liseré orange	Composition de façade préservée, style néobasque	
51	1 rue de la Corderie	Non identifié	Classement en orange	Immeuble intéressant dans son gabarit et sa modénature, avec détails en fausse coupe de pierre	
52	14 rue Gabriel Deluc	Liseré orange	Classement en orange	Style régionaliste préservé avec détails de modénatures	
53	30 bd Thiers	Non identifié	Liseré orange	Bâtiment avec ailes en retour, architecture du début XX° en accord avec la valeur de la rue	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
54	4-6 rue Salagoity	Liseré orange	Non identifié	Façade sans grand intérêt et immeuble récent	
55	2 rue de la Corderie	Non identifié	Liseré orange	Façades composées, encadrements de pierre	
56	8 bd Thiers	Non identifié	Liseré orange	Architecture néobasque préservée, en rapport avec l'architecture de la rue	
57	7 av. Ithurralde	Classement en orange	Liseré orange	Bâtiment intéressant mais déclassé au regard du potentiel de densification urbaine, et de composition de l'entrée de ville. Echelle en rupture avec l'environnement	
58	12 av. Ithurralde. Villa Duconténia	Non identifié	Liseré orange	Bâtiment témoin de l'architecture régionaliste, bien préservé, en lien avec le parc	
59	15 rue Saint Jacques	Non identifié	Jardin d'intérêt, à vérifier protection dans PLU	Jardin en lien avec la rue assurant la respiration du tissu urbain	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
60	21B rue Philippe Veyrin	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
61	10 rue des maronniers	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
62	8 rue des maronniers	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
63	6 rue des maronniers	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
64	6 rue de la Gabarre	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
65	1 rue de la Gabarre	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
66	4 rue des érables	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
67	32 Bd Victor Hugo	repéré sur Plan ZPPAUP en Liseré orange	Non identifié	Sans intérêt - à déclasser - Erreur matérielle	
68	Avenue de Chantaco (contre A 63)	Entouré orange	Non identifié	Bâtiment démoli dans le cadre de l'élargissement de l'A 63	
69	8 Chemin de Baillenia	Entouré orange	Non identifié	Bâtiment démoli (permis obtenu avant la mise en place de l'AVAP)	
70	15 Avenue Duhart	Non identifié	Entouré orange	Bâtiment début XX°. Composition, Encadrements en brique, ferronnerie...	

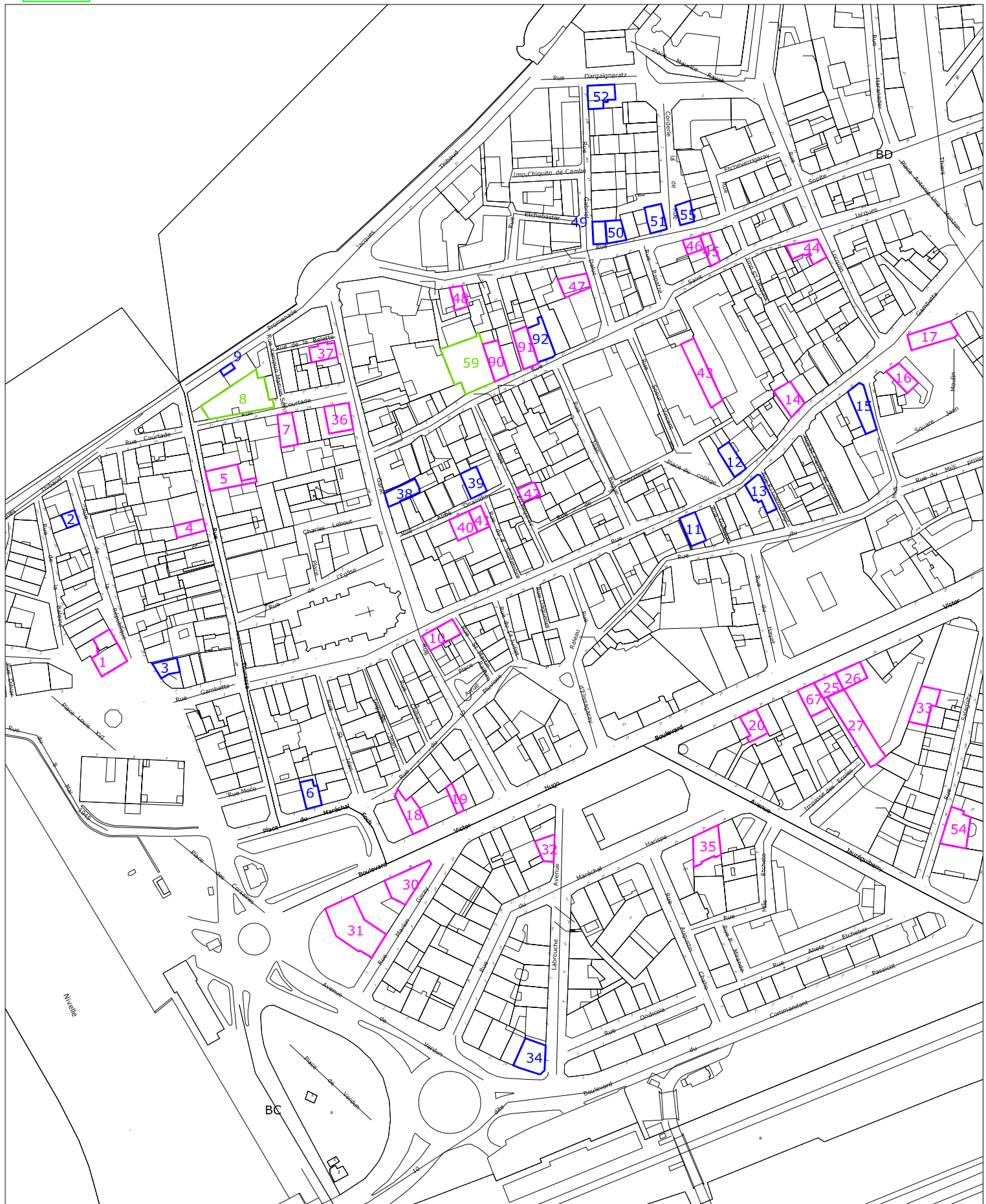
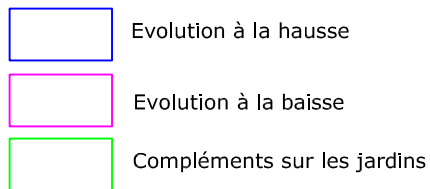
N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
71	Rue de Sansu	Entouré orange + jardin à protéger	Non identifié pour le bâti + modification du tracé de jardin	Bâtiments annexes sans véritable intérêt architectural; jardin: modification réalisée suite à une demande lors de l'enquête publique : le tracé du jardin est reporté pour s'écarter de la maison, tout en préservant l'espace de jardin	
72	3 et 5 Allée des fleurs	Annexe à l'habitat en entouré orange au N°3, et Non identifié pour le N°5	Non identifié pour l'annexe figurant au N°3, et entouré orange pour le N°5	Grande maison de style néo-basque avec encadrements, et ses dépendances. A l'inverse, sur le 3, allées des fleurs, l'annexe à l'habitat n'a pas de valeur et sera déclassée	
73	15 rue François Rabelais	Jardin non identifié	A intégrer comme jardin à protéger	Jardin préservé qui participe à l'identité de la maison	
74	13 Av. du Dr Schweitzer	arbre non identifié	Arbre remarquable	Pin jouant un rôle dans le site	
75	41 rue Andérmariénée	jardin non identifié	alignement planté privé	Alignements d'arbres platanes.	
76	6 avenue d'Olabbarratz	Mur non identifié	Mur + haie à identifier	Intérêt dans la composition d'ensemble	
77	53 rue Sébastien Vauban	Entouré orange	Non identifiée	Sans intérêt majeur	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
78	2 rue des érables	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
79	2 rue des érables	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
80	2T Rue Fargeot	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
81	7 rue des érables	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
82	10 Rue Axular, 1 rue Philippe Veyrin	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	

N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
83	2 rue Ignace François Bibal	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
84	25 rue Axular	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
85	35 rue Axular	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
86	13 rue d'Errobi	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur dans un quartier en mutation	
87	18 rue de la Rhune	Liseré orange	Non identifié	Bâtiment sans intérêt majeur au regard de l'ensemble du quartier	

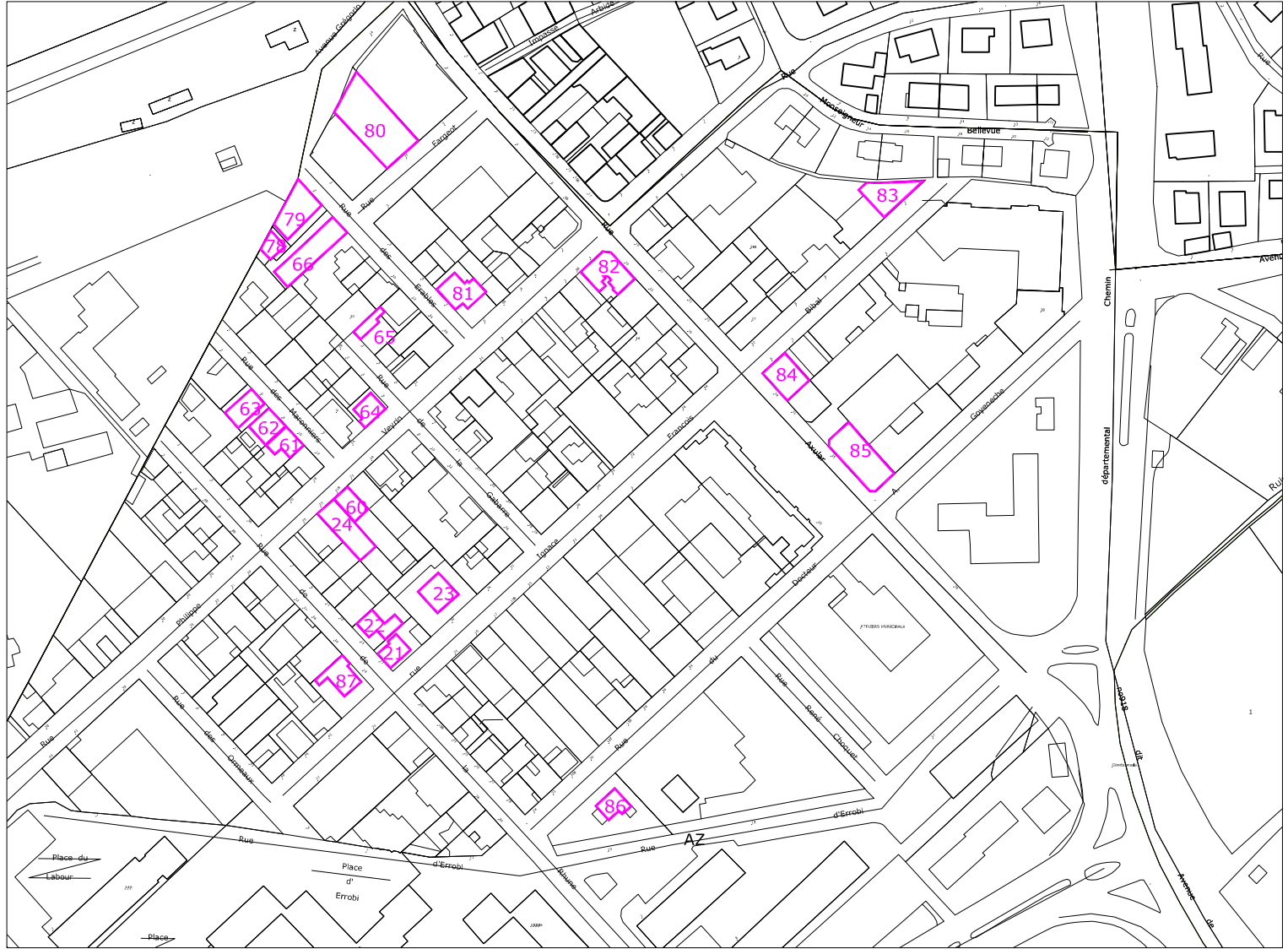
N° plan	Localisation	Classement AVAP 2011	Classement suite 1ère modification	Justification	Augmentation niveau: Diminution niveau: Jardins - Paysage
88	24 à 34 chemin de Saint-Joseph	Alignement planté urbain	Alignement planté privé + recalage alignement planté urbain sur le domaine public	Modification réalisée suite à une demande lors de l'enquête publique: les Parcelles CO 58, 59, 61, 62 et 66 sont privées. Les alignements d'arbres sont retranscrits comme tels sur le plan réglementaire	
89	3 allée des fleurs	jardin à protéger	suppression partielle de la protection	Modification réalisée suite à une demande lors de l'enquête publique: le tracé du jardin est ajusté pour tenir compte de la nature du terrain	
90	15 rue St-Jacques	liseré orange	Non identifié	Modification réalisée suite à l'enquête publique (CLAVAP du 20 Mai 2015) suite au constat d'une erreur de report de l'inventaire de 2008 sur le plan de 2011	
91	19 rue Saint-Jacques	orange plein	liseré orange	Modification réalisée suite à l'enquête publique (CLAVAP du 20 Mai 2015) suite au constat d'une erreur de report de l'inventaire de 2008 sur le plan de 2011	
92	21 rue Saint-Jacques	non identifié	orange plein	Modification réalisée suite à l'enquête publique (CLAVAP du 20 Mai 2015) suite au constat d'une erreur de report de l'inventaire de 2008 sur le plan de 2011	

Evolution des niveaux de protection des édifices - secteur centre



Evolution des niveaux de protection des édifices - secteurs Fargeot - Habas - Chantaco

- Evolution à la hausse
- Evolution à la baisse
- Compléments sur les jardins



Evolution des niveaux de protection des édifices - secteur centre - Quartier des fleurs



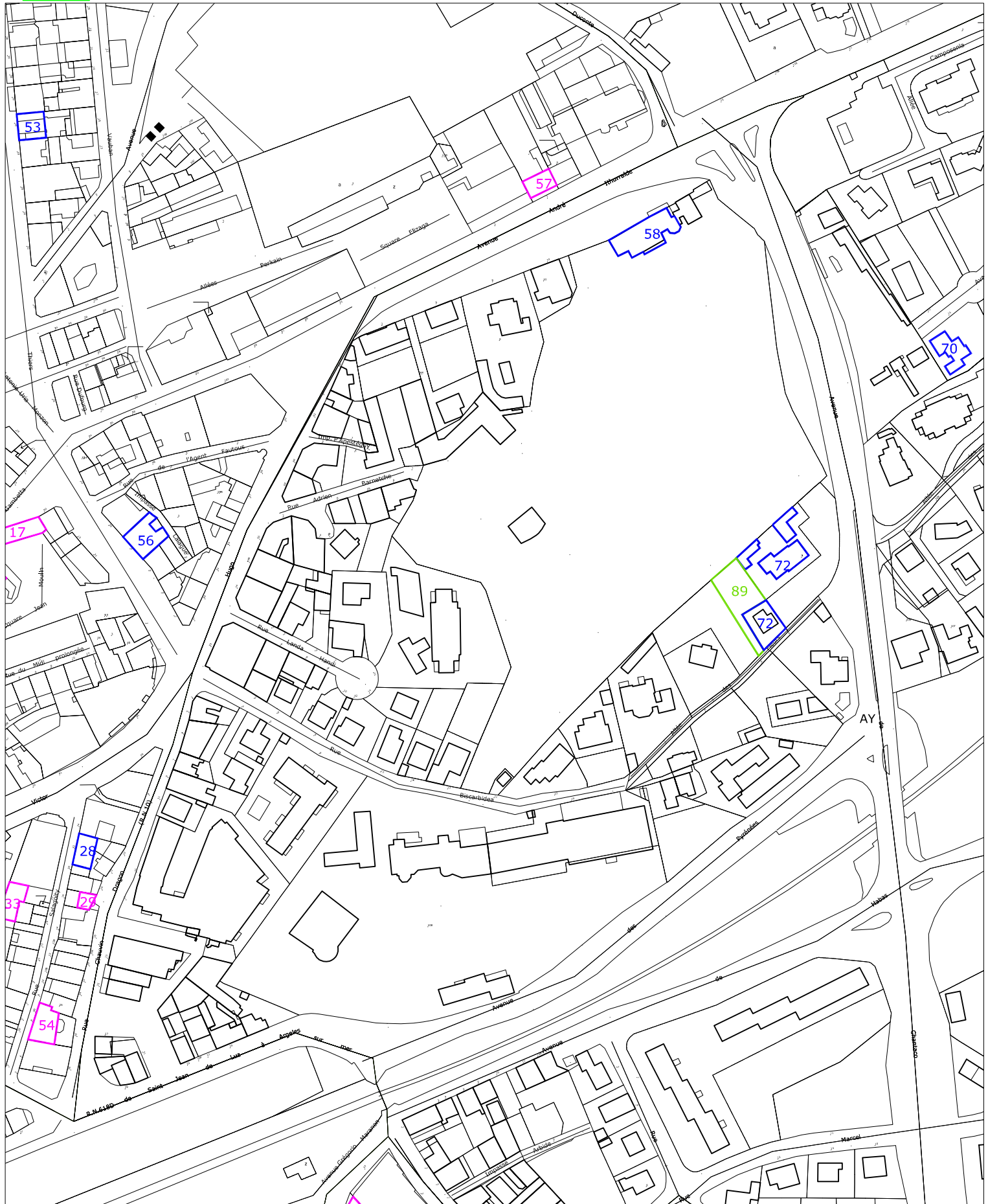
Evolution à la hausse



Evolution à la baisse



Compléments sur les jardins



Evolution des niveaux de protection des édifices - secteurs Moléréssénia - Saint-Joseph

- Evolution à la hausse
- Evolution à la baisse
- Compléments sur les jardins



3.8 PIECE JOINTE 2 : BILAN DES DEMANDES FORMULEES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION

AVAP DE SAINT-JEAN DE LUZ

BILAN DE LA CONCERTATION SELON LES THEMATIQUES ABORDEES

OBJET	PRECISION DE LA DEMANDE	REPONSE DE LA COMMISSION LOCALE DE L'AVAP
Intérêt et opportunité de l'AVAP, remarques		
Remarques positives sur l'intérêt de l'AVAP	Remarques positives sur l'intérêt de la démarche d'AVAP	Sans objet
Harmonie du paysage et du cadre de vie	Souhaite que l'AVAP permette le maintien des harmonies des paysages et cadre de vie.	Les AVAP en général, et celle de St Jean de Luz en particulier, constituent un outil de protection des paysages et du cadre de vie, en révélant les éléments de composition du site (les collines boisées). Toutefois, l'AVAP ne doit pas figer le territoire, et doit permettre sa mutation dans le respect de ces éléments. .
Respect des règles de l'AVAP		
Sur le domaine public : Enfouissement des réseaux électriques, éclairage	Constat que l'enfouissement des lignes électriques et télécom ne respecte pas l'AVAP. Quel projet en matière d'éclairage public (lumières récentes trop blanches) ?	L'enfouissement des réseaux est réalisé à chaque fois que cela est techniquement possible. Eclairage public : la clarté de l'éclairage est due à l'emploi de leds. Il s'agit d'un choix avant tout énergétique.
Sur le domaine public : plantations	AVAP non appliquée sur le domaine public : Replantations, entretien des arbres sur le quartier Aïce Errota ; Rue Mazarin ; Respect des collines boisées.	Effort à faire en matière de communication et d'information de la part des services techniques et services espaces verts, pour expliquer les choix (abattages, coupes, sur la base d'études phytosanitaires), les travaux réalisés, et planifier les interventions. (Re) sensibilisation des équipes ST sur l'importance de leur rôle sur la qualité de la ville et sur les règles de l'AVAP
Sur le domaine public : Espace public	Constat de stationnement illicite chemin Saint-Joseph, Av. Miau, Av. du stade, Quartier Soubibourou, qui empiète sur le trottoir. Demande de déplacement de containers, cabine téléphonique, panneaux, etc...	« Faire savoir » toutes les actions menées au quotidien. Communiquer à la commission AVAP semestriellement les interventions significatives pour valoriser les actions dans les rapports annuels
Clôtures	Non-respect des règles de hauteur, matériaux, préservation des haies existantes	Agir en prévention : action de communication à mener à l'occasion de l'approbation de la modification avec rappel des règles et informations sur les contentieux (infos particuliers et artisans) Organiser une «vigilance » par la présence de la police de l'environnement avec des quartiers mieux ciblés (Aïce Errota...). Etablir une procédure unique de gestion des contentieux
Bâti	Non-respect de l'AVAP dans les PC accordés : Villa Aïce Errota : PC autorisé aux abords d'un bâtiment classé en rouge ; Hôtel du Golf : terrasse autorisée ;	Ces permis de construire ont reçu un avis conforme favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'AVAP et ont été accordés par le maire.
Menuiseries	Non-respect des prescriptions relatives aux menuiseries	Voir réponse sur les clôtures

Jardins	Non-respect de l'AVAP dans le maintien des jardins identifiés;	Voir réponse sur les clôtures
De manière générale	Souhait que l'AVAP soit mieux appliquée.	Voir réponse sur les clôtures
Projets urbains		
Place Foch	Inquiétudes sur le devenir de la place Foch, qui pourrait être construite	Les modalités de concertation seront fixées ultérieurement.
Secteurs de projet	Demandes de délimitations précises des secteurs ? Est-ce que la modification ne porte que sur ces 3 zones ? Précision des objectifs sur les secteurs de projet ? Application de l'AVAP sur l'îlot des Erables	Les secteurs de projet définissent des périmètres indicatifs, dans lesquels une étude urbaine sera établie. Cette étude permettra de définir les orientations de projet urbain, et d'établir des propositions en termes de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Sur cette base, la commission locale pourra se prononcer sur la levée de certaines protections, qui constitueraient des points de blocage au développement du projet. Sur l'îlot des Erables, la commission locale s'est prononcée en faveur d'une densification urbaine, dans un secteur en mutation, tout en étant vigilant sur l'intégration du projet dans son environnement urbain.
Bordagain, Ciboure Cimetière	Impact paysager Rumeurs de vente du cimetière à un promoteur	
Îlot des Erables	Comment l'Architecte des Bâtiments de France a-t-elle pu autoriser le projet de l'îlot des Erables ?	Voir réponse sur les « secteurs de projet »
Quartier Alturan	Peut-on interdire des quartiers nouveaux, type Alturan ?	Il est important de laisser l'urbanisme se faire dans son temps, comme cela a été le cas au cours des différentes étapes de développement urbain de la ville. Alturan est un hameau nouveau, intégré dans un contexte de collines. Le règlement du PLU peut autoriser l'architecture contemporaine, après avis du Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) ou celui du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
Evolution du classement des bâtiments		
Demandes particulières	15, rue Moléréssénia : demande de classement 13 rue Goyenette : demande de déclassement. 53 Rue Vauban : demande de déclassement	Eléments à apporter dans le cadre de l'enquête publique Déclassement (quartier Fargeot) Déjà prévu dans les évolutions
Demandes générales	Demande de connaissance des bâtiments dont le classement a évolué, justification. Demande de l'impact des évolutions à la hausse ou à la baisse des contraintes.	Présentation dans le tableau à soumettre à l'enquête publique
Règlementation, limites		
Panneaux solaires	Inquiétudes sur le risque	Les règles sont déjà encadrées dans le règlement.

	d'implantation de panneaux solaires et l'impact sur le paysage.	
Modifications ponctuelles	Demande de plus de précisions sur les modifications réglementaires.	Ces éléments seront présentés dans le dossier d'enquête publique.
Quartier Aïce Errota, Av de Lohobiague	Maintien de hauteur R+1 pour les constructions neuves, respecter la cohérence du quartier	Demande à renvoyer au commissaire enquêteur pour examen
Pointe de Sainte-Barbe	Pourquoi n'est-elle pas incluse dans l'AVAP ?	Il s'agit d'un site classé qui fait l'objet d'une réglementation particulière, supérieure à celle de l'AVAP.
Secteur rural	Pourquoi le bâti rural n'est pas inclus dans l'AVAP	L'AVAP s'est intéressée à la protection de la ville dans son site. L'étendre à l'échelle de la commune devenait complexe. Le PLU permet de gérer l'ensemble de l'échelle de la commune.
Document graphique de l'AVAP		
Respect des règles de cônes de vue identifiées	Souhaite le maintien des cônes de vue identifiés dans l'AVAP	Les cônes de vue ne sont pas remis en question. En revanche, préciser (dans le règlement ?) qu'un cône de vue ne rend pas un terrain inconstructible et que le dossier de PC ne nécessite pas de pièces particulières sur ce cône.
Financement de projets		
Aides, prise en charge des surcoûts liés à l'AVAP	Surcoût important liés à l'application de l'AVAP ; peu de défiscalisation et d'aides de la fondation du patrimoine	
Concertation – information – Echanges avec la collectivité		
Demande d'élargissement et renforcement de la concertation	Suggestion de présentation les fiches immeubles, et les mettre à la disposition du public ; Conférences, ateliers, partenariats, ... Ateliers de quartier	Ces différentes démarches sont intéressantes, elles permettent de faire vivre la réflexion. Toutefois, leur organisation nécessite du personnel disponible, de la logistique, ce qui est de plus en plus difficile.
Modalités de concertation, logistique	Absence de micro, peu d'information, manque de pédagogie	L'absence de micro est en effet dommageable. Toutefois, la réunion d'information et l'exposition ont permis de renouveler la connaissance et les échanges.
Meilleure connaissance de la procédure en cours	Demandes d'informations complémentaires sur la démarche en cours ;	Mise en ligne sur le site de la Mairie
Interlocuteur au niveau de la mairie, face aux problèmes de respect de la règle	Demande qu'une personne autre que le conciliateur soit disponible	Les administrés ne sont dirigés vers le conciliateur que lorsqu'il s'agit de droit civil. Peut-être s'est-il mal exprimé à l'accueil ? Un rendez-vous au service de l'urbanisme lui sera proposé.
Compétences internes	Pourquoi ne pas s'appuyer sur la qualité du jardin botanique ?	C'est déjà le cas aujourd'hui. Les compétences sont régulièrement utilisées.
Tendances globales à l'échelle de la ville		
Tendance à la densification	Eviter les démolitions et densifications progressives.	L'AVAP vise à préserver le territoire, sans muséifier la ville. Elle impose de nombreuses contraintes (jardins, arbres, patrimoine architectural, etc...), mais à l'inverse, favorise le renouvellement de certains secteurs d'enjeux.