PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT-JEAN DE LUZ**

PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

POS	**Prescrit**	**Arrêté**	**Publié**	**Approuvé**
ELABORATION		**18/06/1999**		**25/02/2000**

PLU	**Prescrit**	**Arrêté**	**Approuvé**
REVISION (POS/PLU)	**04/07/2002**	**16/12/2005**	**28/07/2006**

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal,
en date du 28 juillet 2006

Le Maire,

Peyuco Duhart

ARCHITECTURE & PAYSAGES
URBANhymns
Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12

erea
39, rue Furtado - 33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la "clef de voûte" du PLU.

La place du PADD dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Désormais, le PADD comprend deux volets distincts :

- *Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le PADD, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.*

- *Des orientations d'aménagement, facultatives, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la cité. Rassemblées au sein du Document d'Orientations d'Aménagement, elles détaillent cette fois des schémas d'aménagement d'un quartier ou d'une zone.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Jean-de-Luz est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un « état des lieux » de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat Saint-Jean-de-Luz précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme, en tenant compte de ses réussites et de ses erreurs.

Il a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 26 mars 2004

Sa présentation est organisée autour de quatre grandes thématiques :

- ***développement résidentiel***
- ***économie***
- ***environnement***
- ***déplacements, stationnement et équipements d'intérêt public***

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Les éléments du constat

- Le territoire connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique intense. La commune doit tenir compte du phénomène qui semble appelé à se poursuivre.

- Le territoire ne produit plus suffisamment de logements pour satisfaire la demande, dû à un épuisement du foncier mobilisable.

- Du fait de la tension immobilière, le processus de développement urbain atteint aujourd'hui un point de saturation à l'intérieur de la zone agglomérée entre le littoral et l'autoroute A 63.
- Le profil de l'offre résidentielle de la commune présente des traits particuliers et en partie inadaptés, car destiné notamment à une population touristique et de retraités. Ce parc devient donc, sur un plan financier, difficilement accessible à une nouvelle population d'actifs, tout particulièrement les jeunes luziens.

Les enjeux : Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain

- **Maîtriser l'accroissement démographique et développer un urbanisme de qualité**

- **Diversifier l'offre résidentielle et garantir l'accès au logement pour tous : notamment logement à destination des jeunes et logements sociaux**

- **Contenir l'étalement urbain dans des limites clairement définies**

- **Articuler l'action foncière à la politique publique**

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Les orientations du PADD

- **Maîtriser la croissance urbaine**
- **0ptimiser les espaces urbanisés**

La mise en œuvre du projet

- **Limiter l'étalement urbain, désigner les zones d'urbanisation futures et fixer les priorités**

  - ✖ engager une opération prioritaire sur le secteur de la « **FAPA** » (20 ha environ). Urbanisation mixte : habitat (locatif et marché libre); équipements et services publics (Centre Technique Municipal), répondant en premier lieu à la demande de logements locatifs
  - ✖ favoriser la reconquête d'îlots en centre-ville : îlot « du Magic », îlot « des Ecoles » (équipements d'intérêt public), îlot du Centre Technique Municipal dans le quartier d'Errepira
  - ✖ confirmer le pôle urbanisable de Chantaco-Sud (périmètre de la ZAC et des zones d'urbanisation future existantes) : équipement d'intérêt public et habitat
  - ✖ envisager à plus long terme une urbanisation limitée, en « clairières », des Hauts de Jaldai, respectueuse des caractéristiques paysagères du site
  - ✖ mobiliser en priorité le foncier en contact direct avec les ensembles urbanisés existants tout en préservant le principe de coupure d'urbanisation sur certains secteurs (notamment « Erromardi-Acotz »)

- **Favoriser la diversité des formes, des populations, des modes d'occupation**

  - ✖ réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (parcelles plus réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) moins consommatrices d'espace
  - ✖ répondre à la demande sociale (locatif et accession à la propriété) en respectant le contingent de logements sociaux assignés par la loi (20%). Produire ces logements sur les principes architecturaux et paysagers de certaines opérations existantes telles que « Karsinenea »
  - ✖ penser la composition des quartiers au-delà de leur simple vocation résidentielle, en offrant des équipements, des espaces de vie et en tirant parti de leurs qualités environnementales, afin de renforcer leur identité à l'échelle de la ville
  - ✖ encourager la mixité des occupations

- **Promouvoir les moyens de l'action publique foncière**

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Voie ferrée

RN10

A63

RD 855

RD 307

RD 918

Principe d'urbanisation à long terme

Pôle de Chantaco-sud

Pôle de la FAPA

RD 918

Reconquête d'îlots du centre-ville (Equipements d'intérêt public)

Principe d'urbanisation à long-terme à valider

Pôles d'urbanisation à court-terme (la FAPA, Chantaco-sud)

Intérêt paysager très fort : Coupure d'urbanisation « Erromardi-Acotz »

ECONOMIE

Les éléments du constat

- Le tourisme est le principal moteur de l'activité de Saint-Jean-de-Luz, mais la poursuite de la modernisation des infrastructures d'accueil est indispensable.
- L'image de « performance économique » autre que touristique reste à renforcer tant pour le tissu commercial que l'activité industrielle.
- Les possibilités d'accueil des entreprises semblent se limiter dans l'immédiat à un seul site : « BERAUNKOBORDA » en bordure de la RD 855
- L'économie agricole apparaît très marginale : actuellement, le foncier agricole est davantage considéré comme un bien marchand à très forte valeur ajoutée (potentiellement mutable en foncier à vocation résidentielle).

Les enjeux : Soutenir les activités économiques et diversifier leur accueil

ECONOMIE

Les orientations du PADD

- **Optimiser la performance du secteur touristique et améliorer la qualité des infrastructures d'accueil (stabilité des commerces, services…)**
- **Favoriser l'accueil d'entreprises et l'installation d'emplois durables**

La mise en œuvre du projet

- **Repositionner l'action publique sur la gestion économique et foncière**
  - ✖ engager une opération prioritaire pour l'aménagement du secteur « **BERAUNKOBORDA** » (13 à 15 ha environ) afin de conforter l'implantation d'entreprises existantes sur la commune et favoriser leur développement en particulier QUIKSILVER
  - ✖ examiner les potentialités d'aménagement à plus long terme de « clairières d'activités » sur les Hauts de Jaldai, respectueuses des caractéristiques paysagères du site, dans le cadre d'une réflexion intercommunale conduite à l'occasion du SCOT
  - ✖ intégrer l'économie des services aux particuliers (commerces…) dans les zones d'habitat futur
  - ✖ accompagner, en la maîtrisant la mutation nécessaire autant que inévitable de l'hébergement touristique littoral
- **Laisser à l'agriculture un territoire d'expression satisfaisant et durable**
  - ✖ localiser les espaces agricoles de qualité et les protéger par des zones « A »
- **Développer les services et les équipements urbains pour satisfaire les besoins des actifs et des entreprises**
  - ✖ faciliter l'accès au logement des nouveaux actifs sur la commune en particulier les jeunes
  - ✖ renforcer l'attractivité de la ville en développant les équipements collectifs nécessaires à la croissance des entreprises et en adéquation avec les besoins de leurs salariés

ECONOMIE

Aménagement du carrefour RD 855 / RN 10

Reconfiguration de l'échangeur nord de l'A63 et carrefour de « La Quieta »

Pôle de Beraunkoborda

Voie ferrée

RN10

A63

RD 855

RD 307

RD 918

Conforter le développement des entreprises existantes à proximité des axes structurants

Principe d'urbanisation à long terme

Zones d'activités existante

Zones d'activités projetée à court-terme (Beraunkoborda)

Principe de zone d'activités à long terme à valider

Liaisons possibles au réseau routier

ENVIRONNEMENT

Les éléments du constat

- L'étalement urbain, qui est la première menace pesant sur le patrimoine environnemental et le cadre de vie, reste essentiellement contenu à l'Ouest de l'autoroute
- Des ensembles naturels et paysagers de grand intérêt ont pu être préservés à la fois sur le littoral et dans la zone rurale intérieure. Ils doivent être maintenus
- Les risques d'inondation sont aujourd'hui largement maîtrisés par la création d'une ceinture de bassins de rétention des eaux pluviales, régulant l'apport des bassins versants du territoire communal
- Les ressources naturelles sont riches, mais vulnérables (quantité et qualité de l'eau potable, surfréquentation de certains sites...)

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**
- **Préserver un environnement riche, rare et fragile par la maîtrise de l'étalement urbain**
- **Gérer l'environnement comme un bien collectif et patrimonial**

ENVIRONNEMENT

Les orientations du PADD

- **Protéger les espaces remarquables et sensibles de tout projet d'urbanisation**

- **Gérer les ressources naturelles et environnementales dans un souci de solidarité intercommunale (qualité de l'eau, assainissement - collecte et traitement des effluents - réduction des nuisances sonores liées à l'élargissement de l'A 63, gestion des déchets ménagers et assimilés – collecte, traitement et valorisation)**

- **Valoriser les espaces naturels du territoire**

La mise en œuvre du projet

Déterminer précisément et rigoureusement la protection durable des espaces

✖ classer en zone naturelle (N), les territoires définis comme ayant un intérêt écologique et paysager fort au regard de critères de qualité, rareté ou fragilité et les différents milieux (coupure d'urbanisation ex : « Erromardi-Acotz »)

Pérenniser l'activité agricole en précisant des périmètres à protéger dans le PLU

✖ maintenir le classement en zone agricole (« A »), à constructibilité limitée, pour les territoires à vocation agricole
✖ ne pas étendre les zones U diffuses (anciennes zones « NB »)

Mettre en place une gestion solidaire des espaces et du patrimoine

✖ achever le programme communal de maîtrise hydraulique
✖ mettre en place une gestion globale de la ressource en eau potable élargie au Sud Pays Basque (amélioration de la diversification des approvisionnements)
✖ conforter, développer et rationaliser la gestion des déchets ménagers et assimilés dans un cadre intercommunal (collecte, traitement et valorisation)
✖ préserver les continuités écologiques

Valoriser les paysages et le patrimoine

Valoriser le cadre naturel

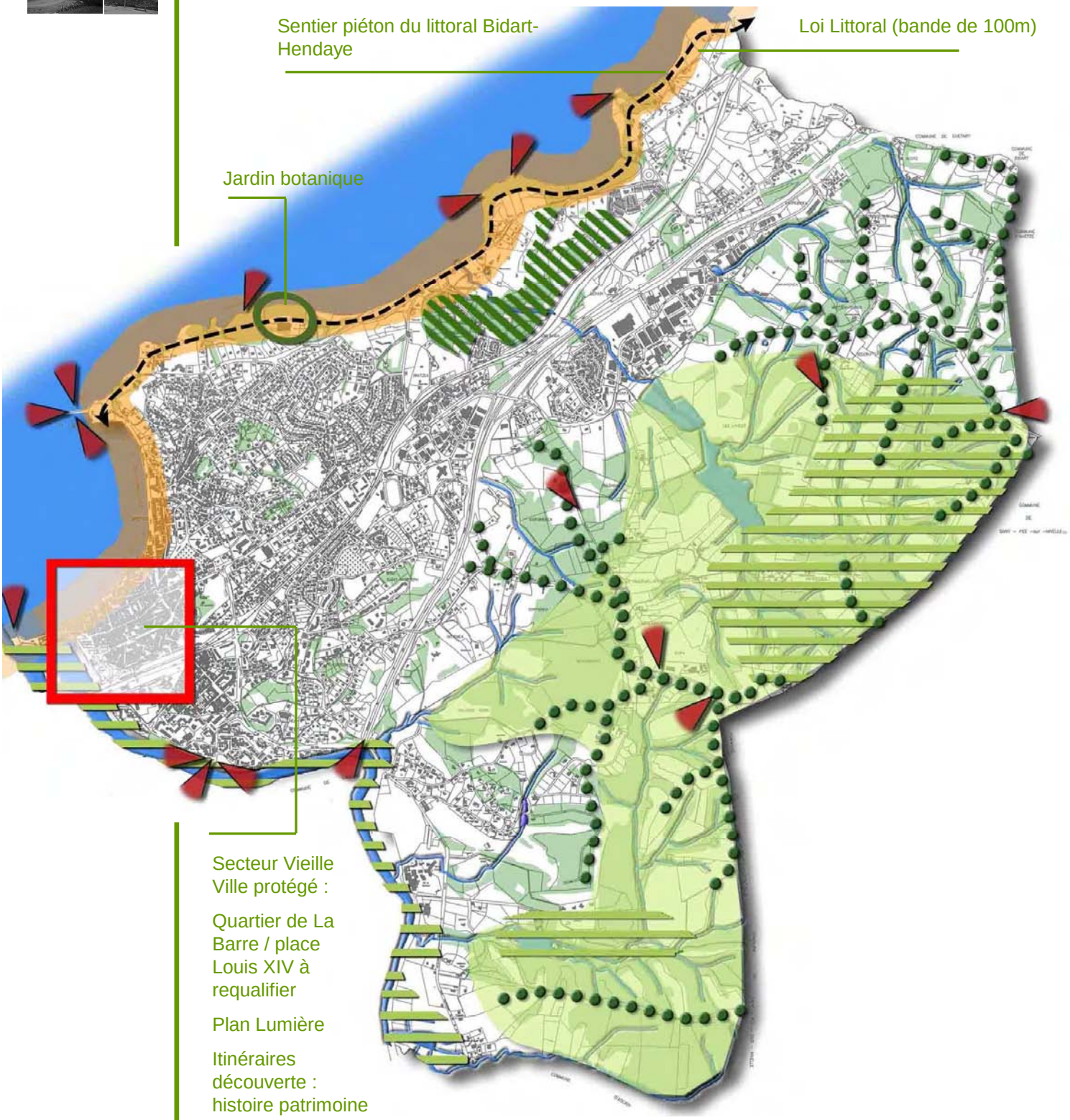
✖ réaliser des sentiers de « découverte nature » recoupant la diversité des milieux et des paysages (boucles thématiques), dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée
✖achever l'aménagement du Jardin Botanique de la Flore Littorale d'Arxilua qui devrait participer à la mise en place de l'antenne méridionale du Conservatoire Botanique National Aquitaine – Poitou-Charentes

Valoriser le patrimoine bâti

✖ mettre en valeur le patrimoine bâti dans le cadre du "Plan Lumière" sur le centre ancien et la baie
✖ entreprendre la requalification du quartier de « la Barre / place Louis XIV »
✖ étudier l'opportunité de créer une ZPPAUP* sur certains secteurs de la ville

* Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

ENVIRONNEMENT



Coupure d'urbanisation « Erromardi-Acotz »

Fort intérêt paysager des lignes de crêtes peu ou pas construites / axes privilégiés des sentiers de découverte nature

Intérêt écologique très fort

Intérêt écologique notable

Cônes de vue à préserver

DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC

Les éléments du constat

- Les études du SCOT laissent envisager, d'ici 2015, une forte croissance des flux de déplacements, qu'ils soient locaux ou de transit, sur la voirie drainant le territoire de Saint-Jean-de-Luz. Ces enjeux de déplacements et de mobilité dépassent largement la stricte capacité d'intervention de la ville

- La congestion régulière de certains axes, notamment en centre-ville et à son approche (RN 10), entraîne un risque réel de dégradation du cadre de vie.

- Les difficultés de stationnement, importantes en période estivale, ont tendance à se généraliser à toute l'année.

- Le besoin de renforcer le parc d'équipements d'intérêt public, notamment culturels et touristiques, se fait clairement sentir.

Les enjeux : Proposer une alternative à la voiture, hiérarchiser le réseau de voirie et définir de nouvelles relations entre les quartiers

- **Renforcer et hiérarchiser le réseau de voirie**

- **Renforcer et réorganiser l'offre de stationnement, notamment en centre-ville et à l'approche de celui-ci**

- **Définir les équipements à réaliser et préciser leur échelle de pertinence, tant au niveau communal qu'intercommunal**

- **Promouvoir un modèle de développement plus favorable à une évolution des modes de déplacements**

DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC

Les orientations du PADD

- **Optimiser certaines formes de mobilité sur le territoire (contournement, franchissement et aménagement des voies, gestion du stationnement)**
- **Renforcer le parc des équipements d'intérêt public**

La mise en œuvre du projet

- **Aménager le réseau de voirie**

  - réaliser, dans le cadre du SCOT Sud Pays Basque, le contournement de l'agglomération Saint-Jean-de-Luz – Ciboure avec la création d'un nouveau franchissement de la Nivelle destiné à décongestionner la voirie du centre-ville et à irriguer la vallée de la Nivelle
  - adapter le gabarit du chemin d'Anterenea entre la RD 855 et la RD 307 lorsque le besoin s'en fera sentir à l'occasion de l'aménagement des Hauts de Jaldai et/ou de la réalisation du contournement
  - aménager le carrefour entre la RD 855, la RN 10 et le passage supérieur de l'A.63 pour tenir compte de l'aménagement de « BERAUNKOBORDA »
  - reconfigurer l'échangeur Nord de l'autoroute et le carrefour de « LA QUIETA »

- **Renforcer et réorganiser l'offre de stationnement**

  - développer un dispositif de « **parc-relais** » aux principales entrées de ville associé à un système de navettes
  - optimiser l'offre de stationnement en centre-ville et développer ses capacités dans le cadre des opérations d'aménagement (îlot « **du Magic** », îlot « **des Ecoles** », **place Foch**)
  - créer un pôle multimodal, avenue Maranon, à proximité de la gare SNCF, de la halte routière et de la cité scolaire « **Maurice Ravel** »

- **Renforcer le parc des équipements d'intérêt public : des créations pouvant être envisagées à un niveau intercommunal**

  - développer un pôle culturel fort, îlot « du Magic » (complexe cinéma, musée, …)
  - le pôle multimodal, avenue Maranon abritera différents équipements (bibliothèque-médiathèque, Maison des associations, …)
  - profiter des disponibilités foncières importantes pour renforcer le pôle d'équipement de la ZAC de Chantaco-Sud (salle de spectacles, centre de congrès,…)
  - relocalisation et regroupement de l'ensemble des installations, actuellement dispersées, du Centre Technique Municipal et du Service Espace Vert, sur le site de « **la FAPA** », à proximité d'équipements existants tel que le chenil refuge intercommunal et la déchèterie intercommunale.

DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC

Aménagement du carrefour RD 855 / RN 10

Voie ferrée

RN10

A63

RD 855

RD 307

Aménagement du chemin d'Anterenea

RN10

Voie ferrée

Aménagement du chemin de Chantaco

RD 918

Pôle multimodal

Principe de contournement de l'agglomération St-Jean-de-Luz / Ciboure

RD 918

Faciliter les déplacements intérieur-littoral par un axe de rabattement performant

Point de franchissement

Connexion autoroutière
Elargissement autoroute A63

Pont existant

Pont à créer sur *La Nivelle*

Equipement d'intérêt public

Parc-relais