

S A I N T - J E A N - D E - L U Z



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique : « Synthèse du diagnostic territorial et présentation des enjeux retenus »

3 août 2012



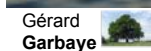
Jean Marieu

Gérard
Garbaye



Introduction : la démarche du P.L.U.

- I. Analyse de l'état initial de l'environnement.....p6
- II. Le fonctionnement communal.....p18



Introduction. La démarche du Plan Local d'Urbanisme



Les grands enjeux de la révision

Les raisons de « remettre l'ouvrage sur le métier » un PLU approuvé en juillet 2006

Réactualiser les bases d'un développement cohérent, harmonieux, fortement appuyé sur les valeurs propres de son territoire et pour conforter son identité première : « la ville touristique et balnéaire ».

- **Des raisons techniques** : améliorer l'efficacité d'usage du document après plusieurs interventions « mineures » (7 modifications et 2 révisions simplifiées approuvées)
- **Des raisons politiques** : réaffirmer la place de la ville dans l'effort de gestion territoriale également réinterrogé dans le cadre de la révision concomitante du S.C.O.T. du « Sud Pays Basque », au service d'un aménagement équilibré
- **Des enjeux méthodologiques** :
 - La prise en compte de la sensibilité du territoire communal avec l'évolution des zones Natura 2000 sur la commune et à proximité
 - La prise en compte des risques élargis (submersion marine, aléas gonflement d'argiles, érosion...)
 - La prise en compte des dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » (Grenelle 2).
 - La prise en compte du contexte territorial : articulation avec le P.L.H.
 - La révision du SCOT

DEMARCHE DU P.L.U.

P.L.U. de Saint-Jean-de-Luz –
Elaboration du diagnostic - réunion publique août 2012

Le planning d'élaboration

Phase 1

Diagnostic territorial (7 mois)

Phase 2

Définition des enjeux (2 mois)

Phase 3

P.A.D.D. (3 mois)

Phase 4

Orientations d'aménagement, évaluation environnementale, documents graphiques et règlement (7 mois)

Phase 5

Mise au point dossier P.L.U. pour l'enquête publique (2 mois)

Phase 6

Assistance de fin de procédure (6 mois)

Evaluation environnementale

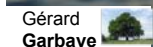
2012

2013

2014



Jean Marieu



Partie I. Analyse de l'état initial de l'environnement



Un milieu naturel de grand intérêt : inventaires et protections des milieux sensibles

Les grandes entités écologiques de la commune

Deux entités bien différenciées :

- un **secteur littoral**, soumis à une très forte pression humaine, où les formations naturelles se montrent relictuelles et limitées à un linéaire discontinu de végétation le long de la cote et aux boisements d'Etchebiague.
- un **secteur rural**, bien que par endroits lui aussi soumis à une forte pression humaine, qui possède encore des zones souvent assez vastes où cette dernière reste modérée, voire faible. Ainsi les formations naturelles d'intérêt ou de grand intérêt occupent-elles encore des surfaces relativement importantes.

L'intérêt écologique de ces entités est souligné par leur recensement et des protections variées qui les recouvrent.



Le secteur littoral de Saint-Jean-de-Luz



Le secteur rural de Saint-Jean-de-Luz

Un milieu naturel de grand intérêt : inventaires et protections des milieux sensibles

Un patrimoine reconnu et identifié

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

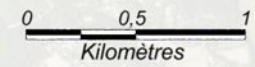
Ce sont des inventaires qui ont pour objectifs d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

- 3 sites définis en zone de type 1, car ayant un intérêt biologique remarquable
 - n° 6705 0000 : Milieux littoraux de la plage des Basques (Biarritz) à la pointe Sainte-Barbe.
 - n° 6693 0001 : Barthes de la basse vallée de la Nivelle.
 - n° 6688 0000 : Etang et vallée humide de Basa Beltz.
- 2 sites définis en zone de type 2, car ce sont des grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes
 - n° 6693 : Réseau hydrographique de la Nivelle.
 - n° 6434 : Bois et landes d'Ustaritz et Saint-Pée-sur-Nivelle.

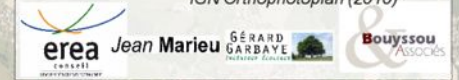
P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ




Les inventaires écologiques

novembre 2011



sources : DREAL 2011,
IGN Orthophotoplan (2010)



-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Florestique - Type1
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Florestique - Type2
-  Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF n°1 : Milieux littoraux de la plage des basques à la pointe de Saint-Barbe

ZNIEFF n°2 : Bois et Landes d'Ustaritz et de Saint-Pée

ZNIEFF n°2 : Réseau hydrographique de la Nivelle

ZNIEFF n°1 : Barthes de la basse vallée de la Nivelle

ZNIEFF n°1 : Etang et vallée humide de Basa Beltz

Un milieu naturel de grand intérêt : inventaires et protections des milieux sensibles

Un patrimoine reconnu et identifié

Les sites Natura 2000

C'est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

Trois sites Natura 2000 concernent la commune :

- Le Site d'Intérêt Communautaire FR 7200785 : « Réseau hydrographique de la Nivelle, jusqu'à la baie de Saint-Jean-de-Luz comprise ».
- Le SIC FR 7200776 « Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz ».
- Le SIC FR 7200813 « Côte basque rocheuse et extension au large ».

L'emprise de ces sites sur le territoire terrestre de la commune représente près de 170 ha



La protection des falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz



Côte Basque rocheuse et extension au large

Falaises de Saint-Jean-de-Luz à Biarritz

La Nivelle (estuaire; Barthes et cours d'eau)

P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Le réseau Natura 2000 : Directives Habitats et Oiseaux

novembre 2011

0 0,5 1
Kilomètres

sources : DREAL 2011,
IGN Orthophotoplan (2010)



Jean Marieu

GÉRARD
GARBAYE
INGÉNIEUR GÉNÉRALISTE

Bouyssou
ASSOCIÉS



Directive Habitat (DH)

Un milieu naturel de grand intérêt : inventaires et protections des milieux sensibles

Les fonctionnalités écologiques (« trame verte et bleue »)

Le fonctionnement écologique de la commune est marqué par la présence du littoral et de la zone rurale. Elles n'entretiennent pas de relations directes, mise à part la liaison par quelques cours d'eau.

L'urbanisation et l'autoroute constituent des **coupures écologiques majeures** qui séparent ces deux entités.

Le corridor écologique principal est la Nivelle. Il est interrompu par l'autoroute.

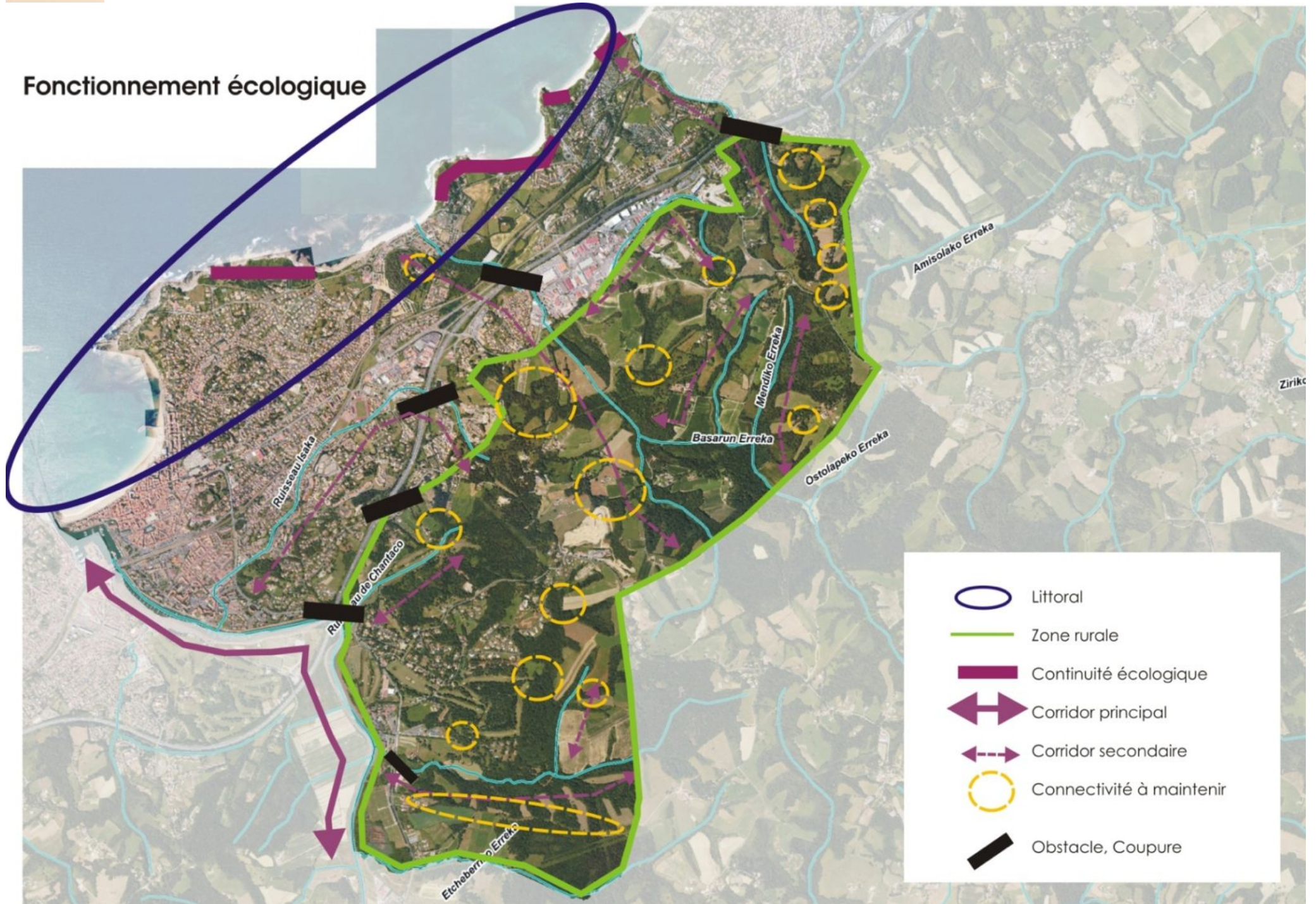
Les corridors écologiques secondaires concernent les ruisseaux.

Les continuités majeures concernent :

- Les zones relictuelles de landes et pelouses littorales
- Les boisements de la zone rurale. La connectivité entre ces boisements très disséqués doit être maintenue.

Les prairies, les cultures et les landes de la zone rurale constituent des espaces tampons.

Fonctionnement écologique



Inventaires et protections des milieux sensibles

L'intérêt écologique

Le nombre de recensements et de protections réglementaires traduit le très fort intérêt pour les milieux naturels de la commune.

Très fort intérêt écologique

- Le littoral : milieu marin, rochers et falaises maritimes, la pinède d'Etchebiague, pelouses aérohalines et landes littorales
- La Nivelles, les formations des barthes et le plan d'eau de Basa Beltz, ainsi que leurs boisements ripariaux et les aulnaies

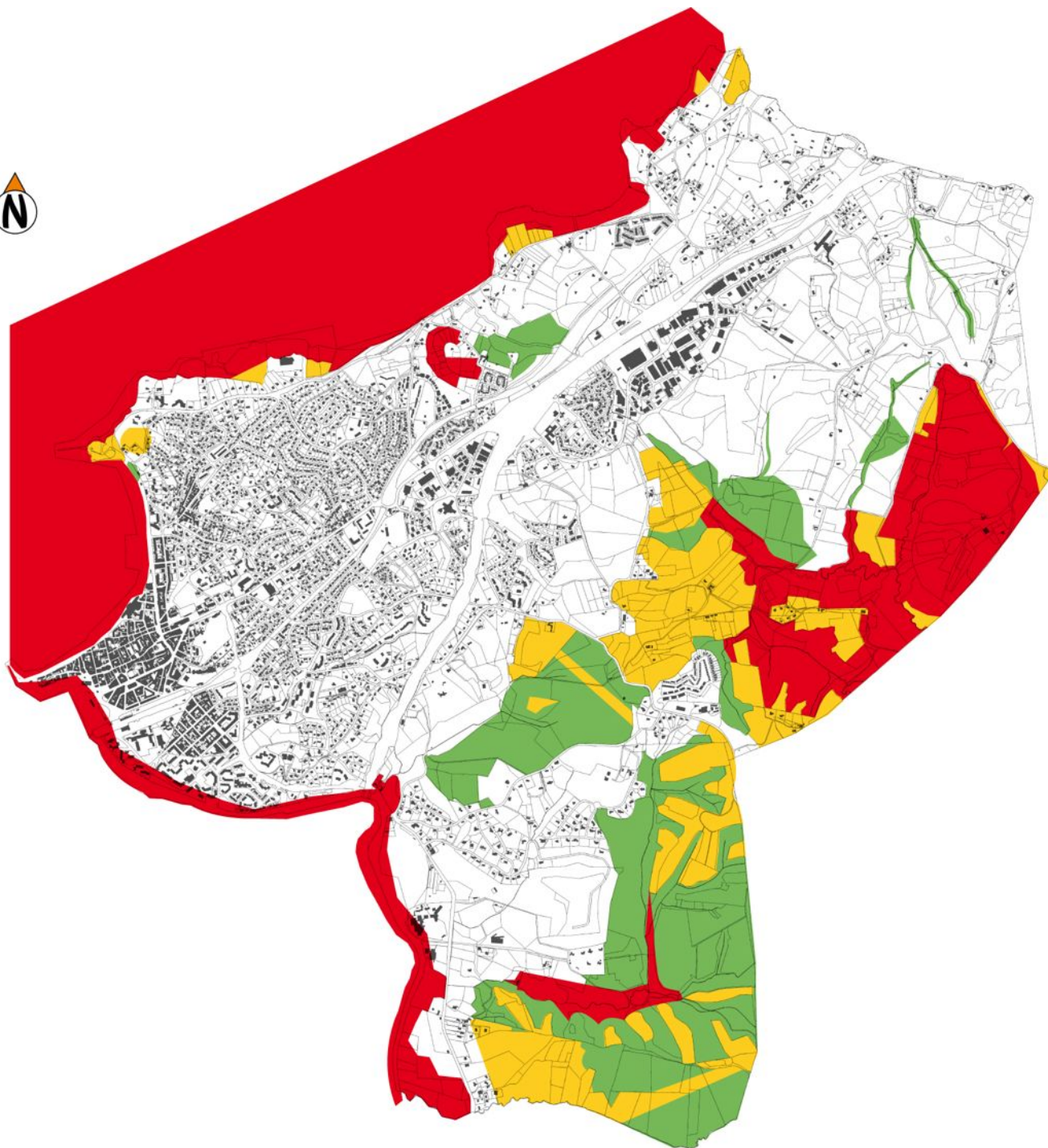
Fort intérêt écologique

- Les cours d'eau : Antereneko, Mendiko, Chantaco, Etcheberriko, Baldareta, Ichaca
- Les deux tourbières présentes
- Les boisements :
 - de Basa Beltz et leur prolongement au Sud vers Etcheberriko Erreka et au Nord vers le Château de Fagosse
 - de vallon du ruisseau de Chantaco.
 - des vallons d'Indiezenea, d'Anterenea et Mendiko Erreka.

Intérêt moyen

- Les prairies, les cultures et les landes de la zone rurale








VILLE DE SAINT JEAN DE LUZ

Intérêt écologique

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

décembre 2011

-  Intérêt écologique très fort
-  Intérêt écologique fort
-  Intérêt écologique moyen



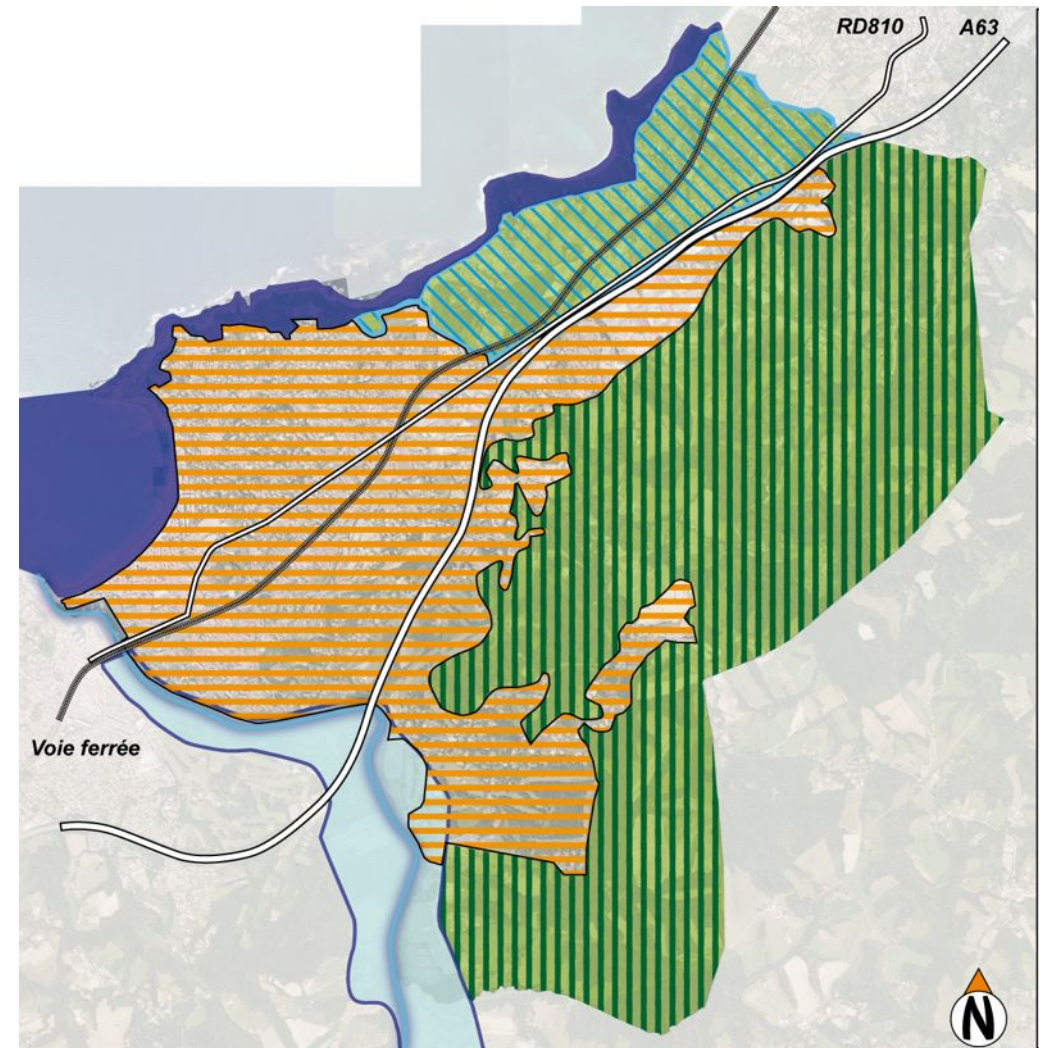
Paysage et patrimoine identitaire

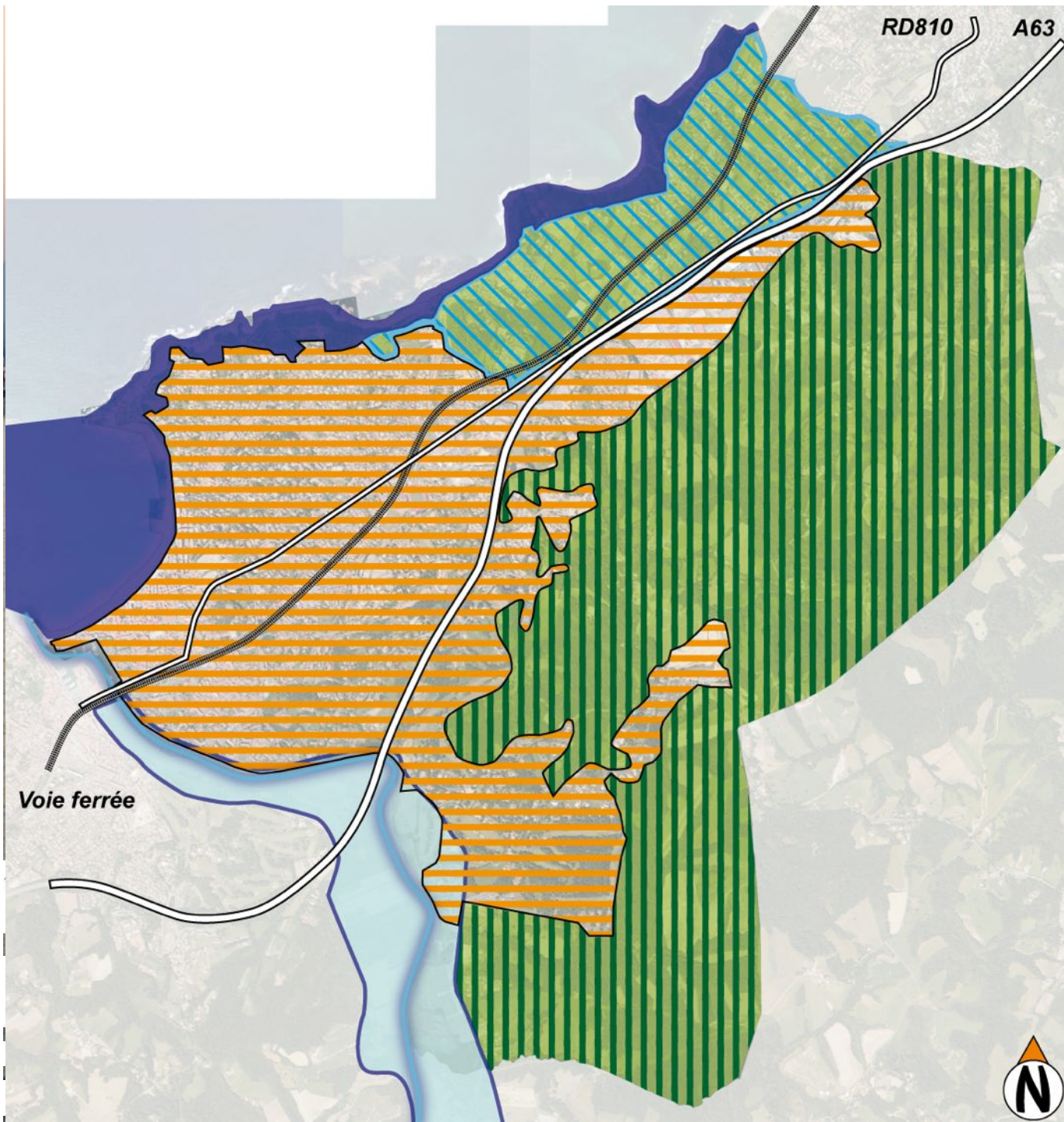
Organisation paysagère

5 grands ensembles paysagers

- Le littoral
- Les espaces naturels et récréatifs proches du littoral (au Nord)
- Les paysages agro-pastoraux de l'arrière-pays
- La vallée de la Nivelle
- Les paysages urbanisés

=> **Ensembles paysagers correspondant aux aux unités paysagères du PLU en vigueur**





VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Ensembles paysagers

Révision générale du P.L.U.

Décembre 2011

0 250 500 1000 m

-  Le littoral
-  Les espaces naturels et récréatifs proches du littoral
-  Les paysages agro-pastoraux de l'arrière-pays
-  La vallée de la Nivelle
-  Les paysages urbanisés
-  La Nivelle

Voie ferrée

RD810

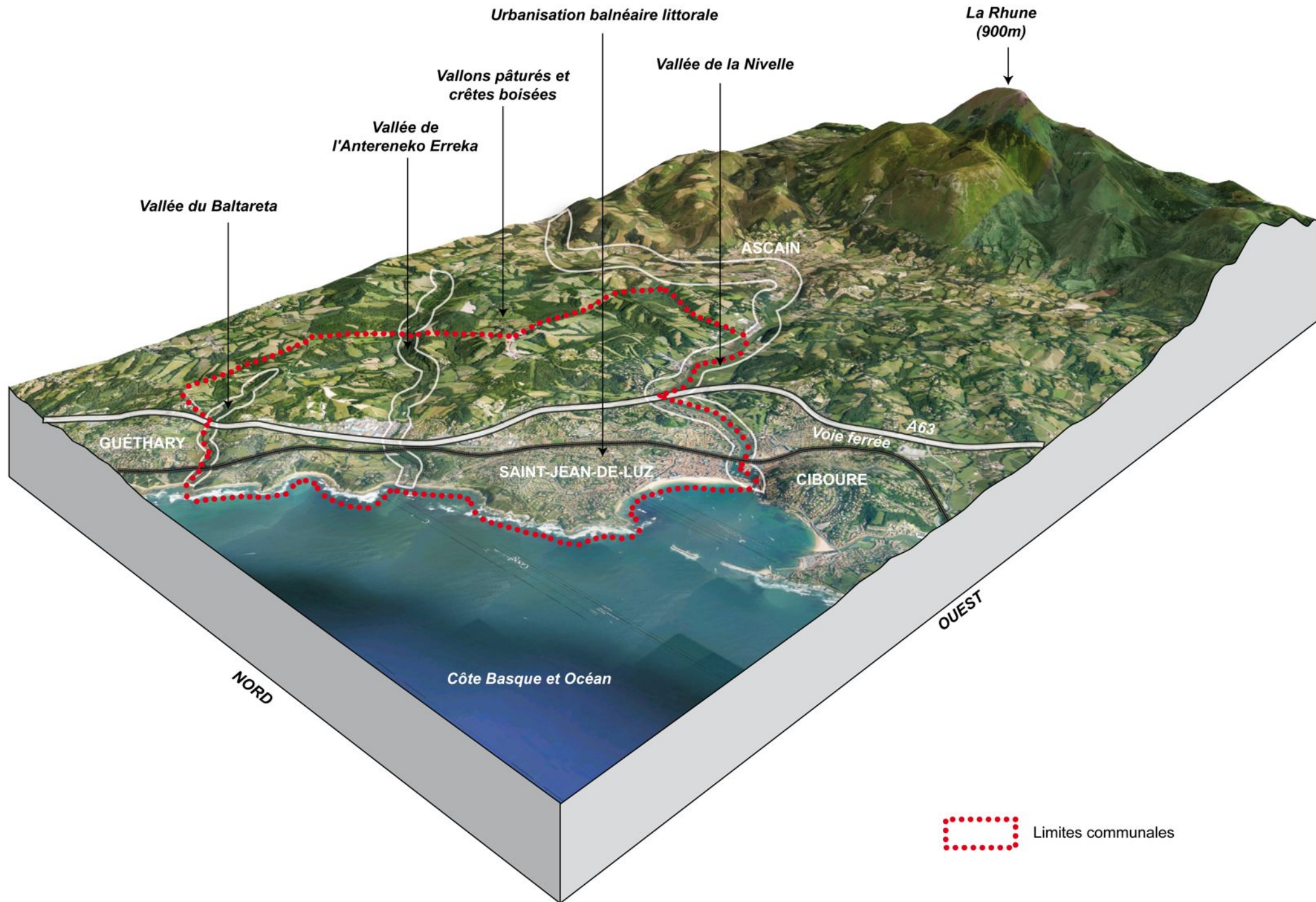
A63



Jean Marieu

GÉRARD
GARBAYE
INGÉNIEUR ECOLOGUE



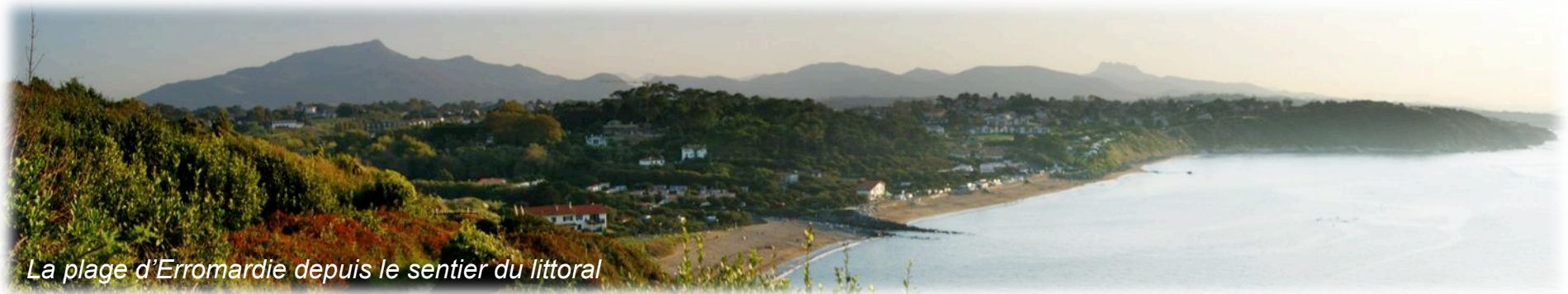


Paysage et patrimoine identitaires

Les panoramas emblématiques



La baie de Saint-Jean-de-Luz depuis le Fort de Socoa



La plage d'Erromardie depuis le sentier du littoral



Vue sur l'arrière-pays depuis le sentier du littoral

Paysage et patrimoine identitaires

Les grands enjeux

La préservation des paysages naturels précieux et fragiles

- Les paysages remarquables du littoral
- Les espaces proches du rivage et l'évolution des campings
- Les paysages agro-pastoraux de l'arrière-pays

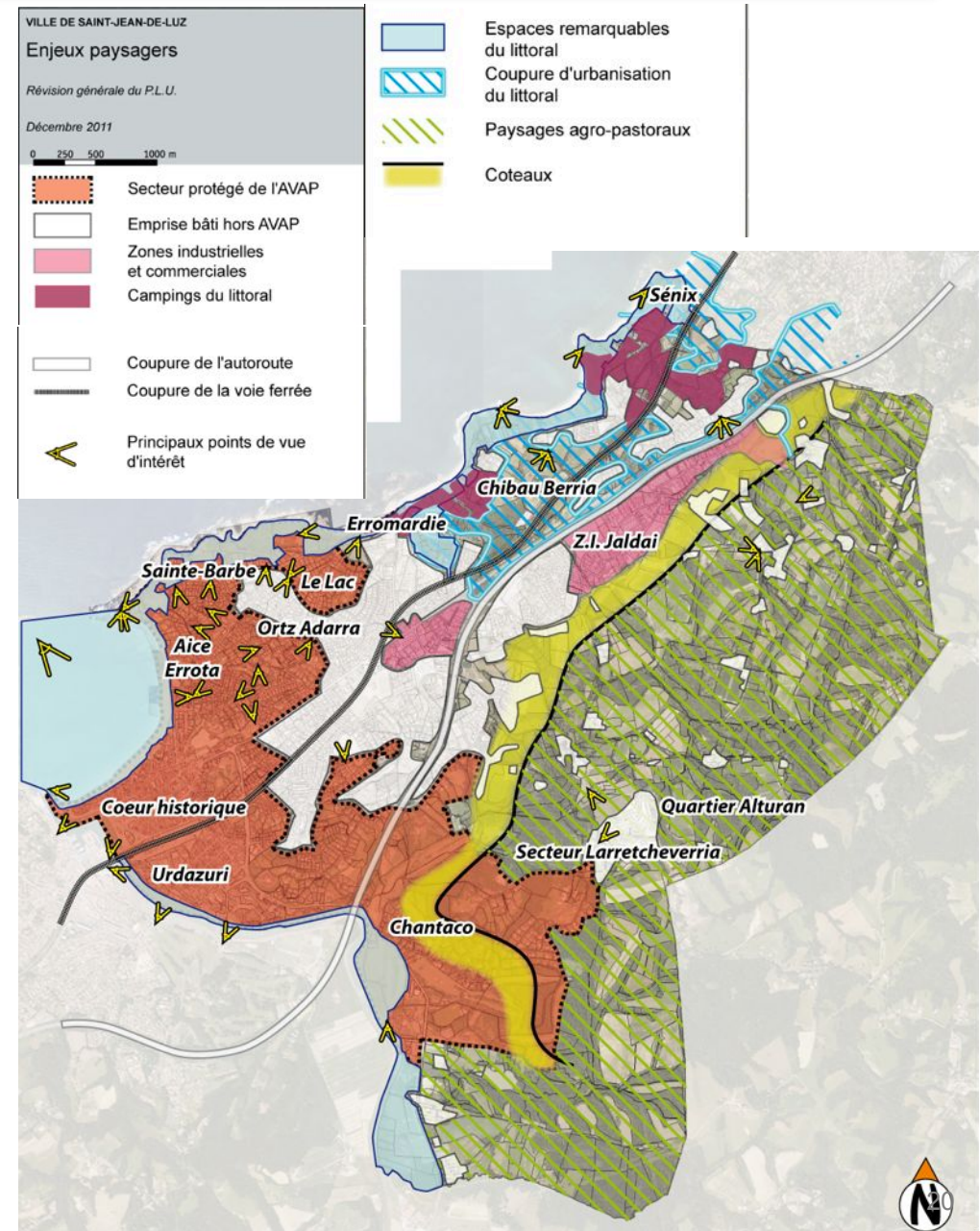
La protection et maîtrise de l'évolution des paysages urbains patrimoniaux

- Les secteurs identifiés par l'AVAP
- L'AVAP : un outil de protection

L'évolution des paysages urbains plus ordinaires

- Les quartiers résidentiels
- Les zones d'activités

Le débordement de l'urbanisation au-delà des coteaux



Paysage et patrimoine identitaire



L'enjeu des collines et de leurs coteaux comme frontière de l'urbanisation

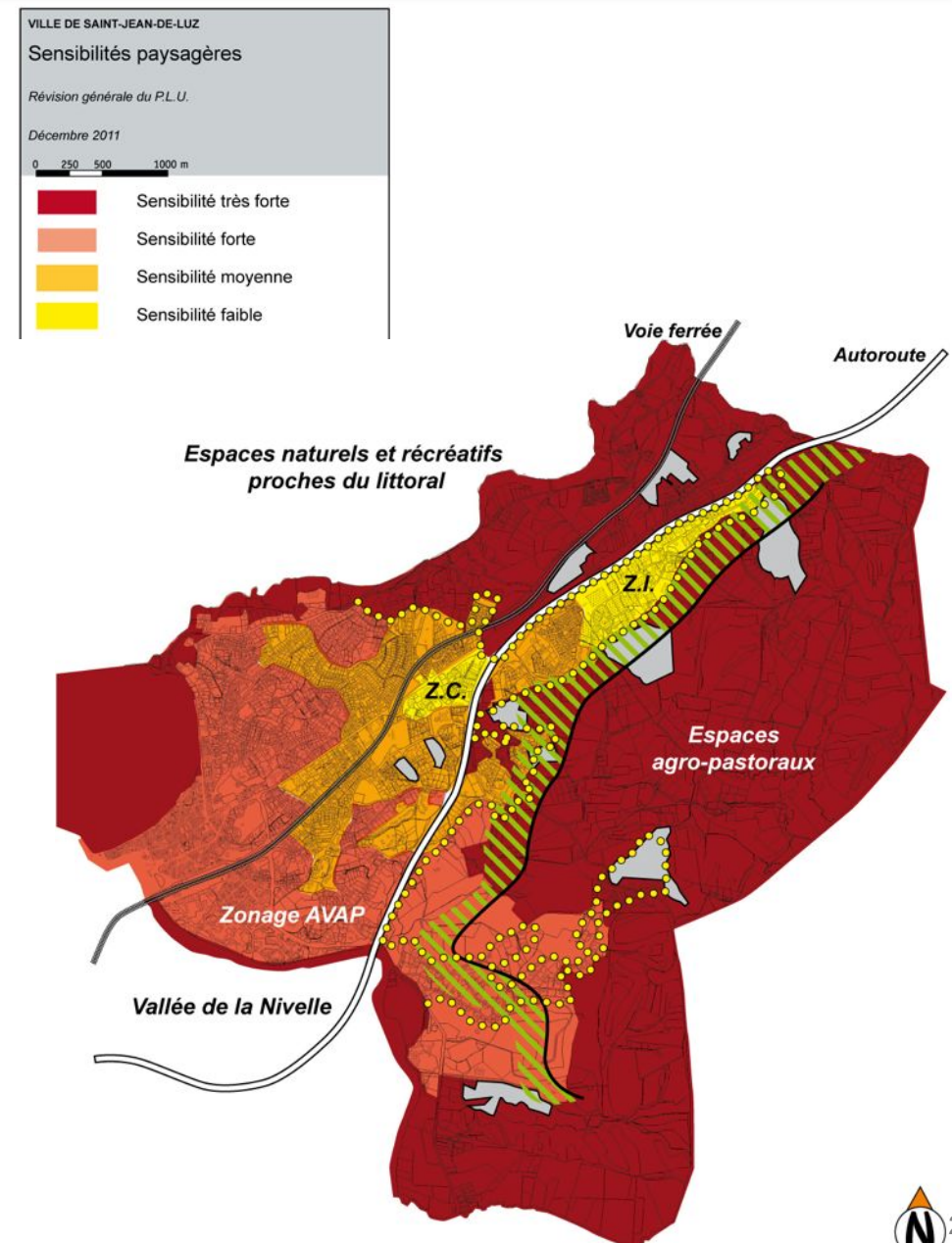


Paysage et patrimoine identitaires

Sensibilités paysagères

Des paysages non urbanisés plus sensibles que les paysages bâtis

- **Sensibilité très forte** = paysages non ou peu urbanisés : les espaces remarquables du littoral, les espaces proches du rivage, les paysages agro-pastoraux de l'arrière-pays
- **Sensibilité forte** = paysages urbanisés de valeur patrimoniale : les secteurs identifiés par l'AVAP.
- **Sensibilité moyenne** = paysages urbains plus ordinaires : les secteurs résidentiels de l'agglomération non concernés par l'AVAP.
- **Sensibilité faible** = secteurs des zones d'activités ne présentant que peu d'intérêt d'un point de vue paysager.



Inventaires et protections des milieux sensibles

La gestion durable des ressources naturelles

Un patrimoine naturel et paysager identifié et en partie protégé...

- L'essentiel des sites de très fort intérêt écologique est répertorié et déjà protégé par le zonage du PLU actuel : Ni, Nm, Ner et Ncu (>102 ha)
- Un classement en E.B.C de 348 ha couvrant une diversité de boisements : forêt, ripisylve, pinède, lisière...
- Une politique d'acquisition foncière et de gestion des zones les plus sensibles (conservatoire du littoral et CG 64).

L'eau, une ressource locale fragile

- 99 % de la commune est couverte par l'assainissement collectif et possède un réseau de collecte d'eaux pluviales
- De nombreux ouvrages pour gérer les eaux de ruissellement lors d'événements pluvieux intenses
- Une consommation élevée (170 l/j/hab) liée en partie à la fréquentation touristique
- Mais une qualité des eaux qui doit s'améliorer : eaux de la Nivelle et des eaux de baignade

Une qualité d'air moyenne qui se dégrade

- Entre 2009 et 2011, des relevés de la station de Bayonne qui présentent une augmentation des polluants (particules fines, du dioxyde d'azote et ozone) liée au trafic routier.

Une valorisation des déchets qui doit progresser

- Une production moyenne de 780 kg/hab/an, très supérieure à la moyenne nationale et liée à l'activité touristique
- En 2009, une valorisation en hausse qui atteint 31 % de la collecte, mais inférieure à l'objectif national de 50 %

Evolution et contraintes de l'espace communal

La présence de risques et de nuisances

Une forte exposition au risque inondation : les crues de la Nivelle et de ses affluents

- Des crues de la Nivelle brèves et soudaines
- Deux secteurs concernés : les barthes de la Nivelle à l'amont du pont de l'A 63 et du port au pont de l'A 63
- Un historique significatif depuis 20 ans avec 4 arrêtés de catastrophes naturelles (1991, 1992, 1995, 2007)
- Un P.P.R.N. de la Nivelle et de ses affluents : 5 % de la commune est situé en zone de danger (zones bleues et rouge)

Des risques littoraux :

La submersion marine

- Des tempêtes conjugant forte houle + vent fort + état dépressionnaire + surcote de la marée
- Un historique significatif depuis 30 ans : 5 arrêtés de catastrophes naturelles (1982, 1990, 1999, 2008, 2009)
- Une grande partie de la baie est exposée, car la topographie est faible (< 5 m)

L'érosion et l'effondrement de falaises

- Un processus inexorable du recul du trait de côte sur les parties sableuses et rocheuses depuis 170 ans

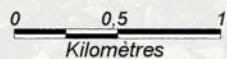
Une forte exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux

- L'alternance de périodes sèches avec celles de précipitations ininterrompues provoque sur des couches argileuses des phénomènes de retrait-gonflement du sol
- Plus des ¾ de la commune sont exposés à un risque fort en raison d'une forte présence d'argile dans les sols
- Un historique significatif depuis 20 ans : 5 arrêtés de catastrophes naturelles (1989, 1990, 2002, 2003, 2005)

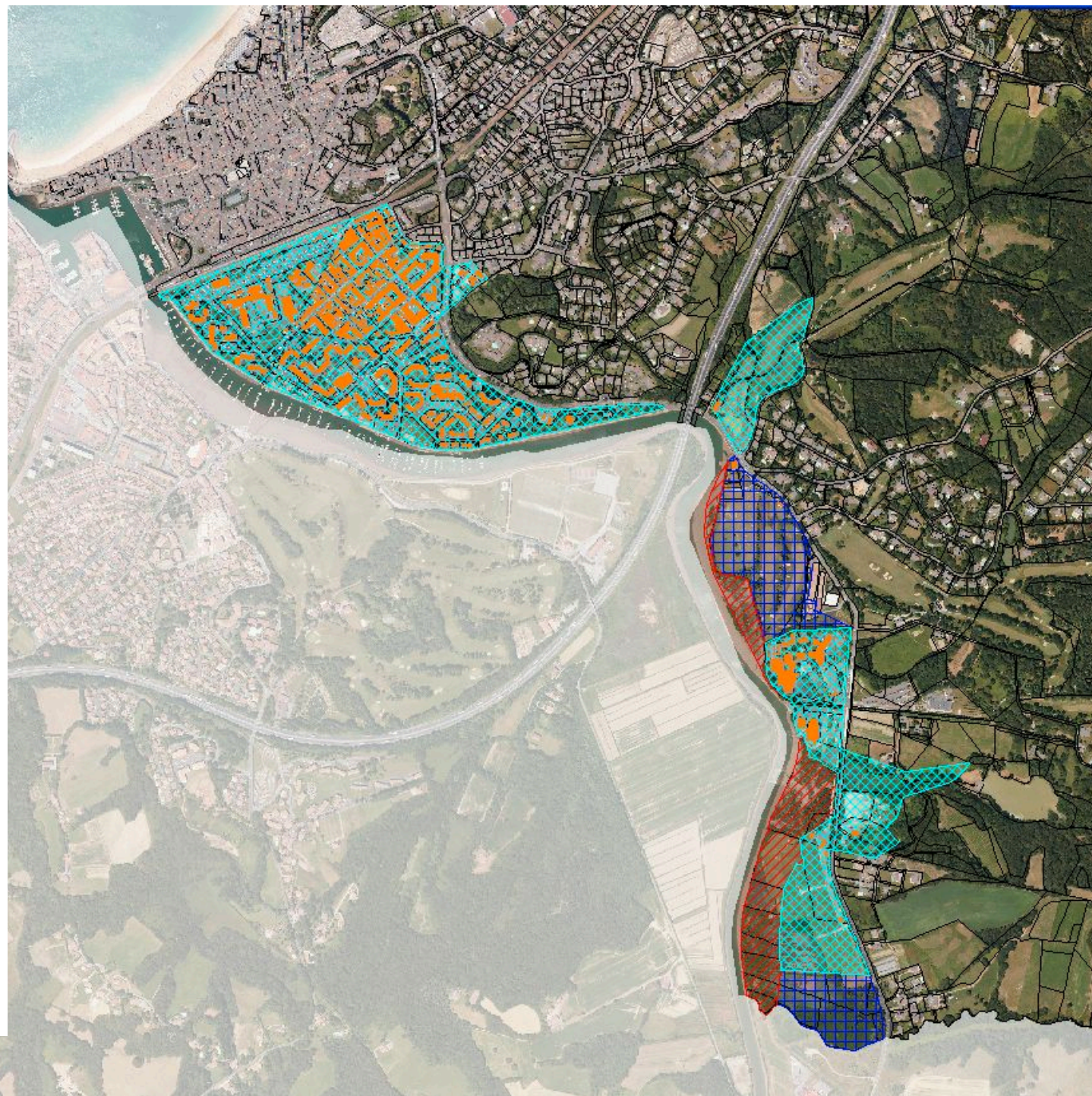
P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Risques naturels : le PPRI de la Nivelles et ses affluents

novembre 2011



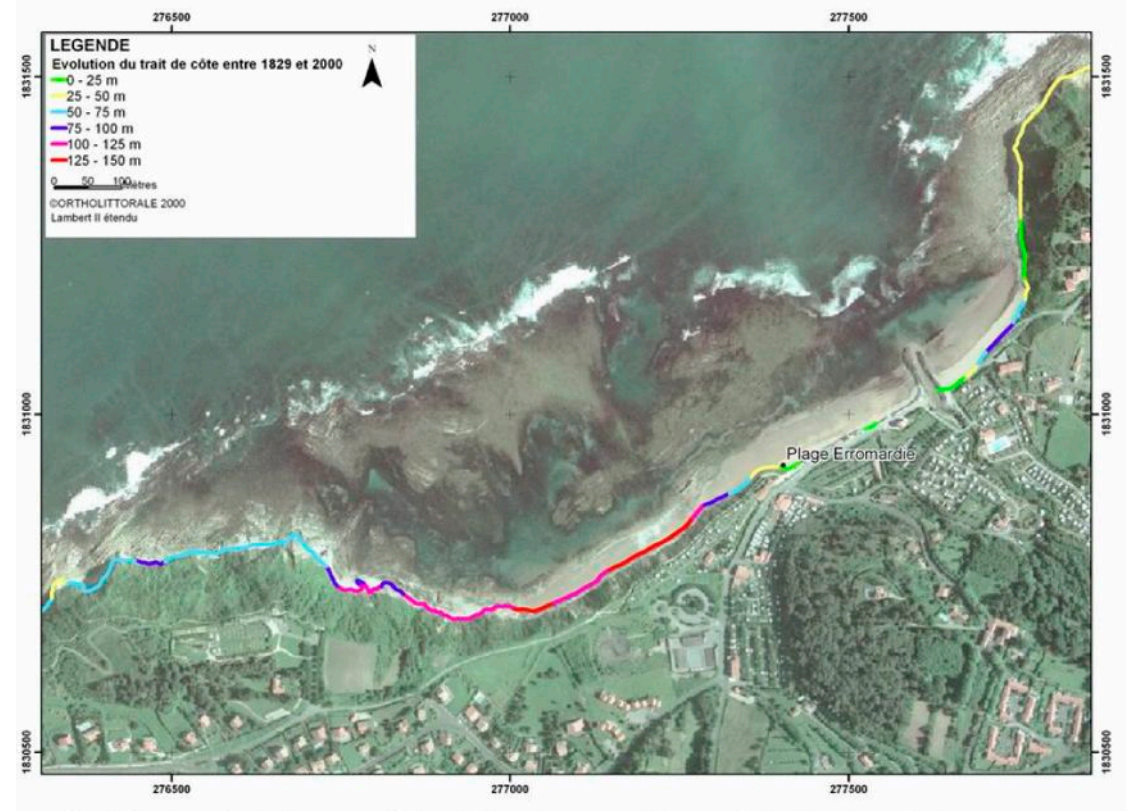
sources : DGI Cadastre (2011),
DDTM 64 (1996)



L'étude du BRGM sur l'évolution historique du littoral basque français



Evolution du trait de côte entre 1882 et 2000 au sud de la baie de Saint-Jean-de-Luz



Evolution du trait de côte entre 1829 et 2000 sur le secteur d'Erromardie à Saint- Jean-de-Luz

Evolution et contraintes de l'espace communal

La présence de risques et de nuisances

Des remontées de nappe phréatique limitées

- Un risque d'inondation liée à la remontée de nappes phréatiques en raison de l'affleurement de plusieurs nappes importantes.
- ¼ de la commune (452 ha) est situé au-dessus d'une nappe sub-affleurante : les secteurs urbains au contact des vallées de la Nivelle et du ruisseau Antereneko Erreka.

Une zone de sismicité reconnue

- Une commune classée en zone 3 à risque modéré
- Un historique significatif depuis 1 siècle : sur 14 séismes déclarés, seuls 6 ont été ressentis et sans causer de dommages

Le transport de marchandises dangereuses

- Il concerne essentiellement le transport de matières dangereuses sur l'A 63 et la voie ferrée. Une zone à risque de 100 m de part et d'autre de ces 2 axes

La présence de sites industriels et de services (actifs ou anciens) potentiellement pollués

- 120 sites imposent une vérification de l'état du sol avant de permettre une nouvelle affectation des terrains, afin de déterminer ou d'infirmer la présence éventuelles de pollutions suspectées par l'activité exercée.

Une forte nuisance sonore

- Plusieurs infrastructures de transports sont classées bruyantes en raison des trafics supportés (> 5000 v/j) et bruits générés : A63, voie ferrée, RD 810, et des tronçons de la RD 918 et de voies communales
- Elles imposent des reculs et des normes d'isollements acoustiques aux constructions bordant ces voies.



Synthèse-enjeux

Les constats

- ⇒ Une urbanisation au contact d'écosystèmes les plus sensibles, mais qui ont été identifiés et protégés dans le PLU actuel
- ⇒ Un milieu marin et des zones humides sensibles à la qualité des eaux
- ⇒ Une gestion des ressources naturelles perfectible, mais qui s'améliore
- ⇒ Des paysages d'un grand intérêt patrimonial qui représentent le fond de commerce de l'activité touristique et du cadre de vie de la commune.
- ⇒ Peu de possibilité d'extension à moindre impact pour le paysage ni d'évolution sur les paysages urbains protégés par l'AVAP (densification)
- ⇒ Une commune impactée par la présence de plusieurs risques naturels majeurs et technologiques

Les enjeux

- ⇒ Encadrer les pressions sur les espaces naturels les plus fragiles et les espaces agricoles
- ⇒ Favoriser des occupations et utilisations du sol compatibles avec une utilisation raisonnée des ressources naturelles
- ⇒ Etablir des choix de développement compatibles avec les nombreuses contraintes tant physiques (environnementales, paysagères, risques) que réglementaires (PPR, AVAP, NATURA 2000, servitudes...) qui touchent la commune
- ⇒ Limiter l'empreinte du développement urbain en promouvant des actions soucieuses de l'environnement

Partie II. Le fonctionnement communal



Jean Marieu



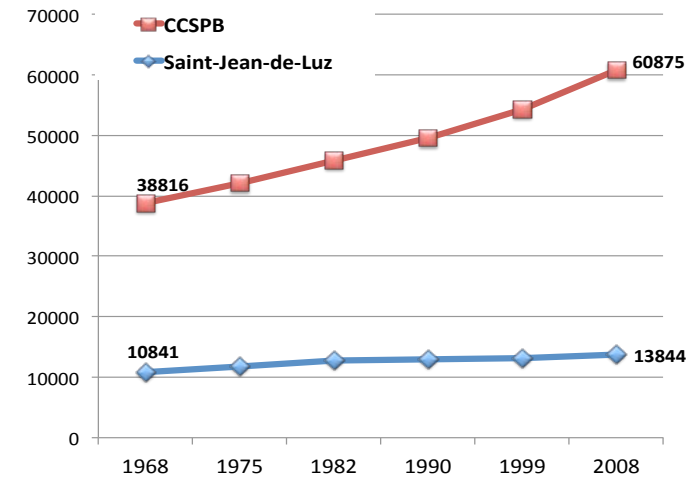
Un contexte démographique particulier

Un territoire attractif, mais une population qui se renouvelle peu

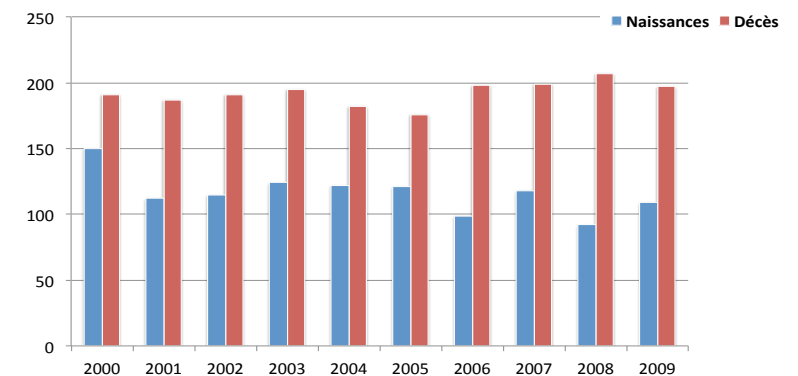
Le faible impact des nouveaux arrivants

- Avec 13 844 résidants en 2008, Saint-Jean-de-Luz connaît une croissance lente depuis 40 ans
- Une pyramide des âges typique du vieillissement
 - Moins de 20 % de jeunes
 - Près de 40 % de plus de 60 ans
 - Une faiblesse des jeunes actifs de 18 à 30 ans
- Un développement lié à un solde migratoire important et continu qui ne permet pas de corriger les déséquilibres :
 - 52% de ces nouveaux habitants proviennent du reste des Pyrénées Atlantiques
 - 30 % des nouveaux arrivants ont plus de 55 ans
- Un solde naturel négatif :
 - Un déficit des naissances depuis 2000
 - l'impact d'un vieillissement qui s'accroît

Evolution démographique de Saint-Jean-de-Luz de 1968 à 2008



Evolution du solde naturel de Saint-Jean-de-Luz entre 2000 et 2009



Un contexte économique en croissance

Un tissu économique développé et attractif

Une population peu active

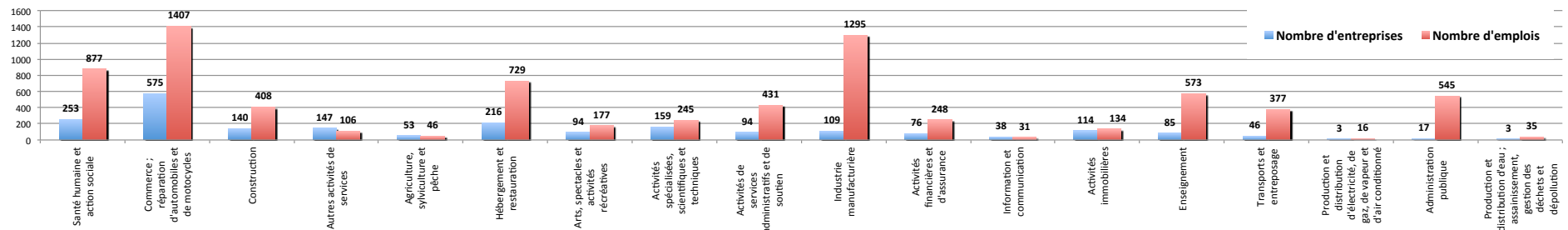
- La commune accueille 13 % des actifs de la CCSPB et dispose d'un taux d'activité de 67 %
- Un taux de chômage qui reste élevé à 12 % en 2008 mais qui baissé de 3 % depuis 1999

Une forte évolution de l'emploi

- 8 450 emplois estimés en 2011, soit une **hausse de 25 %** depuis 2003
- 2 222 établissements présents en 2010 : 3 activités concentrent près de 50 % de l'emploi : la santé, le commerce et l'industrie manufacturière

Une absence de disponibilité foncière dans les zones d'implantation économique (Jalday, Layats)

Activités économiques et emplois sur Saint-Jean-de-Luz
en 2011



N

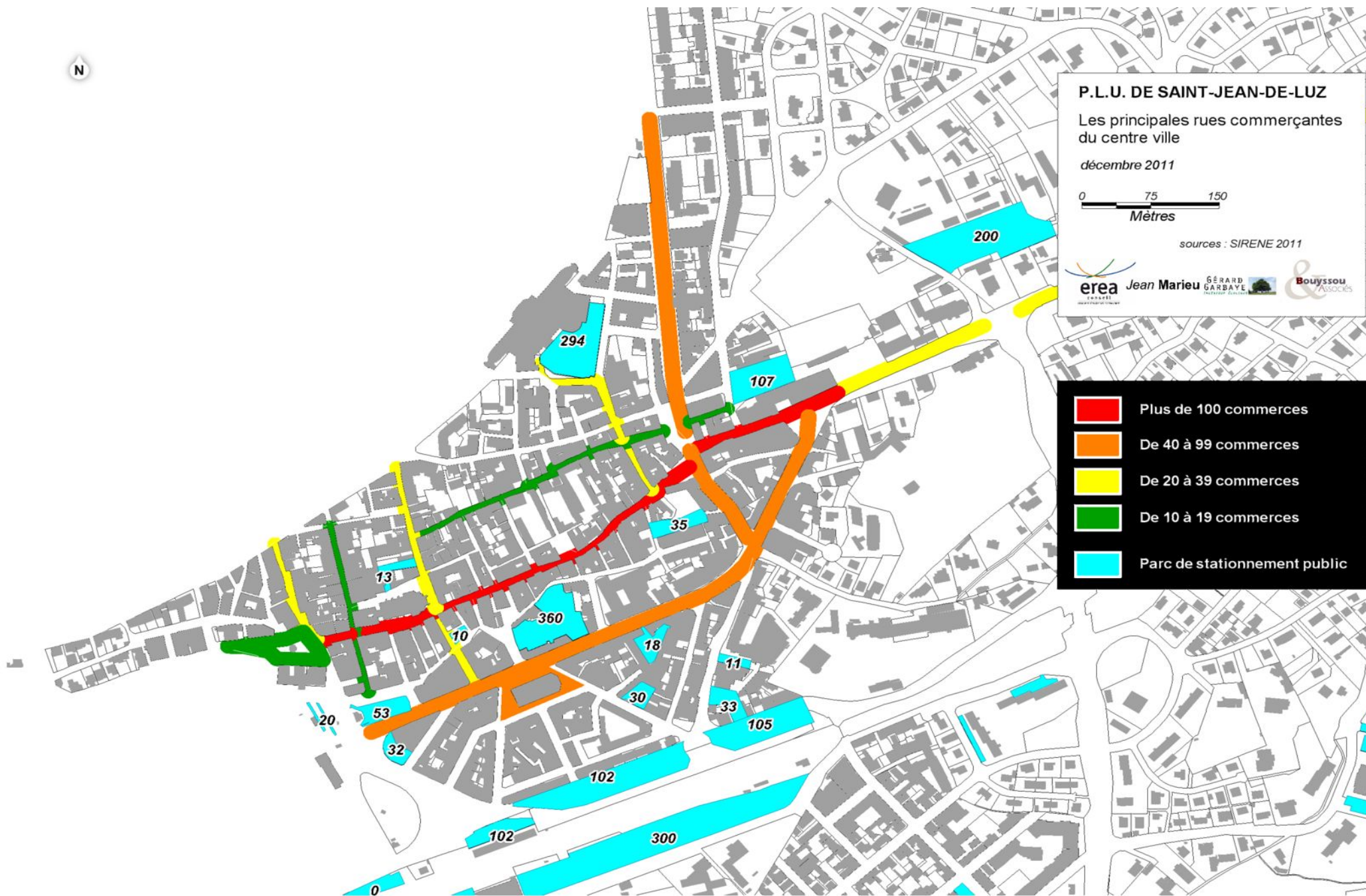
P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

Les principales rues commerçantes
du centre ville

décembre 2011

0 75 150
Mètres

sources : SIRENE 2011



N

P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-LUZ




Les zones d'activités économiques

décembre 2011



sources : PLU 2006, CCSPB 2011



-  Zone d'activités économiques
-  Réserve foncière à court terme
-  Réserve foncière à long terme

ZA JALDAY

1AUy

2AUy

ZA LAYATS

Le tourisme

La valorisation d'un cadre attractif

Une offre d'hébergement conséquente et équilibrée

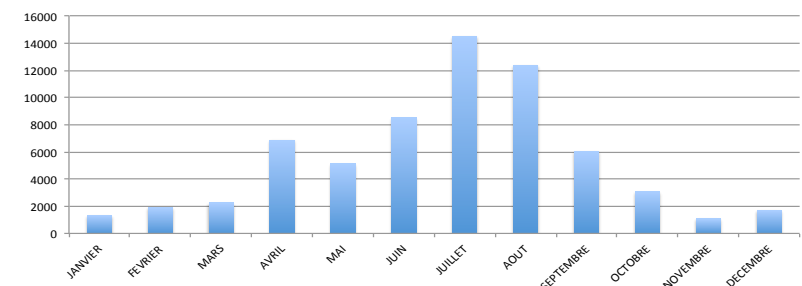
- Une capacité d'accueil de près de **31 000 lits**
- 38 % de l'offre est marchande :
 - Les campings représentent 60 % de l'offre marchande, mais une capacité en baisse de -20 % depuis 2007 (-557 emplacements)
 - Une gamme de produits et de confort étendue
 - Une clientèle variée

Une ressource économique d'importance

- Une fréquentation touristique en 2010 estimée à plus de 2 M de nuitées, soit 10 % de celle du département
- 65 000 touristes ont demandé des informations à l'accueil à l'Office de Tourisme en 2011, +8 % depuis 2007
- Une dépense touristique estimée à plus de 100 M €/an en 2010, dont moins de 20 % liée au camping
- Plus de 1 100 emplois concernés

	Nombre de structures	Nombre de lits
Meublés	624	2496
Chambres d'Hôtes	10	64
Gîtes	11	55
Campings	16	6858
Hôtels	27	745
Résidences de tourisme	7	1384
TOTAL HEBERGEMENT MARCHAND	695	11602
Résidences secondaires au sens strict	4900	19110
TOTAL HEBERGEMENT	5595	30712

Demandes d'informations à l'office de tourisme de Saint-Jean-de-Luz en 2011



La pêche

Une activité fragile

Des infrastructures et des outils de production modernisés

- Des investissements renouvelés pour assurer sa compétitivité
- L'ancienne criée réhabilitée en espace de vente de produits de la mer transformés
- L'ancienne grillerie de sardines qui n'a toujours pas évolué



Le port de Ciboure/Saint-Jean-de-Luz

Une flottille âgée qui pose la question de son avenir

- Une cinquantaine de bateaux
- 16 % des bateaux sont âgés de moins de 10 ans et seuls près de 20 % ont plus de 30 ans



La flottille de pêche du port

Un niveau d'emploi modeste en 2011 :

- Une quarantaine d'entreprises, dont 50 % n'ont aucun employé
- Une quarantaine de salariés

Une production qui se réduit : une chute de - 47 % des apports depuis 2002

Une spécificité : une exploitation qui collecte des algues pour l'industrie

Agriculture et sylviculture

Une activité déclinante

Une qualité agronomique qui restreint les pratiques

- Une Superficie Agricole Utilisée (S.A.U.) par les exploitations de 129 ha en 2010, soit moins de 10 % du territoire communal
- 14 sièges d'exploitation encore présents
- Un cheptel qui s'est fortement réduit et se compose essentiellement de volailles, de brebis et de bovins



Les terres agricoles de Saint-Jean-de-Luz

Une activité qui risque de disparaître

- Peu de reprises ou successions envisagées sur les exploitations dont le chef a plus de 50 ans
- Des structures de type familial limitant le recours à l'emploi salarié (7 Unités de Travail Annuel)

La présence d'une activité sylvicole en 2011 : 4 entreprises employant moins de 10 salariés

Habitat et logements

La dynamique immobilière

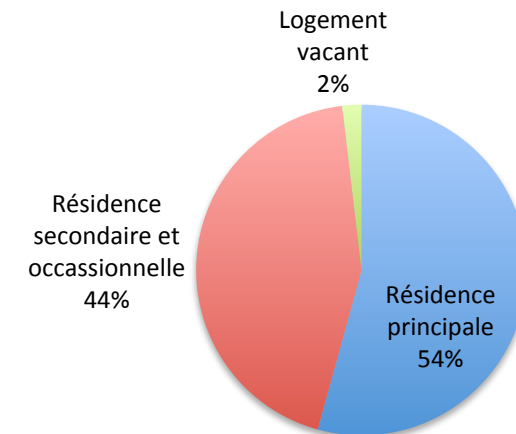
Un parc de logements récents et marqué par l'attrait touristique

- Plus de 12 700 logements en 2008,
 - Plus de 40 % des logements sont des résidences secondaires, (+2% depuis 1999)
 - Un marché immobilier tendu avec moins de 2 % de logements vacants, en baisse depuis 1999
 - Un parc locatif très important avec 48 % des résidences principales
 - 52 % des logements comptent 4 pièces et plus
- 22 % des résidences principales ont plus de 50 ans

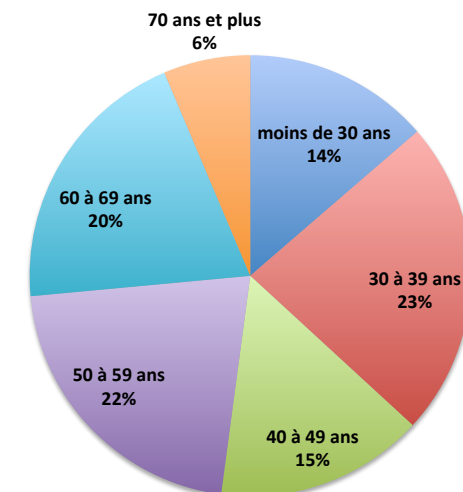
Un marché immobilier très actif

- 1 649 transactions immobilières enregistrées entre 2005 et 2010
- Des acquéreurs proches de la commune
 - 1 sur 2 est originaire d'Aquitaine, dont 11 % sont Luziens
 - 1 sur 2 a plus de 50 ans

Répartition du parc de logements en 2008 sur Saint-Jean-de-Luz



Âge des acheteurs de biens immobiliers sur Saint-Jean-de-Luz entre 2005 et 2010



Habitat et logements

L'évolution du parc de logements

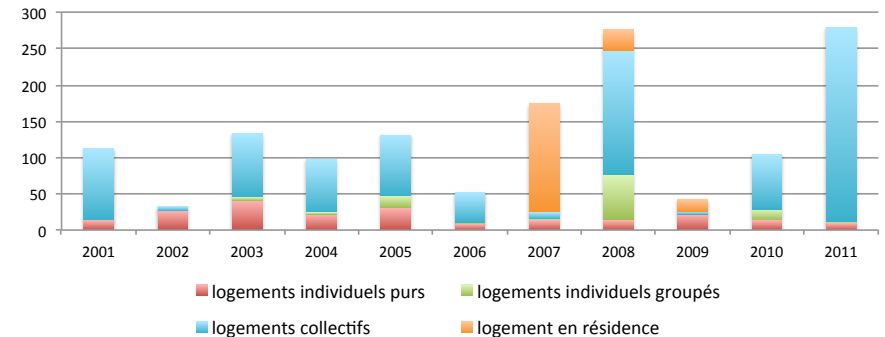
La diversification des constructions depuis 2001

- En 10 ans, près de 800 logements construits
 - 2/3 des nouveaux logements sont en collectifs, avec en 2008 et 2011 d'importantes opérations
 - Un rythme moyen de 130/logements/an
- Des mises en chantiers qui semblent peu impactées par les crises successives de 2008 et 2011
- La consommation de l'ensemble des réserves foncières

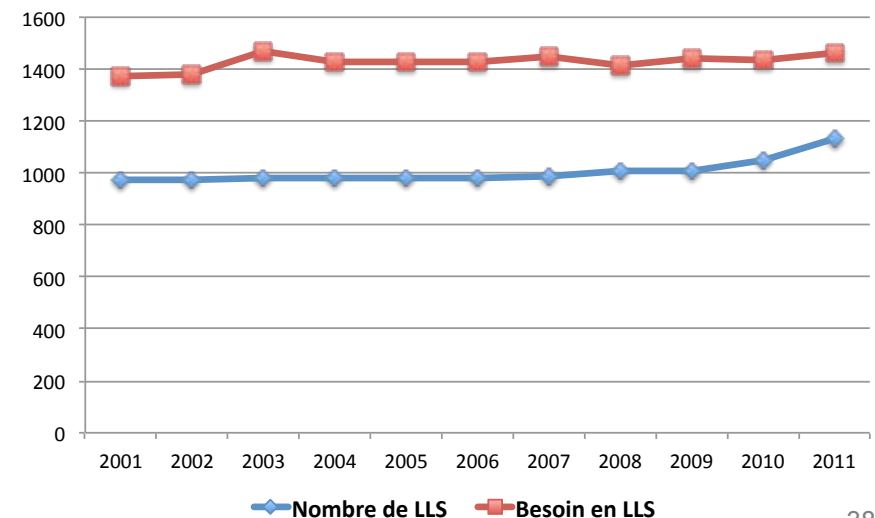
Le renforcement de l'offre d'habitat social

- 15,5 % de logements sociaux en 2011 (1 136)
- Des objectifs de production issus du PLH pour la période 2008-2013 : 278 LLS
- Un rattrapage qui s'accélère depuis 2009 avec des opérations imposant la réalisation de 30 % de logements sociaux

Les types de logements commencés sur Saint-Jean-de-Luz de 2001 à 2011



Evolution de l'offre en logements sociaux de 2001 à 2011 à Saint-Jean-de-Luz



Transports et déplacements

Une mobilité accrue : le choix de l'automobile

Une augmentation de l'équipement automobile

- Seuls 19 % des ménages n'ont pas de véhicule en 2008
- Une augmentation de +32 % de la possession d'un 2^{ème} véhicule et+ par les ménages

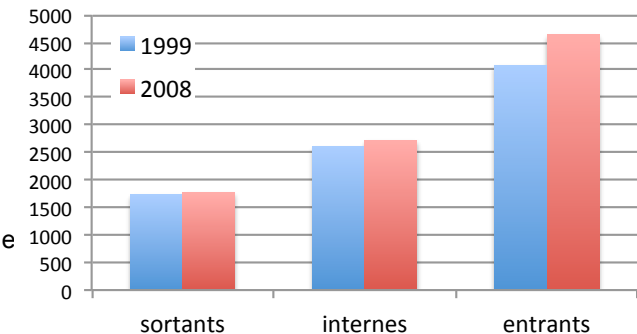
Une augmentation des migrations alternantes

- 9 100 déplacements domicile – travail effectués chaque jour en 2008
 - Depuis 1999, les flux quotidiens ont augmenté de +8 %
 - 3 déplacements sur 4 sont réalisés au sein de la CCSPB
- Seuls 36 % des emplois sont occupés par des résidents de Saint-Jean-de-Luz

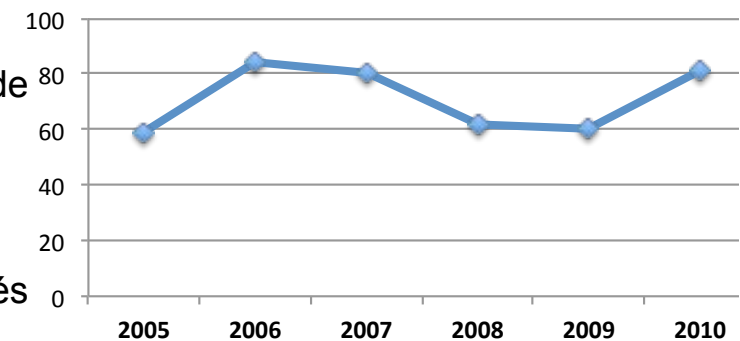
Un réseau routier très fréquenté

- L'A63 et la RD 810 sont les axes les plus fréquentés +15 000 v/j
- Une accidentologie importante avec 426 accidents enregistrés entre 2005 et 2010, dont 50 % de juin à septembre

Evolution des flux de déplacements domicile-travail de Saint-Jean-de-Luz entre 1999 et 2008



Evolution du nombre d'accidents sur Saint-Jean-de-Luz entre 2005 et 2010



Transports et déplacements

Un territoire bénéficiant d'une bonne desserte de transports collectifs

La gare SNCF et l'offre ferroviaire : une offre plutôt étoffée

- 18 allers-retours/jour en services TER et TGV pour relier Bordeaux, Toulouse et Paris
- Une gare à proximité du centre ville, pôle multimodal avec les réseaux urbain et interurbain

Un réseau interurbain

- 4 lignes desservent la commune, dont 2 ont une fréquence favorable à la clientèle commerciale et touristique
- Un réseau en cours de restructuration

Un réseau urbain intercommunal : Itzulia

- Une offre réorganisée et renforcée depuis juillet 2010 : 3 lignes en été, 2 lignes hors saison et un service de transport à la demande pour personne à mobilité réduite
- 70 % de la fréquentation se déroule en saison estivale
- Une fréquence et une organisation qui le destinent à **une vocation sociale et touristique**

L'ambition d'accroître l'usage des transports collectifs

- Depuis 2010, la CCSPB mène une réflexion sur l'optimisation de la gestion des transports

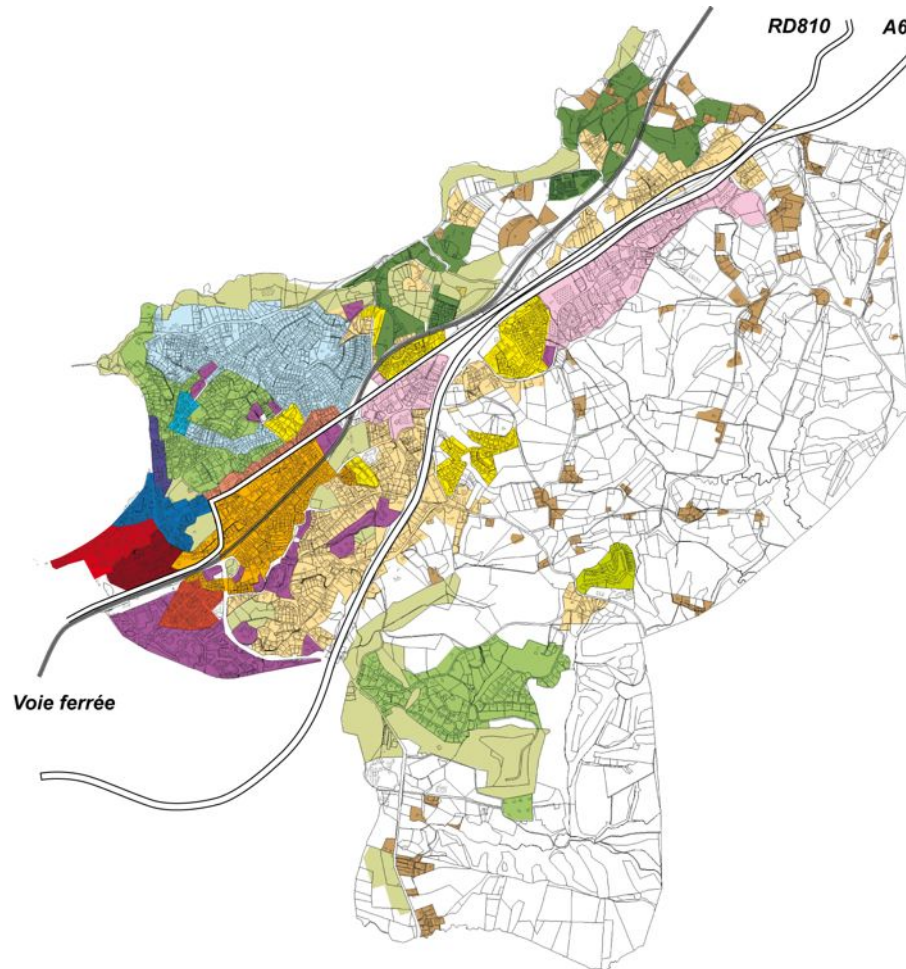
Un réseau de cheminements doux en cours de constitution



Morphologie urbaine et typologie de l'habitat

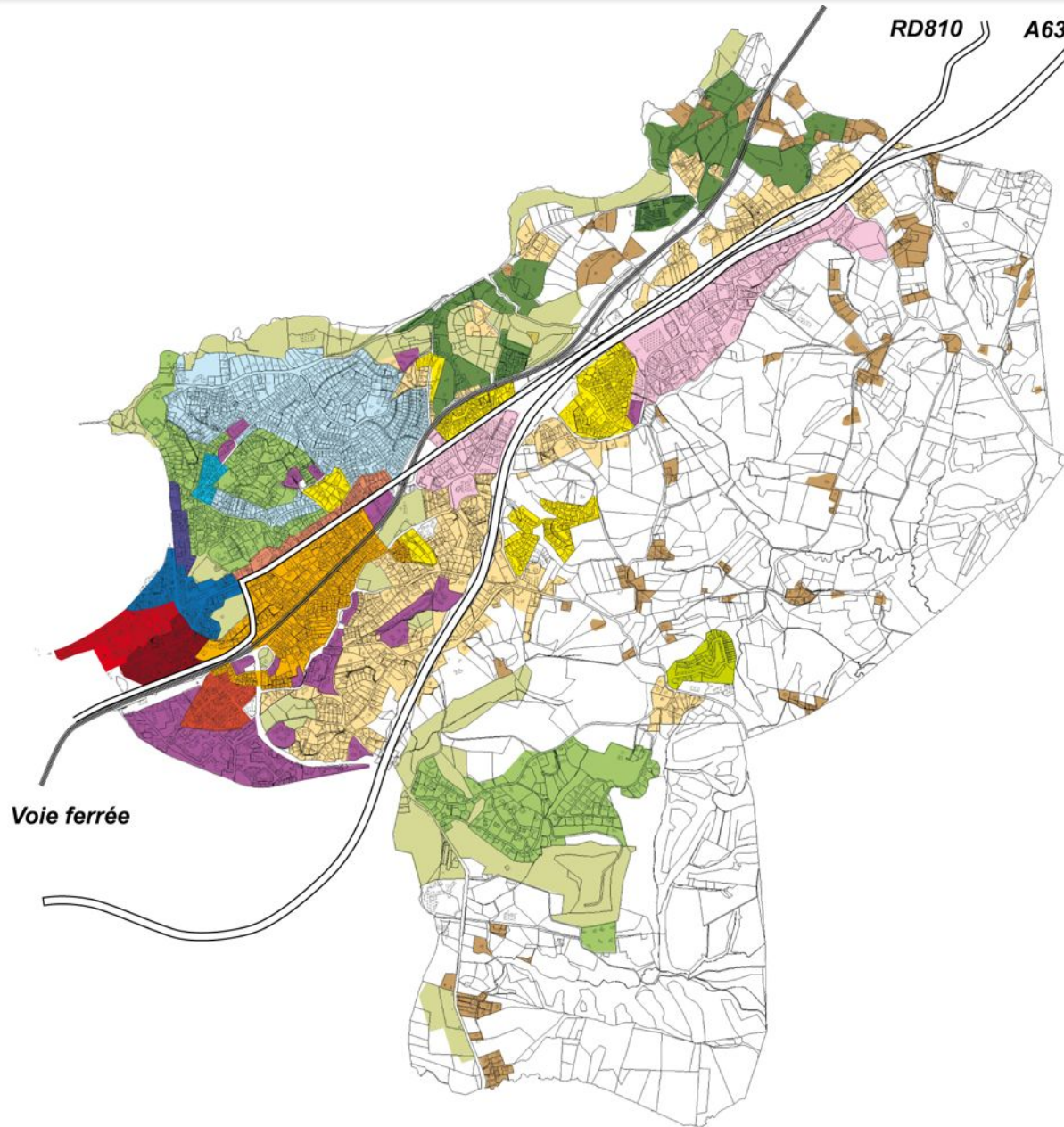
Principaux éléments de constat

- la diversité des formes urbaines et des types d'habitat, issue des différentes périodes de construction de la ville.
- la variation de la topographie,
- Un style largement dominé par le style régionaliste,
- Peu d'exemples récents d'innovation architecturale (Alturan)



Principaux enjeux

- L'évolution du bâti ancien.
- La mixité des formes urbaines et du bâti.
- La mixité des usages des espaces urbains.



- VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
 Morphologie urbaine
 Révision générale du P.L.U.
 Mars 2012
- 0 250 500 1000 m
- Noyau historique initial
 - Quartier de la Halle et de la gare
2nde moitié XIX^e siècle
 - Ville balnéaire basse
2nde moitié XIX^e siècle
 - Ville balnéaire dense des collines
Début XX^e siècle
 - Quartiers balnéaires aérés
des collines
Début XX^e siècle
 - Quartier ouvrier Fargeot Urdazuri
Milieu XX^e siècle
 - Développement linéaire
lié à la RD810
Milieu du XX^e siècle
 - Immeubles du front de mer
2nde moitié XX^e siècle
 - Quartiers liés à la voie ferrée
et à la RD 810
2nde moitié XX^e siècle
 - Lotissements balnéaires
2nde moitié XX^e siècle
 - Ensembles collectifs
2nde moitié XX^e siècle
 - Lotissements récents
années 1990 - 2000
 - Habitat spontané linéaire
 - Habitat spontané isolé
 - Hameau nouveau d'Alturan
années 2010
 - Campings et villages de vacances
2nde moitié XX^e siècle -
années 2000
 - Zones d'activités
Fin XX^e siècle - années 2000
 - Parcs, boisements,
équipements sportifs et de loisirs



Jean Marieu



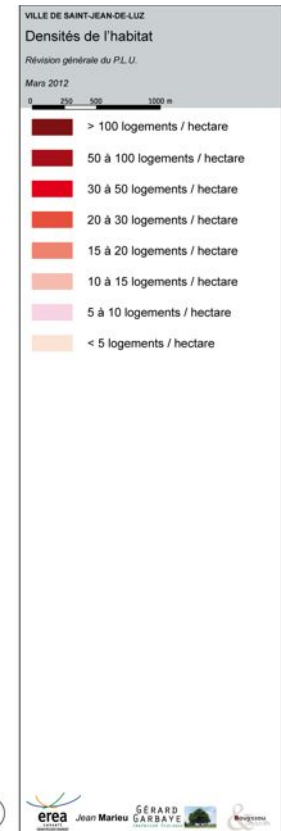
Jean Marieu



Les densités des espaces urbains

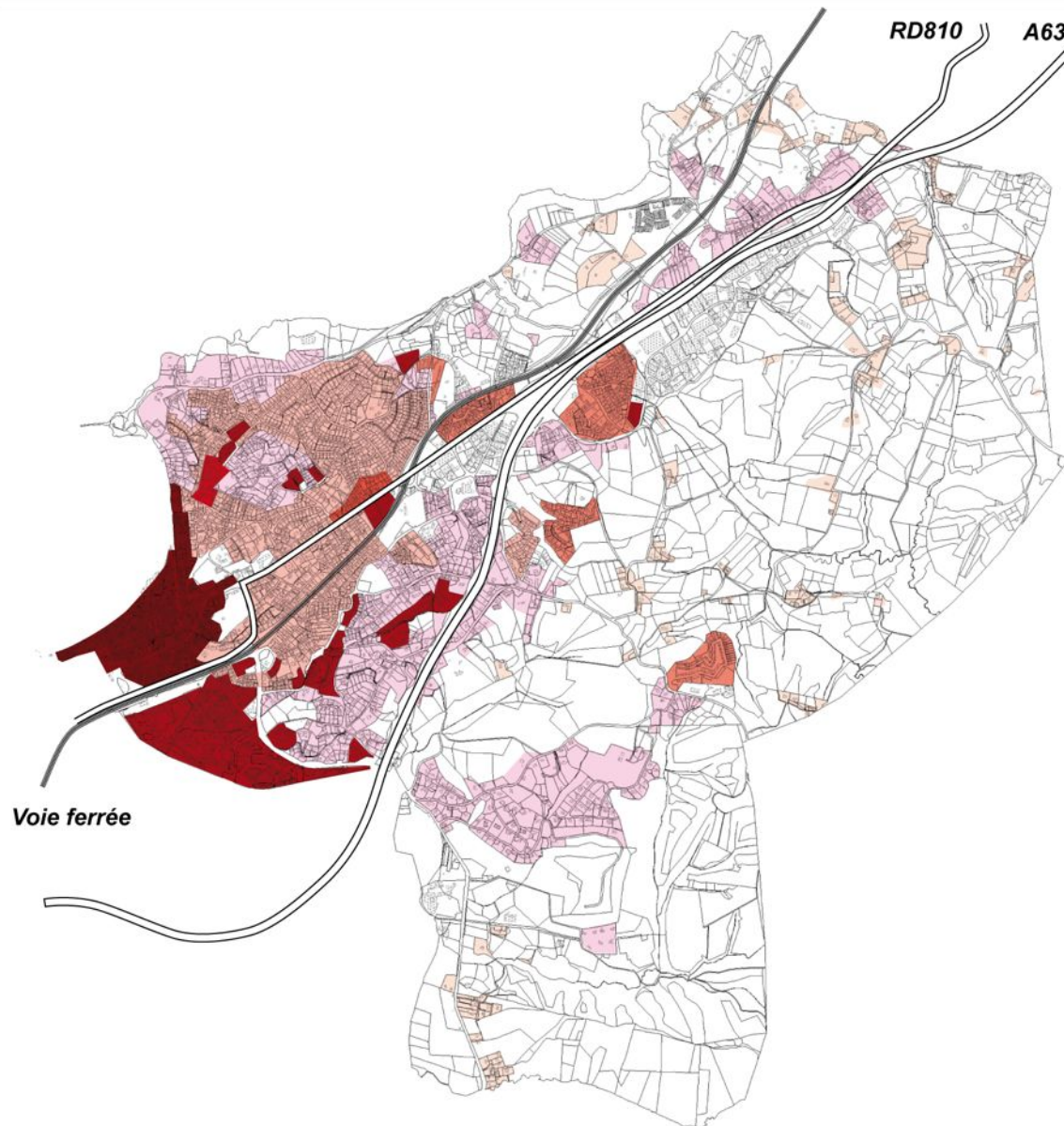
Principaux éléments de constat

- Des densités fortes dans les secteurs où la topographie est la moins marquée : centre historique, front de mer, ancien marais de la Nivelle (de 50 à plus de 100 logements par hectare).
- Des densités relativement faibles sur les collines (inférieures à 20 logements par hectare)
- Peu de secteurs de densité intermédiaire (entre 30 et 50 logements par hectare).



Principaux enjeux





- Densification de l'enveloppe urbaine dans les secteurs les plus appropriés (secteurs hors zonage de l'AVAP), en privilégiant dans un premier temps les densités intermédiaires.



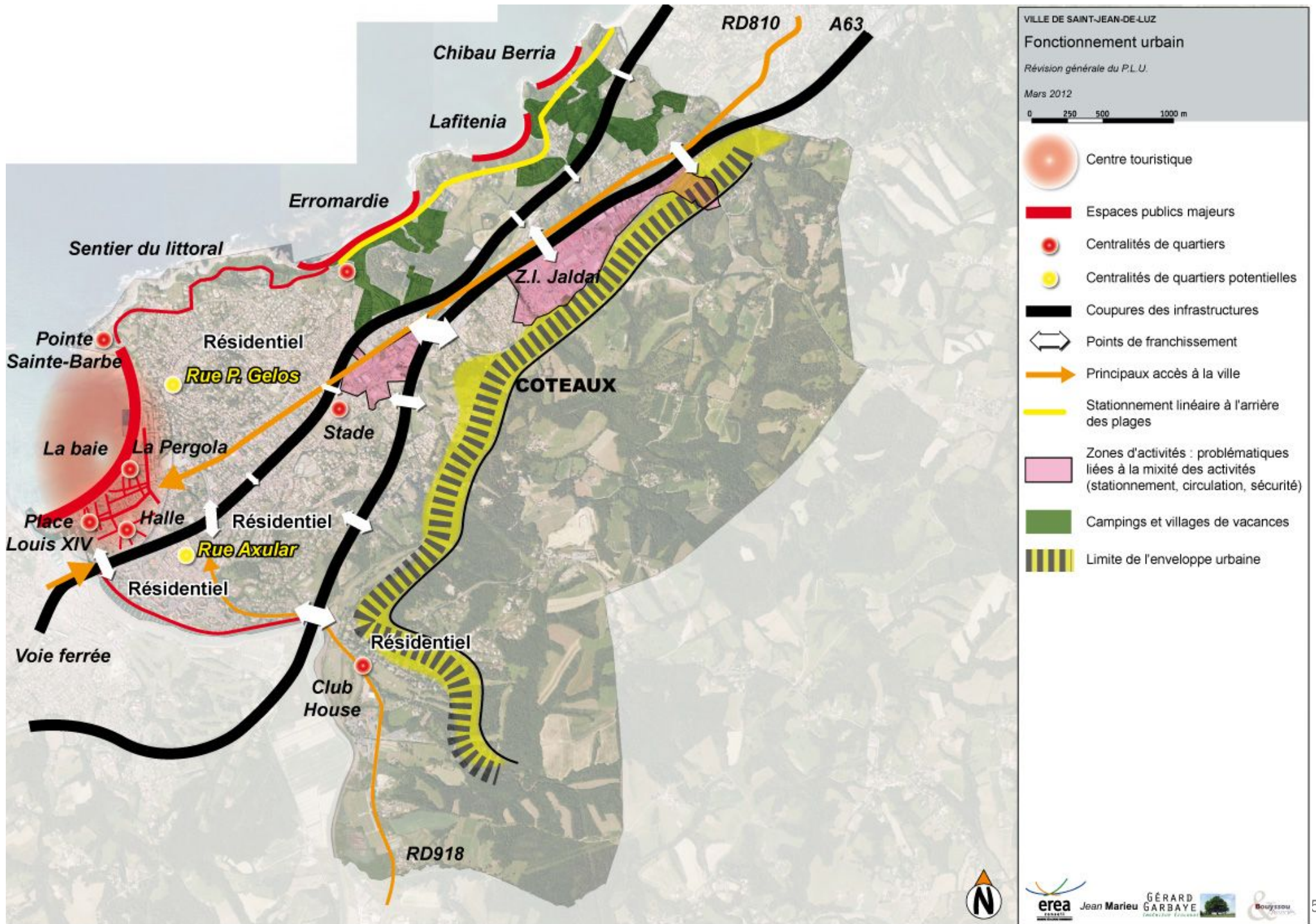
VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
 Densités de l'habitat
 Révision générale du P.L.U.
 Mars 2012

0 250 500 1000 m

- > 100 logements / hectare
- 50 à 100 logements / hectare
- 30 à 50 logements / hectare
- 20 à 30 logements / hectare
- 15 à 20 logements / hectare
- 10 à 15 logements / hectare
- 5 à 10 logements / hectare
- < 5 logements / hectare

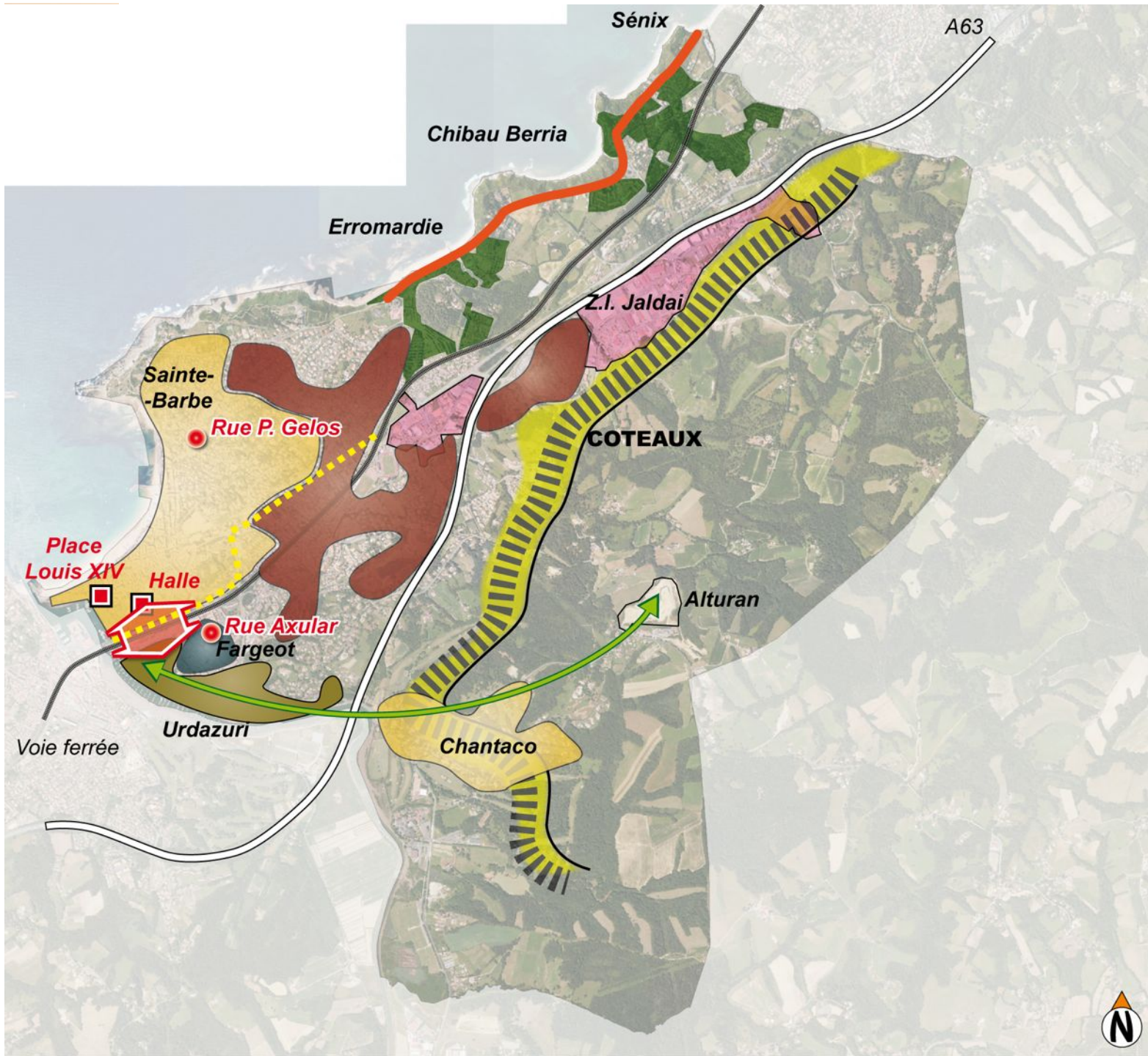




Le fonctionnement urbain

Principaux enjeux

- Embellissement des espaces publics des centralités majeures du centre historique : la Place Louis XIV et les abords de la Halle, la transition entre la place Louis XIV et le port de pêche
- Amélioration des continuités spatiales de part et d'autre des grandes infrastructures, notamment entre le centre-ville et les quartiers de Fargeot Urdazuri, par des aménagements conséquents permettant un franchissement d'échelle urbaine de la voie ferrée.
- Renforcement et développement de centralités de quartiers (rue Paul Gelos et rue Axular).
- Valorisation des espaces longeant la RD 810 dans sa traversée de la ville.
- Gestion du stationnement à l'arrière des plages (mise en place de dispositifs adéquats).
- Mise en place de liaisons douces et lignes de transports en commun du quartier Alturan au centre-ville.
- Maîtrise de l'évolution et de la mixité des zones d'activités (stationnement, circulation, sécurité ...).
- Maîtrise de l'évolution des campings
- Maîtrise de l'évolution des commerces en centre ville



VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ
Enjeux urbains
 Révision générale du P.L.U.
 Mars 2012

0 250 500 1000 m

- Maîtrise de l'évolution du bâti
- Densification du bâti (secteurs hors zonage AVAP)
- Densification en hauteur du quartier Fargeot
- Mixité des usages de l'espace et continuités piétonnes entre les ensembles collectifs
- Maîtrise de l'évolution et de la mixité des activités industrielles, artisanales et commerciales
- Maîtrise de l'évolution des campings et des villages de vacances
- Amélioration des liaisons du centre ancien au quartier Fargeot Ursazuri
- Embellissement des espaces publics des centralités majeures du centre ancien
- Renforcement des centralités de quartier
- Liaison douce et transport en commun entre le quartier Alturan et le centre-ville
- Gestion du stationnement à l'arrière des plages
- Valorisation des espaces longeant la RD810 dans sa traversée de la ville
- Limite de l'enveloppe urbaine

N

erea Jean Marieu
GÉRARD GARBAYE
Bouyssou

Synthèse - enjeux

Les constats

- ⇒ **Un territoire attractif, mais qui ne parvient pas à renouveler sa population**
- ⇒ **Un pôle économique de première importance sur le Pays Basque**
- ⇒ **Le tourisme, une activité significative, dans un espace à forte sensibilité**
- ⇒ **Une diversification lente de l'habitat liée à son statut de villégiature, confrontée à une offre raisonnable de logements sociaux, ainsi qu'à une raréfaction de l'espace disponible (contraintes, risques) et de son renchérissement**
- ⇒ **Une mobilité portée par le mode automobile, et pour laquelle l'offre de transports collectifs actuelle ne répond que très partiellement**

Les enjeux

- ⇒ **Accélérer la diversification et la mixité de l'habitat pour permettre un certain renouvellement de la population et répondre au vieillissement de celle-ci, tout en tenant compte de la réalité foncière d'un espace contraint**
- ⇒ **Engager à une réflexion intercommunale sur les moyens à mettre en œuvre pour maintenir le dynamisme économique et de l'emploi actuel du Pôle de Saint-Jean-de-Luz, garant de la présence de jeunes actifs sur la commune**
- ⇒ **Concilier l'activité touristique et le souci de préserver les derniers espaces naturels (enjeu des campings)**
- ⇒ **Définir un projet urbain limitant son expansion en favorisant une réflexion sur les zones de densifications possibles, tout en préservant les qualités paysagères et architecturales du bâti ancien**



SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique :

3 août 2012

MERCI DE VOTRE ATTENTION



Jean Marieu

Gérard
Garbaye

