

SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion n°6 :

« Enjeux & scénarios »

Choix démographiques et politique du logement

25 octobre 2013



Jean Marieu

Gérard
Garbaye



Introduction : rappel élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- | | | |
|------|--|------|
| I. | Le cadre de construction des scénarios | p 5 |
| II. | Analyse des capacités d'urbanisation | p 11 |
| III. | Les choix démographiques | p 35 |
| IV. | La politique de l'habitat | p 40 |

Introduction. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Jean Marieu



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)

← réunion thématique phase n°2

Evaluation environnementale



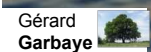
Jean Marieu

Gérard Garbaye

Partie I. Le cadre de construction des scénarios



Jean Marieu



Quel avenir pour Saint-Jean-de-Luz dans 15 ans ?

Imaginer les « futurs possibles »

Préparer l'élaboration du P.A.D.D

Le P.A.D.D. aura pour ambition d'assurer la **cohérence** entre des domaines qui touchent le quotidien de chacun.

Plusieurs choix de développement peuvent être simultanément pertinents, d'où l'intérêt de la comparaison de « scénarios » pour décider collectivement de celui qui correspond le mieux aux volontés des élus et de la population.

Un avenir qui n'est pas écrit, mais à construire

Dans cette deuxième phase, chaque scénario explore un futur possible du territoire, établi à partir d'un certain nombre de « **présupposés** » pour chaque grande thématique, poussés jusqu'au bout de leur logique.

Ces scénarios proposent une **représentation synthétique d'alternatives possibles** : ils dégagent des marges de manœuvre pour la transformation du territoire, mais aussi les contraintes qui continueront à peser sur la ville et avec lesquelles il faudra composer.

Définir des scénarios contrastés

De grandes questions stratégiques

- **Quel choix de développement démographique Saint-Jean-de-Luz souhaite-elle faire et comment accueillir une part du « *dynamisme* » du littoral basque ?**
- **Comment conforter la place de la ville dans son territoire et la rendre encore plus attractive et plus accessible ? Comment appréhender l'évolution des relations avec l'agglomération bayonnaise, l'Espagne et les territoires environnants ?**
- **Quelle identité économique adopter dans un bassin de vie en mutation et de plus en plus concurrentiel ?**
- **Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles, la prise en compte des risques et le choix d'un développement urbain assumé dans le strict respect de la loi Littoral ?**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations conduira aux scénarios contrastés (démarche transversale et globale).

Définir 3 scénarios contrastés

Les éléments de prospective à considérer

Etablir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes (10 à 15 ans)

- Fixer des ordres de grandeur d'évolution possible de la population
- Permettre d'établir des comparaisons entre scénarios et mesurer leur incidence respective

Définir les caractéristiques intrinsèques de chaque scénarios :

- **Les « invariants »**

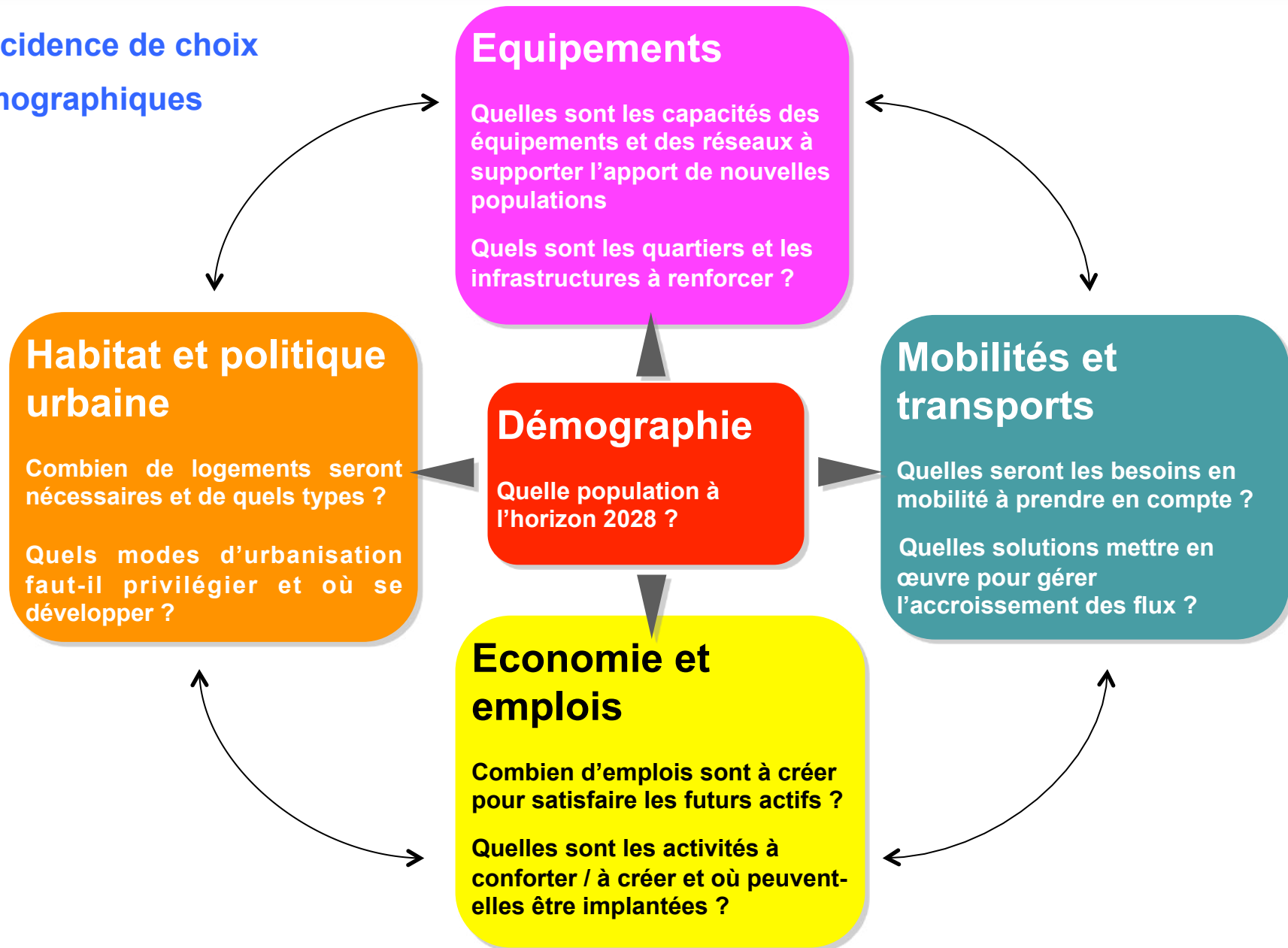
Intégrer les contraintes spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Saint-Jean-de-Luz, quel que soit le scénario : protection du milieu naturel et des paysages, loi Littoral, prise en compte des risques, servitudes diverses, AVAP, cadre réglementaire et législatif, politiques de la CdA...

- **Les variables**

Définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Selon les « choix politiques », la possibilité de construire des scénarios plus ou moins volontaristes et ambitieux

L'incidence de choix démographiques



L'incidence de choix
démographiques

Equipements, et
infrastructures

Environnement et cadre de vie

D'ici à 2028 :

Surfaces constructibles nécessaires à
l'urbanisation prises sur les espaces naturels
(habitat & activités)

Les effets potentiels sur le cadre de vie :

- augmentation des prélèvements sur les ressources naturelles (sols, eau..)
- artificialisation des sols
- banalisation des paysages urbains
- augmentation des déchets produits
- accroissement des nuisances sonores
- augmentation de la production de carbone
- ...

Habitat et
politique urbaine

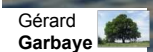
Mobilités et
transports

Economie et
emplois

Partie II. Analyse des capacités d'urbanisation actuelles



Jean Marieu



Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Des possibilités d'urbanisation faibles

5 type de ressources foncières et mobilières potentiellement mobilisables :

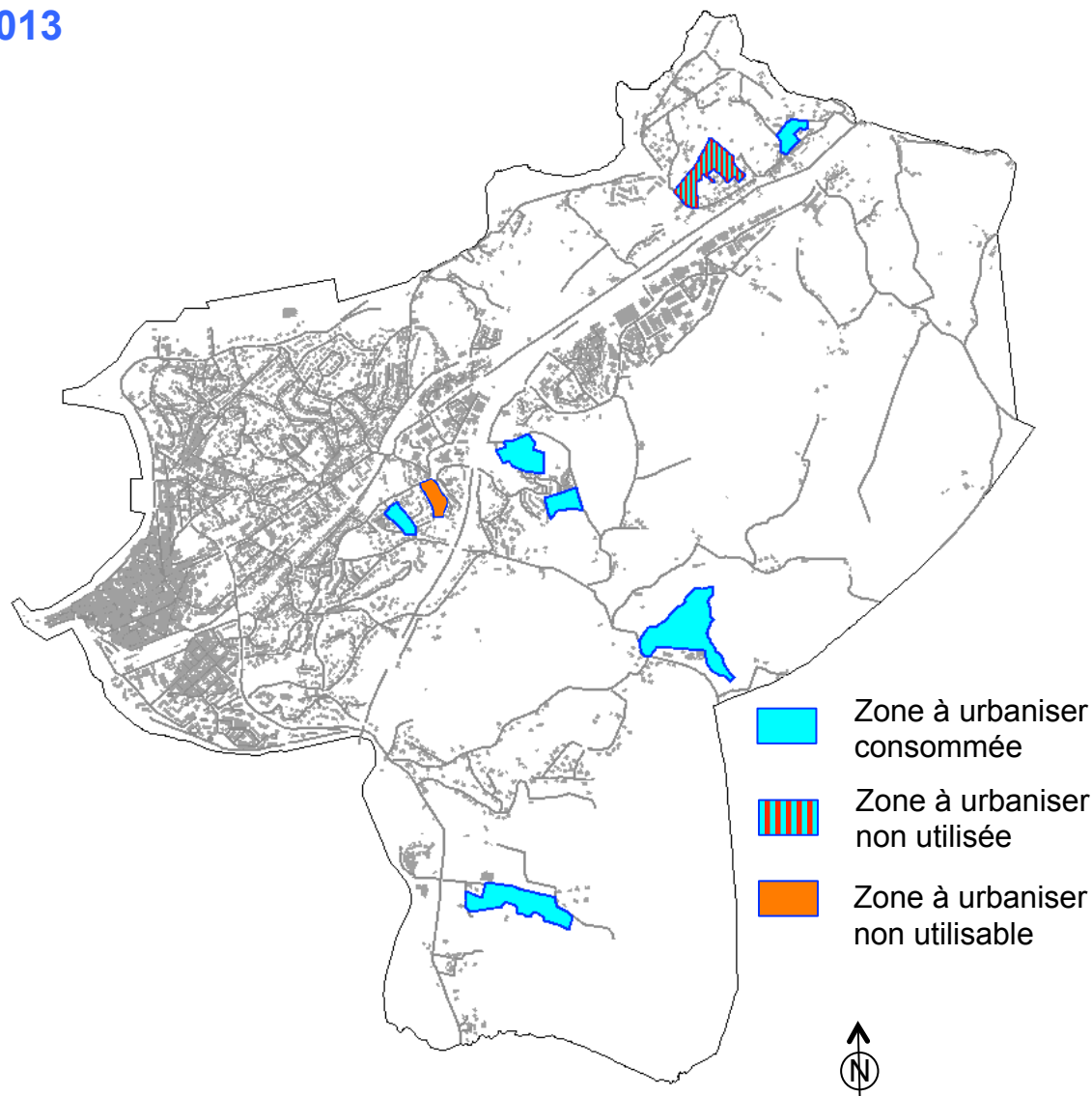
- Les **réserves d'urbanisation non consommées du PLU** : les zones 1AU et 2AU
- Des **sites urbains en devenir appelant à une requalification** : quartier Fargeot-Urdazuri
- Un « **stock** » de **logements existants** : les logements vacants et les résidences secondaires
- La présence de **dents creuses dans le tissu urbain hors du périmètre AVAP** : les parcelles non bâties classées en zones UC et UD du PLU, immédiatement constructibles
- Un **tissu urbain peu dense hors du périmètre AVAP** : les parcelles des zones UC et UD (hors AVAP) ne consommant pas tous leurs droits à construire (emprise & COS) et des modes d'habitat consommateur d'espace
 - ✓ possibilité de détachement ou division parcellaire
 - ✓ accroissement des densités sur certains secteurs permises par le POS

Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Les réserves d'urbanisation non consommées du PLU

Les zones 1AU et 2AU

- 36 ha inscrits initialement pour la création de logements sur 8 secteurs
- 30 ha consommés en 7 ans
- Un secteur offre encore des réserves foncières pour l'habitat, mais des difficultés de mobilisation : Acotz-Nord (5,8 ha)
- Un secteur non urbanisable : avenue Colonel de Coulomme



Une capacité d'accueil de 5,8 ha, soit 150 logements potentiels sur une base de 25 log/ha

Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Des sites urbains à requalifier

Un quartier péricentrique appelé à muter : le quartier Fargeot - Urdazuri

- Des potentialités de densification en cours d'étude sur l'ensemble du quartier
- La mutation de l'ilot des ateliers municipaux ? (8000 m² : 50 logements)
- Le devenir des espaces de stationnement le long de la voie ferrée ?



Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Des sites urbains à requalifier

Un quartier péricentrique appelé à muter : le quartier Fargeot - Urdazuri

Le parking gratuit en entrée de ville (1,3 ha) : peut-on envisager une occupation du sol plus valorisante ?

Le site EDF (1ha) : quelle évolution du site à moyen terme ?



Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Des « gisements » de logements existants potentiellement mobilisables ?

Les logements vacants

- 330 logements sont considérés comme vacants en 2010 :
 - ✓ soit 2,5 % du parc communal concerné, contre 7% au niveau national
 - ✓ une répartition équivalente sur l'ensemble des quartiers
- Il s'agit d'un **stock minimal**, jouant un rôle dans la fluidité d'un marché immobilier tendu, qui ne peut être mobilisé

Les résidences secondaires

- 5 794 logements sont considérés comme résidences secondaires en 2010 :
 - ✓ soit 45 % du parc communal (10% au niveau national)
 - ✓ 60 % des résidences secondaires sont concentrées sur le centre ville et le secteur Sainte-Barbe-Lac
 - ✓ Un habitat particulier à vocation double : hébergement touristique et hébergement permanent
- Aucun outil de mobilisation dans le code de l'urbanisme, seule la fiscalité peut inciter à l'évolution de leur statut

Aucune capacité d'accueil réellement mobilisable



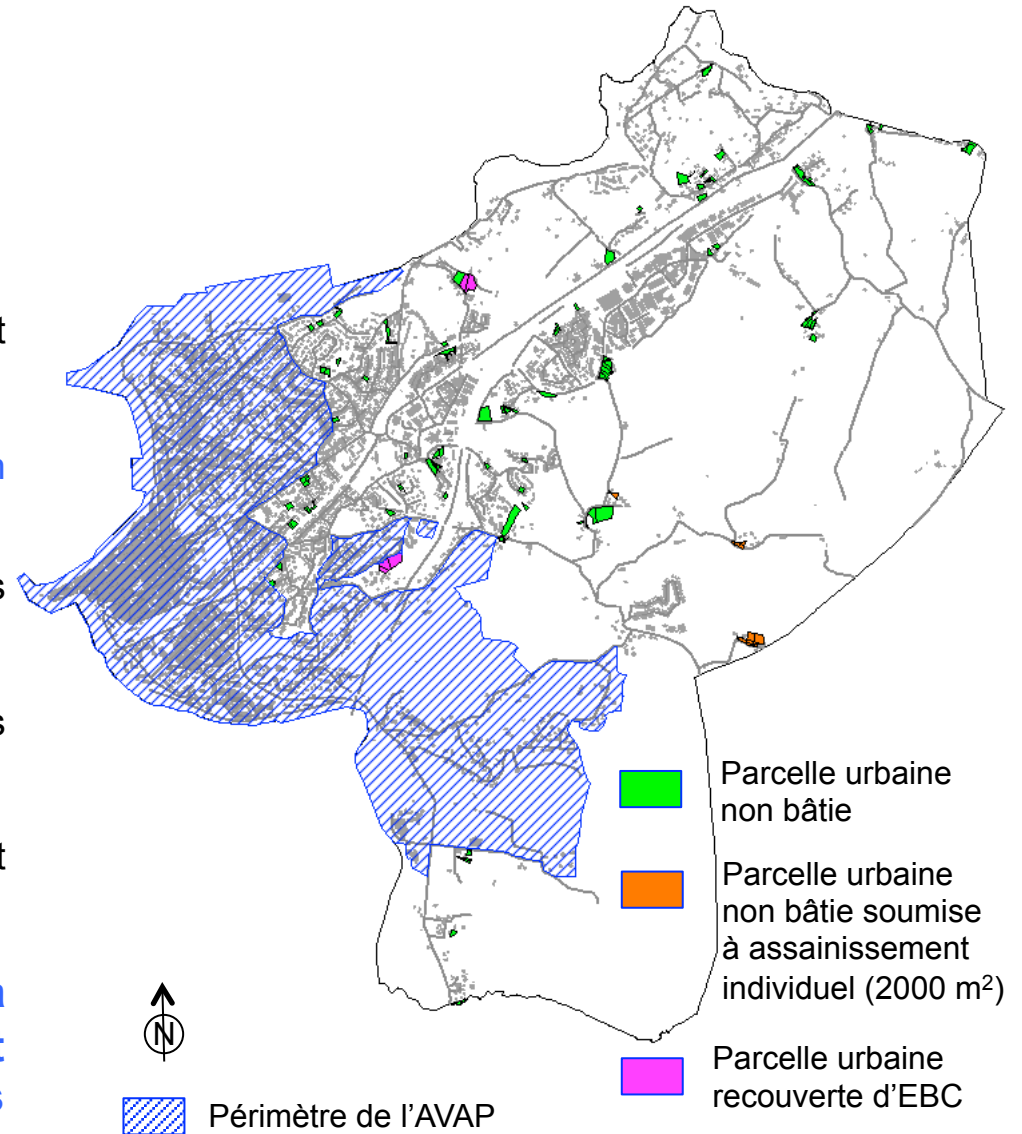
Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Les « dents creuses » du tissu urbain

Les parcelles non bâties des zones U hors AVAP

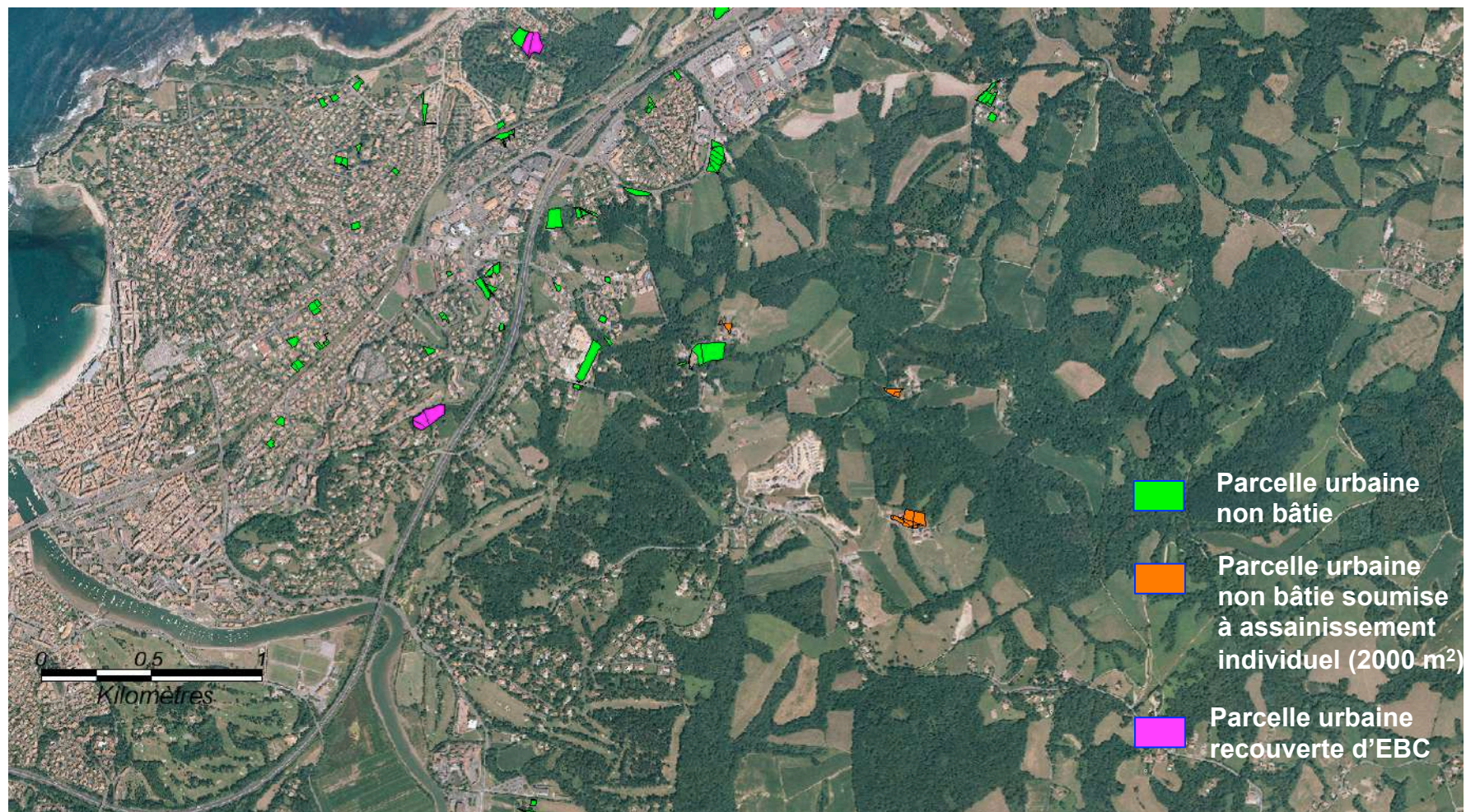
Une couverture en zones urbaines (UA, UB, UC et UD) de 519 ha accueillant de l'habitat,

- 171 parcelles totalisant plus de 14 ha sont non bâties
 - ✓ 1,6 ha d'espace urbain non bâti mais couvert d'EBC
 - ✓ la quasi totalité des parcelles sont dans les zones UC et UD
 - ✓ 1 parcelle sur 2 à une surface $>500 \text{ m}^2$ et près $\frac{1}{4}$ sont $>1\ 000 \text{ m}^2$
- Une capacité d'urbanisation de 11,2 ha à partir de parcelles hors EBC et $>500 \text{ m}^2$, soit 280 logements potentiels avec une densité de 25 log/ha



Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Les dents creuses des zones urbaines

Partie Sud

Les capacités d'accueil du PLU en 2013

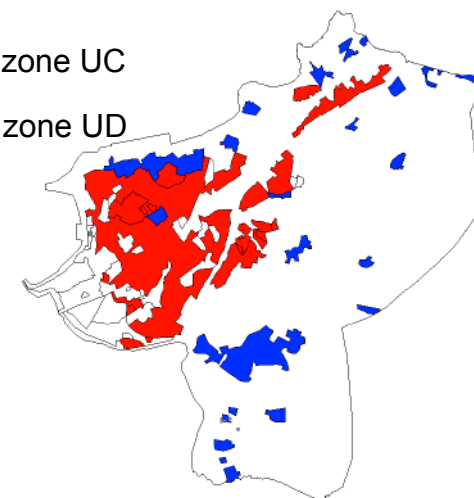
Les dents creuses des zones urbaines

Partie Nord

Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Les secteurs urbains moins denses : les zones UC et UD

■ zone UC
■ zone UD



Evaluation de la surface de plancher utilisée et théorique (parcelles bâties)

zone	Surface zone (hors voirie)	Règle du COS du PLU	Surface de plancher théorique	Surface de plancher réelle	COS effectif zone
UC	229 ha	de 0,4 UC à 0,25 UCb	82 ha	61 ha	0,27
UD	80 ha	0,15	12 ha	12 ha	0,15

Une quasi pleine utilisation des droits à construire actuels qui s'explique par le niveau élevé de pression foncière

Les capacités d'accueil du PLU en 2013

Bilan des capacités d'urbanisation et d'accueil pour l'habitat

Un potentiel théorique foncier et immobilier important, *a priori* mobilisable à droit constant, mais qui doit être compris comme une limite extrême ne tenant pas compte de multiples phénomènes de rétention

Modalité d'urbanisation	Surface mobilisable	Capacité d'accueil potentielle		Répartition
		Logements	Population	
Zones 1AU & 2AU non consommées	5,8 ha	150	300	31%
Les sites à requalifier	0,8 ha	50	100	10 %
Les logements vacants et résidences secondaires	/	/	/	/
Les « dents creuses » hors AVAP	11,2 ha	280	560	69 %
Densification des zones UC et UD à droit constant	/	/	/	/
Total	17,8 ha	480	960	

Une capacité d'accueil théorique permettant d'atteindre 15 000 habitants...

Identification des potentialités de densification du tissu existant

Les secteurs urbains les moins denses : les zones UC et UD (hors AVAP)

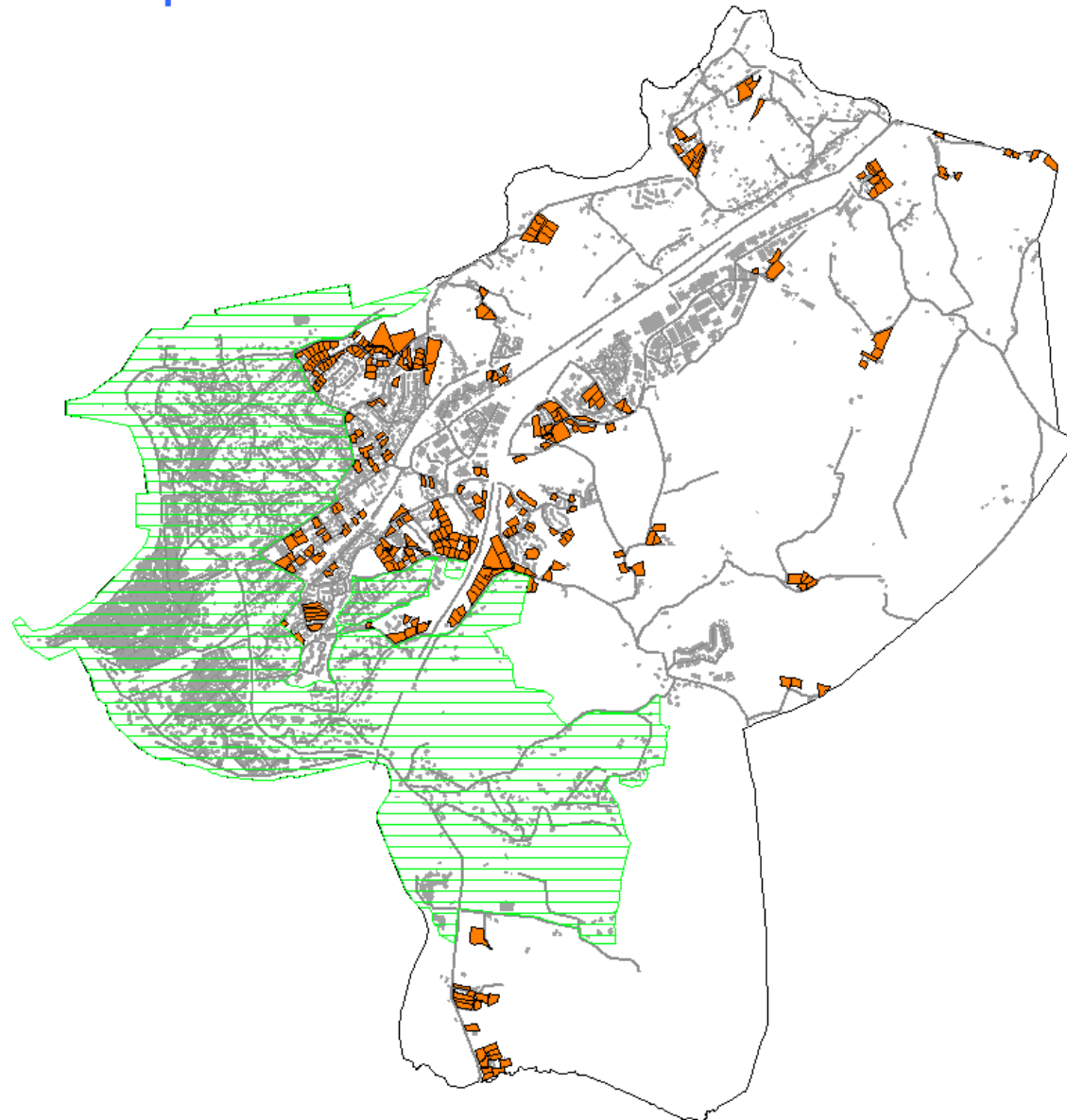
Identification des parcelles pouvant faire l'objet de division parcellaire

zone	Nombre de parcelles urbanisée >1000 m ² et emprise bâtie <20%	Surface parcelles	Surface bâtie	Emprise au sol effective du bâti
UC et UD	287	59 ha	5,6 ha	10 %


Nota : le périmètre de l'AVAP abrite à peu près le même nombre de parcelles

Une faible emprise au sol qui permet une densification par détachement parcellaire qui demande à être accompagné dans le futur PLU

Identification des potentialités de densification du tissu existant



zones UD & UC

 Parcelle
urbanisée >1000
m² avec emprise
bâtie <20%

 Périmètre de l'AVAP

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Une approche par étapes dans le respect de la loi Littoral

La démarche :

- Prise en compte de la difficulté de dégager des capacités d'accueil aisément mobilisables dans le tissu urbain existant.
- Premières recherches de **sites d'extension de l'enveloppe urbaine** et évaluations fonctionnelle (relation avec le tissu existant, proximité des services et des réseaux...) et environnementale sommaires de chaque site (impacts paysagers, naturels et agricoles, risques...) : **hiérarchisation de la pertinence des sites**.

Les impératifs de la loi Littoral :

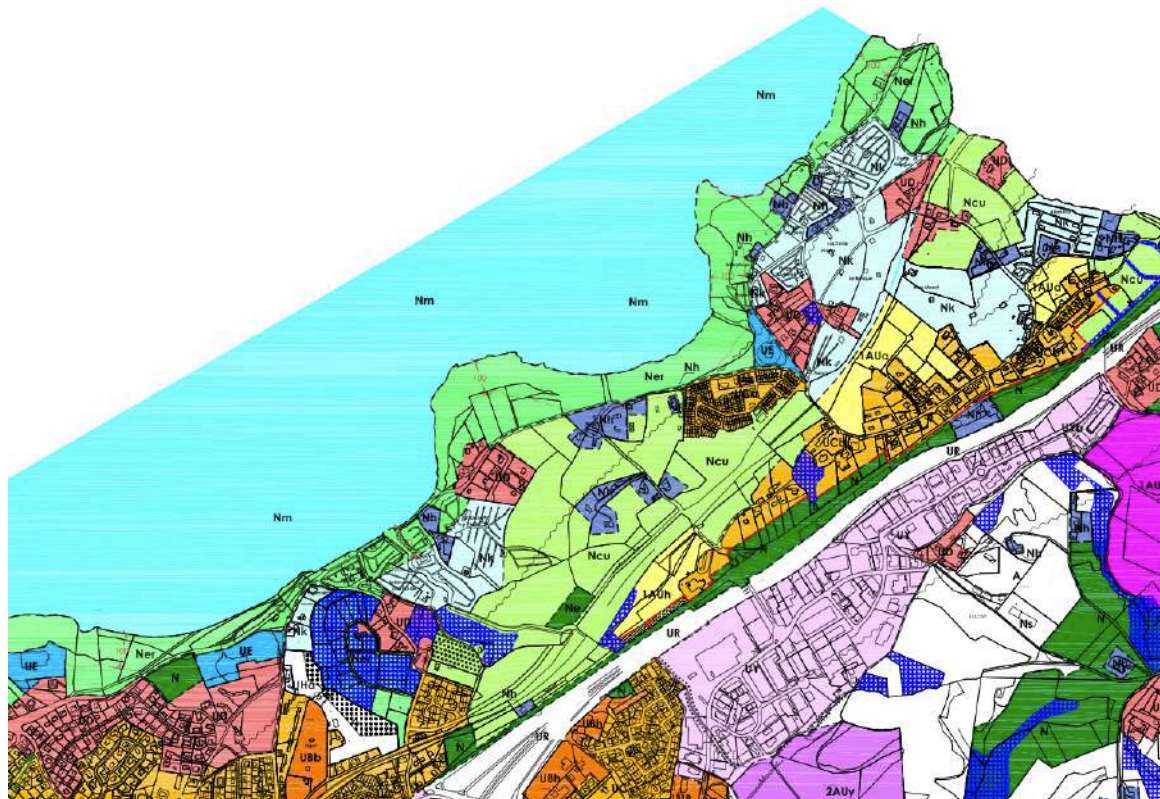
- Le respect des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation.
- L'urbanisation en continuité avec la zone agglomérée. *A priori*, pas de possibilités de hameaux nouveaux.
- Le respect des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Une approche par étapes dans le respect de la loi Littoral

La recherche élargie : première analyse du territoire communal pour identifier les sites potentiels d'extension

- *Les espaces proches du rivage au Nord-Est de la commune*



Pas de possibilités de développer l'urbanisation existante ou programmée en raison de :

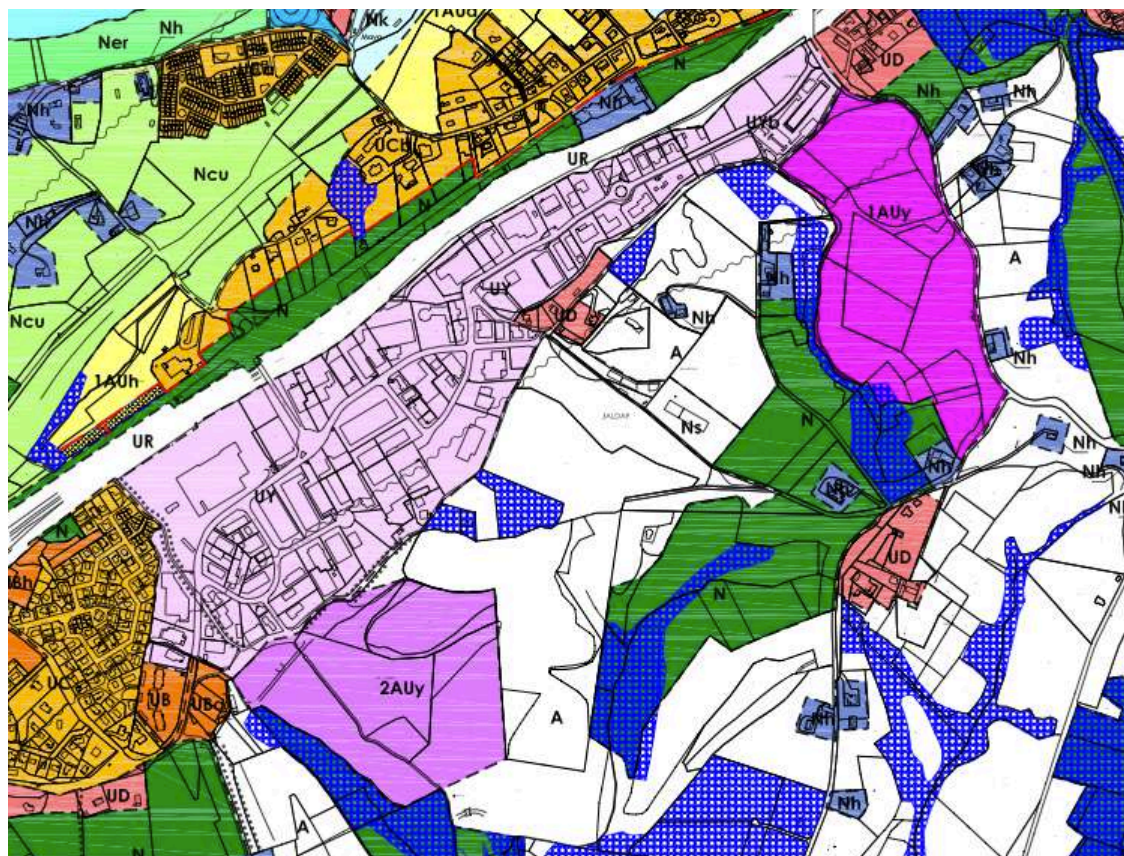
- Des protections réglementaires existantes.
- De la zone Ncu « coupure d'urbanisation »
- De la discontinuité avec la zone agglomérée

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Une approche par étapes dans le respect de la loi Littoral

La recherche élargie : première analyse du territoire communal pour identifier les sites potentiels d'extension

- Les espaces au Sud de Jaldai



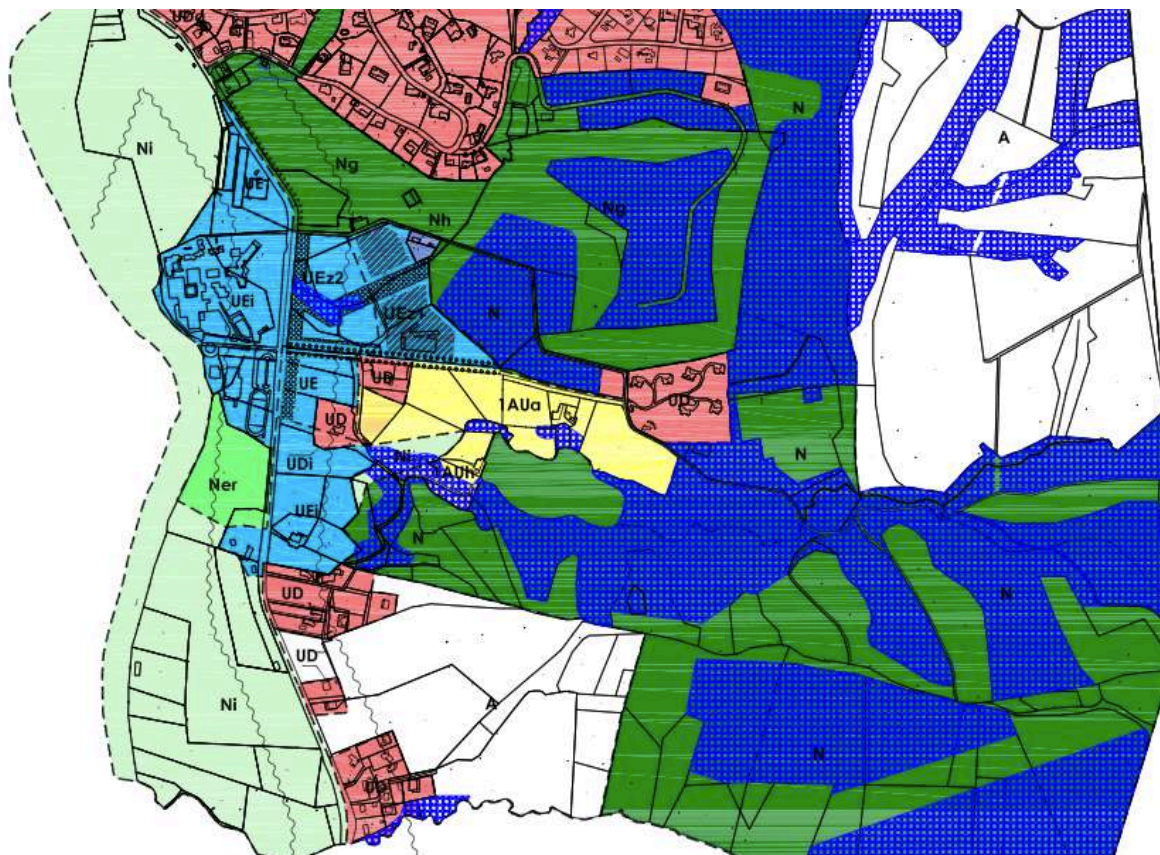
Pas de possibilités de développer l'urbanisation à usage d'habitation car le secteur est dédié par la ville et la CdA à l'extension des zones d'activités (Jaldai 4)

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Une approche par étapes dans le respect de la loi Littoral

La recherche élargie : première analyse du territoire communal pour identifier les sites potentiels d'extension

- **Les espaces au Sud de Chantaco**



De grandes difficultés pour développer l'urbanisation existante ou programmée en raison de :

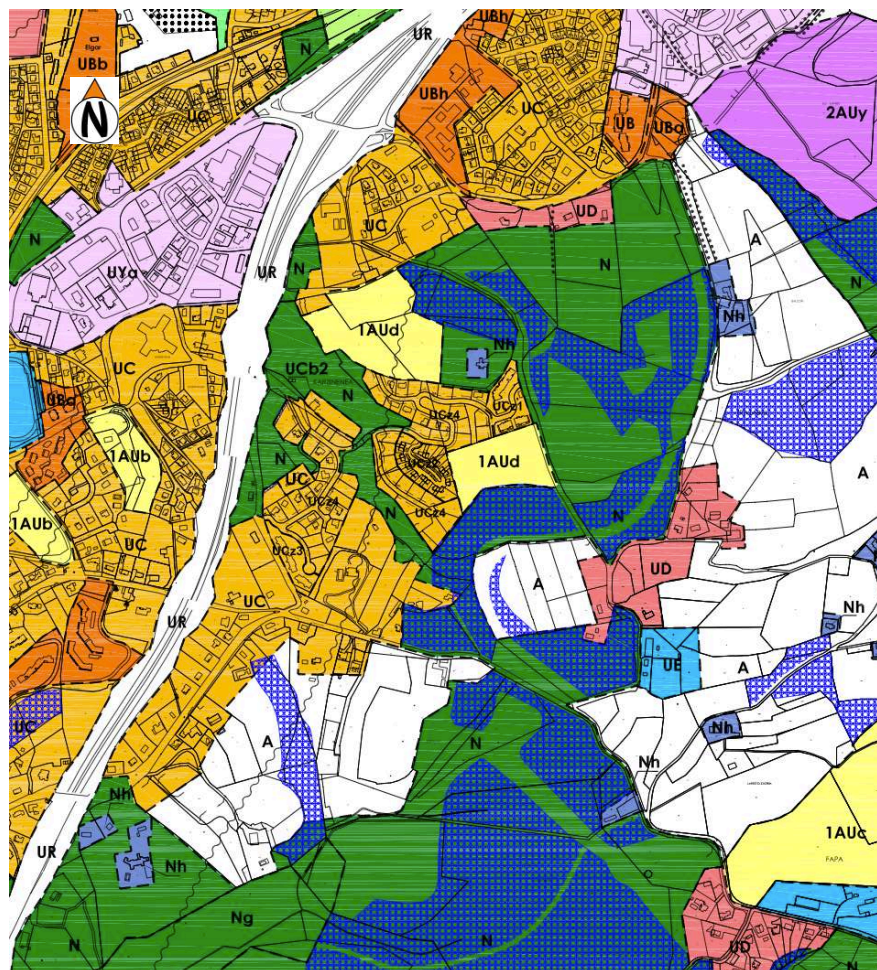
- De la discontinuité avec la zone agglomérée
- Des protections réglementaires existantes (EBC)
- De l'AVAP sur Chantaco et des ZNIEFF.

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Une approche par étapes dans le respect de la loi Littoral

La recherche élargie : première analyse du territoire communal pour identifier les sites potentiels d'extension

- ***Au final, un seul secteur semble permettre d'envisager une extension respectueuse des textes et aux impacts maîtrisables : entre URTABURU et SOPITENEA***
 - **Quatre sites envisageables d'une certaine importance** pouvant se concevoir comme la poursuite de la ZAC de Karsinéna.
 - Une première approche pour définir l'intérêt d'approfondir l'aptitude réelle de ces sites à accueillir une urbanisation.
 - Possibilité de choix alternatifs



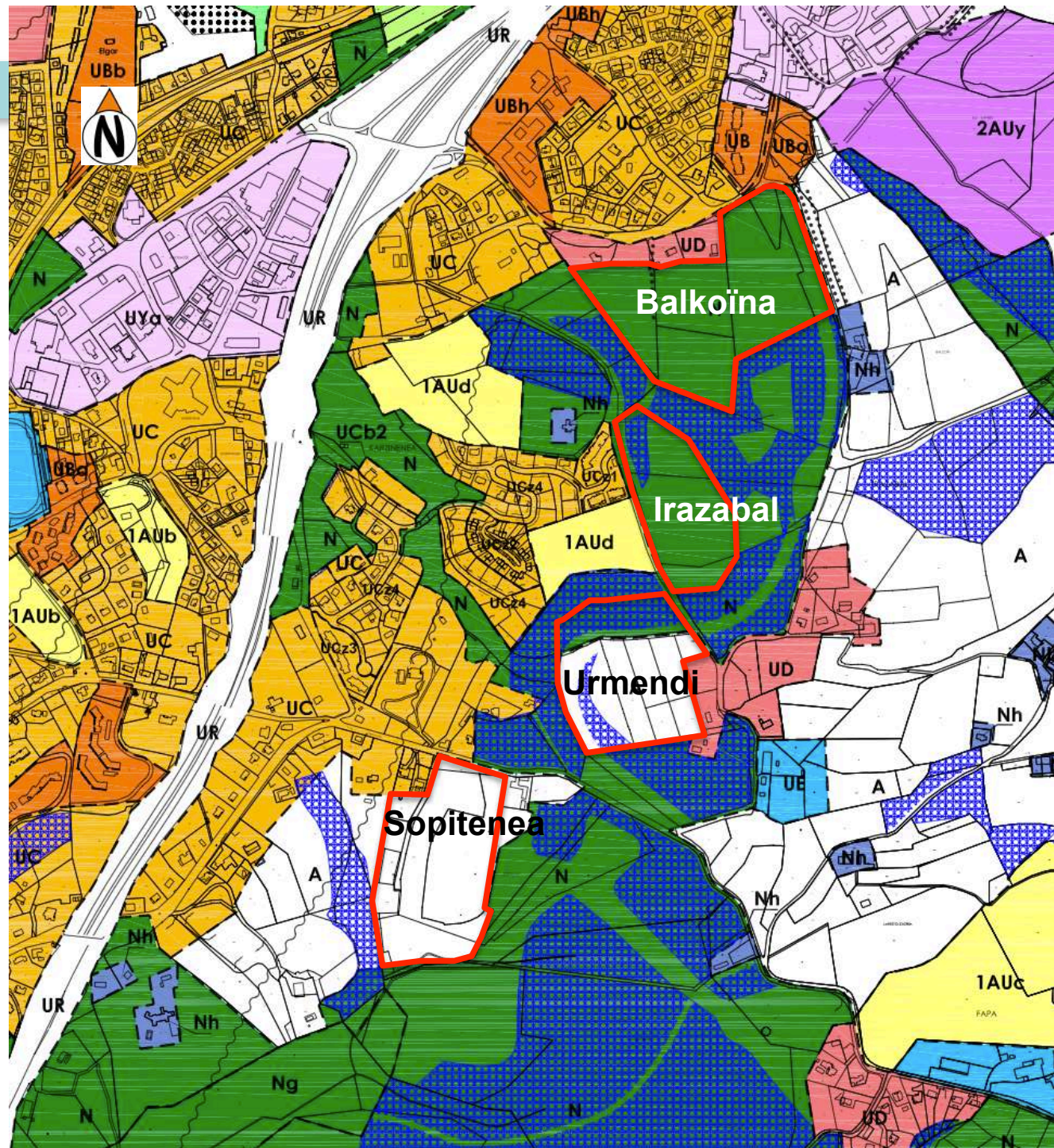



erea
conseil
d'urbanisme et d'aménagement


Bouyssou
Associés

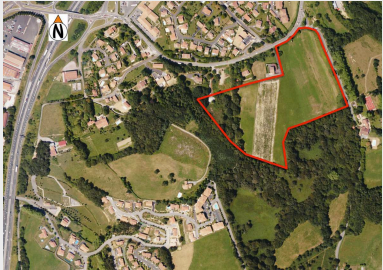



Jean Marieu

Gérard Garbaye 



Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Les quatre sites potentiels

Balkoïna	Irazabal	Urmendi	Sopitenea
			
Superficie : 8,7 ha	Superficie : 3,8 ha	Superficie : 5 ha	Superficie : 4,9 ha

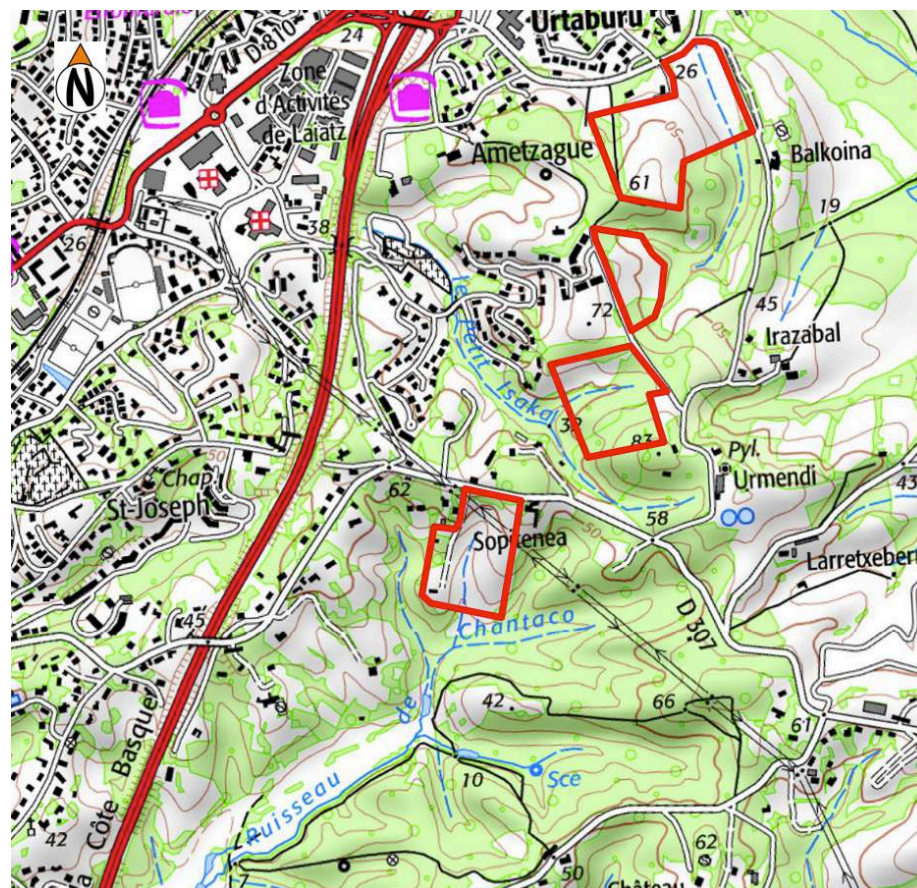
- Un découpage s'efforçant de conserver les boisements protégés dans le PLU en vigueur
- Une articulation avec les sites déjà bâtis
- Une **superficie totale de 18,7 ha**, soit 2,5% des espaces bâtis

Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Les quatre sites potentiels

Les contraintes topographiques : en jeux paysagers et surcoûts de réalisation

- Une localisation en partie sur la ligne de coteaux marquant le partage avec l'« arrière pays ».
- Une inscription paysagère potentiellement forte à vérifier attentivement.
- Des pentes parfois importantes.

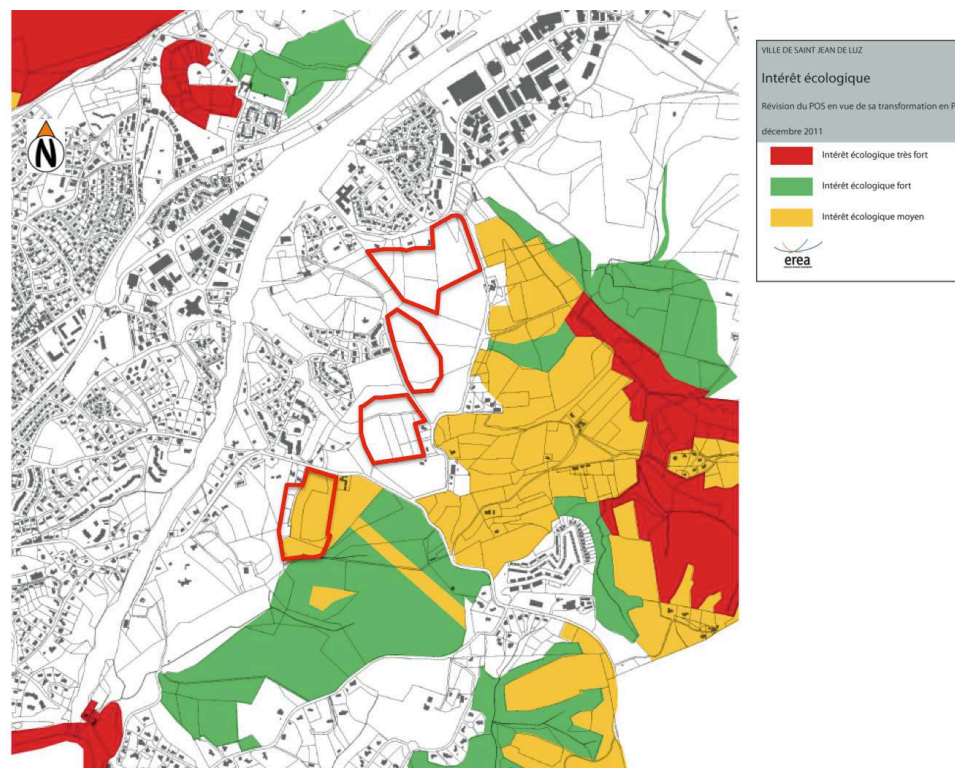


Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Les quatre sites potentiels

Les enjeux de milieu naturel

- Des terres agricoles ou des prairies, seul le site de Urmendi est couvert par des boisements récents.
- Dans l'analyse de l'intérêt écologique au niveau communal, **des sites ne présentant pas de sensibilité naturelle notable**, à l'exception de Sopitenea
- Toutefois, ces sites font partie des bassins versants de plusieurs cours d'eau : enjeu de la maîtrise de la qualité des eaux, mais aussi risque de présence de **zones humides** en fonds de vallon (Urmendi et Sopitenea).
- Des investigations à faire à la bonne saison.



Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Les quatre sites potentiels

Prise en compte des principaux risques et des contraintes réglementaires

- **Risque d'inondation** liée à la remontée de nappes phréatiques très faible.
- **Risque retrait – gonflement** des sols argileux fort comme pour plus des trois quarts du territoire de la commune.
- Servitude I4 relative aux **lignes électriques** sur le site de Sopitenea.
- Le site de Sopitenea est inclus dans le secteur 3b (Chantaco) de l'**AVAP**.

Une première hiérarchie des sites en fonction des contraintes et sensibilités recensées

- **Le site de Sopitenea apparaît être celui qui cumule le plus de points négatifs.**
- Le **site de Urmendi** présente également quelques sensibilités.
- Une première analyse qui demande à être approfondie par les études de terrain.





Cette première approche ne tient pas compte de l'intérêt agricole des terres dont l'étude est en cours (qui pourrait notamment renforcer la sensibilité de Balkoïna)



Premières recherches de sites d'extension de l'enveloppe urbaine

Les quatre sites potentiels

Capacité d'accueil :

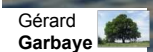
Balkoïna	Irazabal	Urmendi	Sopitenea
			
Nombre logements : 260	Nombre logements : 115	Nombre logements : 155	Nombre logements : 145

- Pour une densité moyenne de 30 logements/ha : **une capacité totale de 675 logements**
- Un chiffre qui pourrait être revu à la baisse en fonction des nécessités de protection des espaces naturels

Partie III. Les choix démographiques



Jean Marieu



Quelle population à 15 ans ?

La construction des projections démographiques

L'objectif d'accueil du SCOT Sud Pays Basque

- Une première hypothèse proposée par les études de bilan du SCOT : **800 habitants permanents/an** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans les années à venir, soit une ambition de modération par rapport à la précédente décennie
- Un objectif qui fixe le cadre de l'évolution démographique territoriale
- Mais une augmentation de population qui devra être partagée entre les 12 communes : **quelle modalité de répartition entre les communes ? Et quelle cohérence avec ses capacités d'accueil (logement, emplois, réseaux, équipements...)** ?

Le partage de la croissance démographique intercommunale

- A ce stade, **une proposition de clef de répartition simple**, s'appuyant sur les évolutions démographiques passées des communes de la Communauté d'Agglomération : la part de croissance de chaque commune dans l'accroissement de la population intercommunale selon une période donnée

Quelle population à 15 ans ?

La construction des projections démographiques

Définition des hypothèses de base

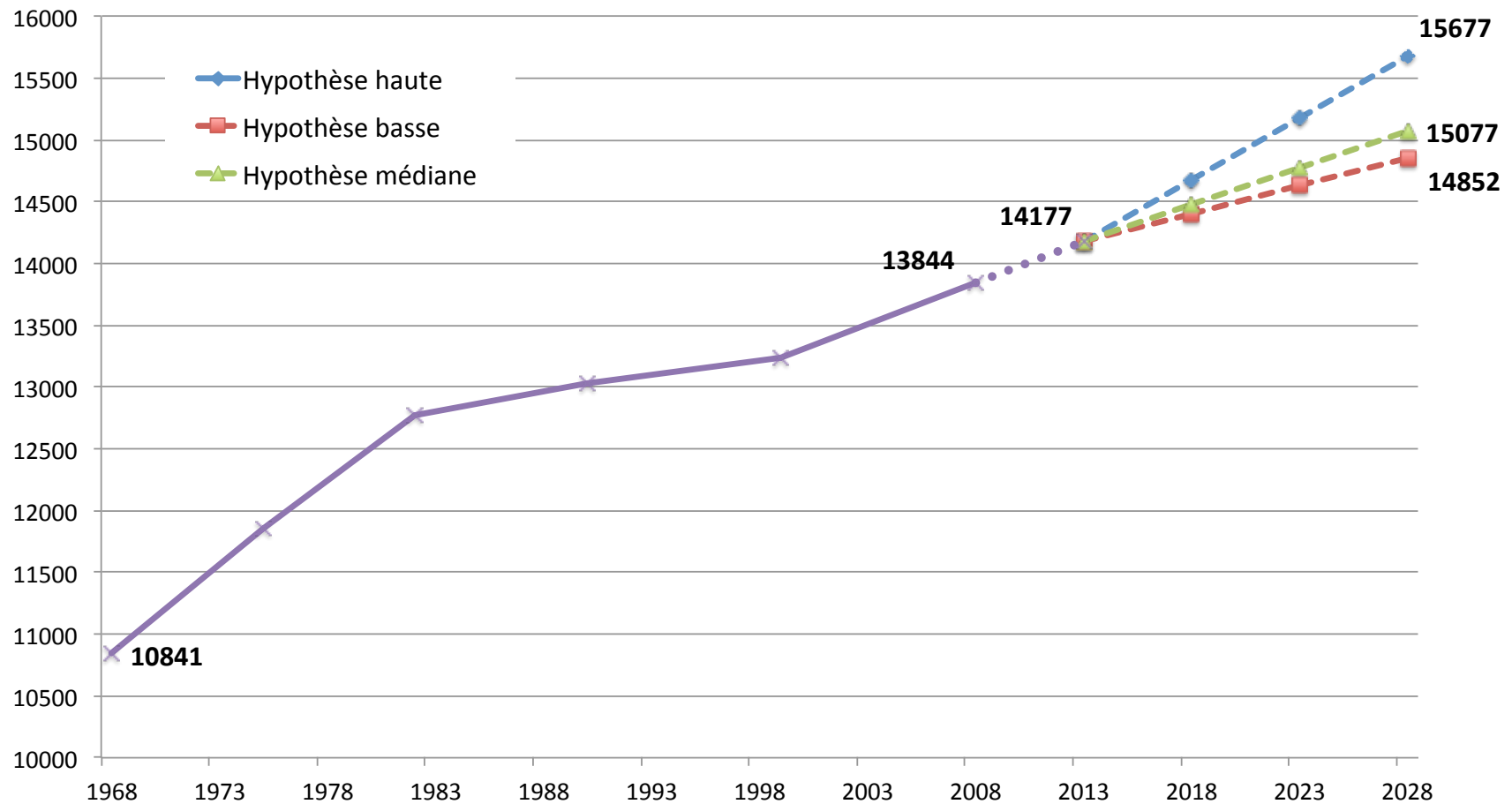
Le choix de **3 rythmes de croissance distincts**, reflétant un contexte démographique particulier de la ville :

- **Une hypothèse basse**, s'appuyant sur l'évolution de moyenne période 1982-2010, avec un gain de 45 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,31%
Correspondant à 6 % de l'objectif annuel d'accueil du SCOT
- **Une hypothèse médiane**, s'appuyant sur l'évolution de courte période 1999-2010, avec un gain de 60 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,41%
Correspondant à 8 % de l'objectif annuel d'accueil du SCOT
- **Une hypothèse forte**, s'appuyant sur l'évolution de longue période 1968-2010, avec un gain de 100 habitants/an, soit une croissance annuelle de 0,67%
Correspondant à 12 % de l'objectif annuel d'accueil du SCOT

L'estimation de la population 2013 pour Saint-Jean-de-Luz à **14 177 habitants**, point de départ des projections à 15 ans (2028) : un calcul à partir des données INSEE de 2008 pour gommer les incohérences des chiffres 2010 (à partir du nombre de logements produits et la reconduction des mouvements naturels)

Quelle population à 15 ans ?

Perspectives d'évolution démographique à 15 ans (2028)



Quelle population à 15 ans ?

La construction des projections démographiques

Incidences des hypothèses de développement : l'accueil de nouvelles populations

Calculs d'évolution et de projection démographique de 2013 à 2028

	Population en 2013*	Population à 5 ans (2018)	Population à 10 ans (2023)	Population à 15 ans (2028)	Evolution de la population sur 15 ans	Gain d'habitants sur 15 ans	Rythme annuel d'accueil de population
Hypothèse basse	14177	14402	14627	14852	5%	675	45
Hypothèse médiane	14177	14477	14777	15077	6%	900	60
Hypothèse haute	14177	14677	15177	15677	11%	1500	100

Partie IV. La politique de l'habitat



Jean Marieu



Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Définition des hypothèses de base

- Lien avec les projections démographiques à l'horizon 2028
- Estimation pour 2013 du **parc total de logements à 12 726 logements**, dont 7 647 résidences principales (à partir des logements commencées entre 2008 et 2012)
- Estimation pour 2013 du **nombre de logements locatifs sociaux à 1 295**, soit 17 % des résidences principales (à partir des objectifs restant sud PLH et des constructions programmées par la commune)

Fixation d'objectifs ambitieux permettant une conformité au contexte réglementaire :

- 2 personnes par foyer (objectif de stabilisation avec accueil de jeunes couples)
- Adaptation à l'objectif du SCOT de modération des résidences secondaires :
 - ✓ 65 % des nouveaux logements sont des résidences principales
 - ✓ 35 % des nouveaux logements sont à vocation touristique
- 15 % des logements réalisés sont liés au desserrement des ménages et au renouvellement urbain

Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Fixation d'objectifs ambitieux permettant une conformité au contexte réglementaire (suite) :

- **25 %** du parc de résidence principale en logements locatifs sociaux (rattrapage atteint à terme)
- Une production de logements neufs diversifiée (répartition à décider) :
 - ✓ 25 % en reconquête de « dents creuses » ?
 - ✓ 25 % en requalification urbaine ?
 - ✓ 25 % en densification ?
 - ✓ 25 % en urbanisant des espaces naturels et agricoles ?
- Une rationalisation de l'utilisation de l'espace pour le développement urbain :
 - ✓ un minimum de 40 logements/hectare en zone urbaine
 - ✓ un minimum 25 logements/hectare en zone à urbaniser

Des objectifs et des choix politiques qui ne sont pas sans conséquence sur l'évolution du parc de logements ni sur les modalités d'urbanisation à mettre en œuvre

Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Evolution du parc de logements et modalité d'urbanisation

Calculs d'évolution et de projection de logements de 2013 à 2028

	Population à terme à 15 ans (2028)	Besoin de logements à 15 ans- accueil nouvelle population (2028)	Besoin de logements à 15 ans- desserement des ménages (2028)	Besoin de logements à 15 ans- accueil touristique (2028)	Nombre de logements à construire à terme (2028)	Parc de logements à terme (2028)	Rythme de construction annuel
Hypothèse basse	14852	338	101	236	675	14330	45
Hypothèse médiane	15077	450	135	315	900	14555	60
Hypothèse haute	15677	750	225	525	1500	15155	100

Une production de logements qui doit répondre à 3 principales dynamiques :

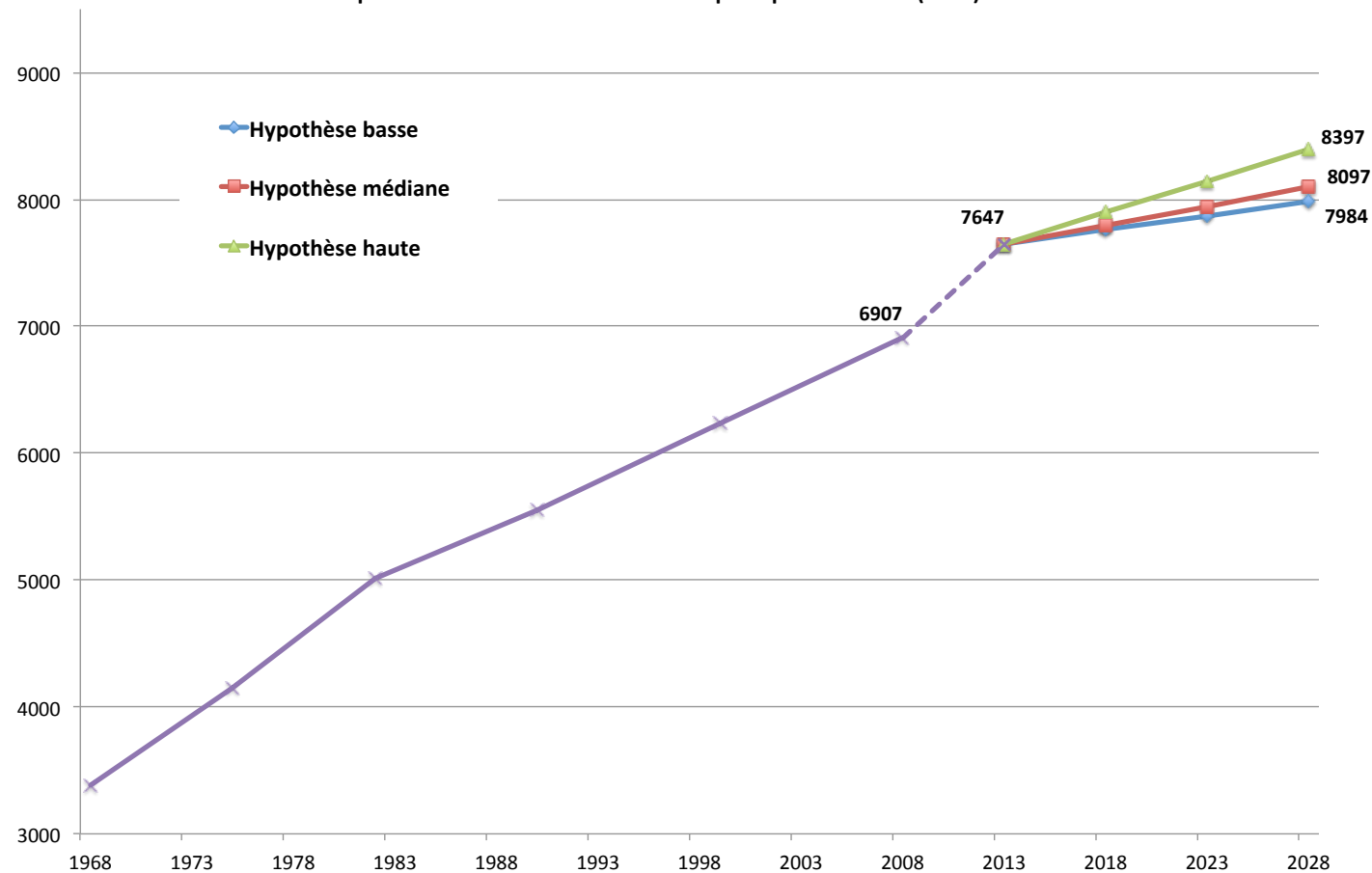
- l'accueil de nouvelles populations résidentes permanentes
- le desserement des ménages et l'évolution du parc bâti
- l'attractivité touristique avec les résidences secondaires

Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Evolution du parc de logements et modalité d'urbanisation

Perspectives d'évolution des résidences principales à 15 ans (2028)



Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Evolution du parc de logements et modalité d'urbanisation

Calculs d'évolution et de projection de logements de 2013 à 2028

	Nombre de résidences principales à terme (2028)	Besoins en logement locatifs sociaux à terme (2028) pour respecter loi	Besoin en surfaces constructibles à mobiliser à terme (en ha)	Part du logement locatif social dans la production global de logements à terme
Hypothèse basse	7984	701	10	104%
Hypothèse médiane	8097	729	13	81%
Hypothèse haute	8397	804	22	54%

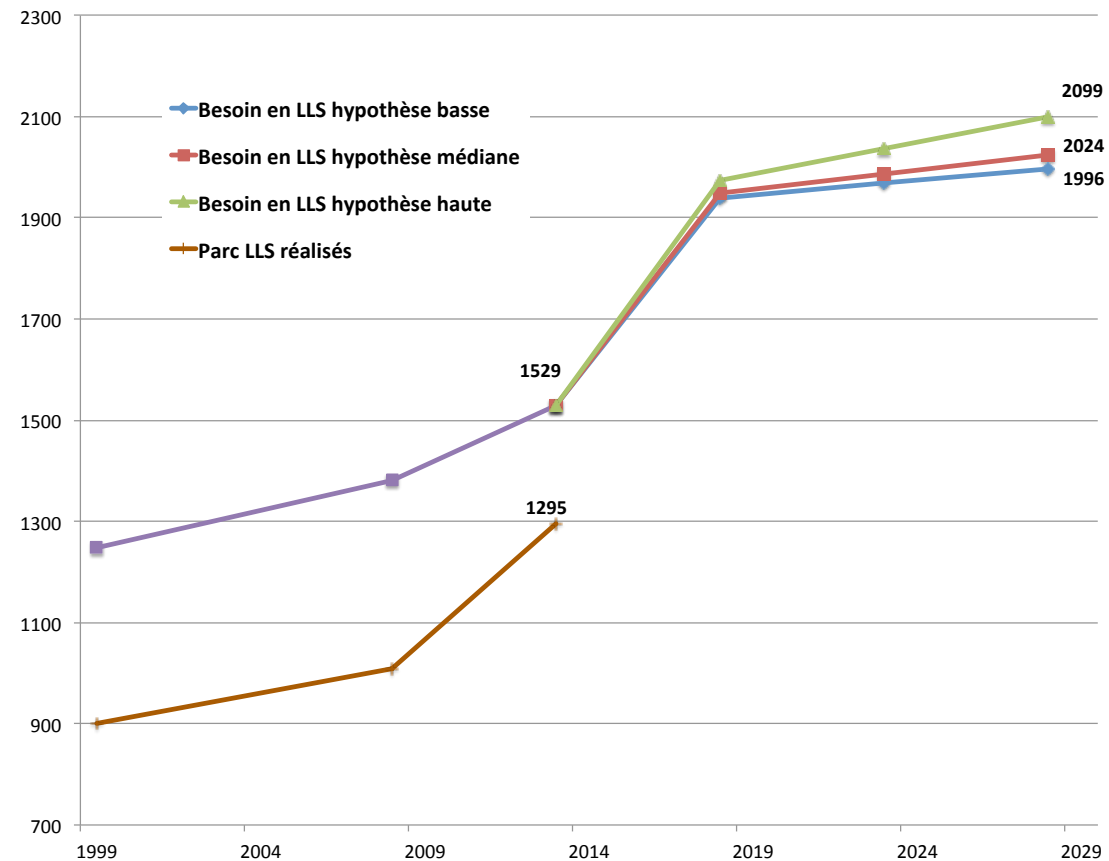
L'objectif réduction des résidences secondaires dans le logement neuf accroît considérablement l'effort de rattrapage à réaliser en matière de création de logements locatifs sociaux à terme

Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Evolution du parc de logements et modalité d'urbanisation

Evolution et perspectives du besoin en logements locatifs sociaux (LLS) à 15 ans (2028)



Quel développement urbain à 15 ans ?

La construction des projections de logements

Evolution du parc de logements et modalité d'urbanisation

Calculs d'évolution et de projection de logements de 2013 à 2028

	Nombre de logements à créer en densification	Nombre de logements à créer urbanisation de dents creuses	Nombre de logements à créer en requalification urbaine	Nombre de logements à créer par consommation d'espaces naturels (zone AU)	Besoins en surface urbanisable pris sur les espaces naturels (en ha)
Hypothèse basse	84	84	84	84	3,4
Hypothèse médiane	113	113	113	113	4,5
Hypothèse haute	188	188	188	188	7,5

L'objectif de moindre consommation d'espace naturel impose de « recycler » et de valoriser davantage le tissu urbain existant en y accroissant sensiblement les densités et les formes d'habitat

SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion n°6 :

« Enjeux & scénarios »

Choix démographiques et politique du logement

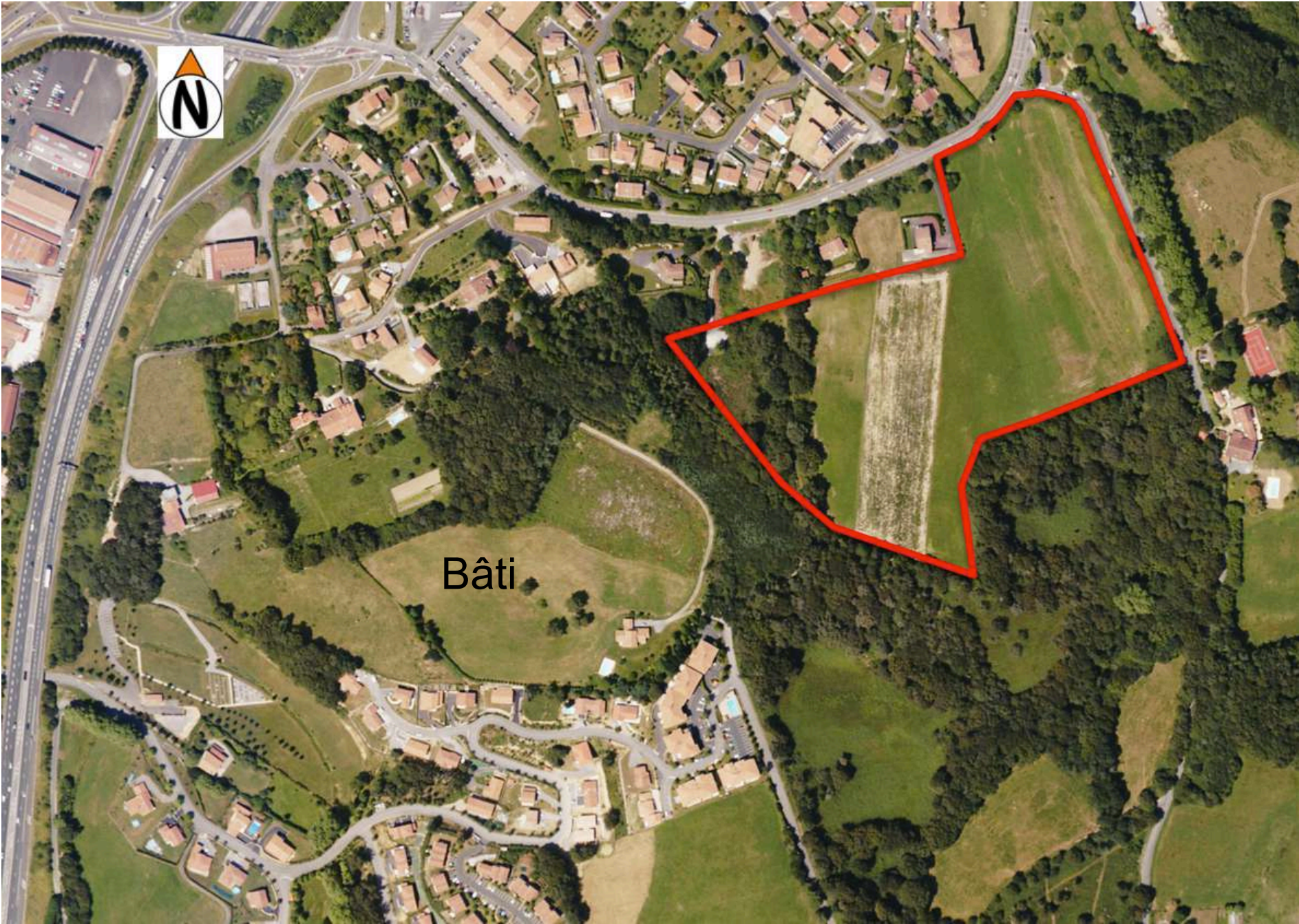
25 octobre 2013



Jean Marieu

Gérard
Garbaye





Bâti



Bâti

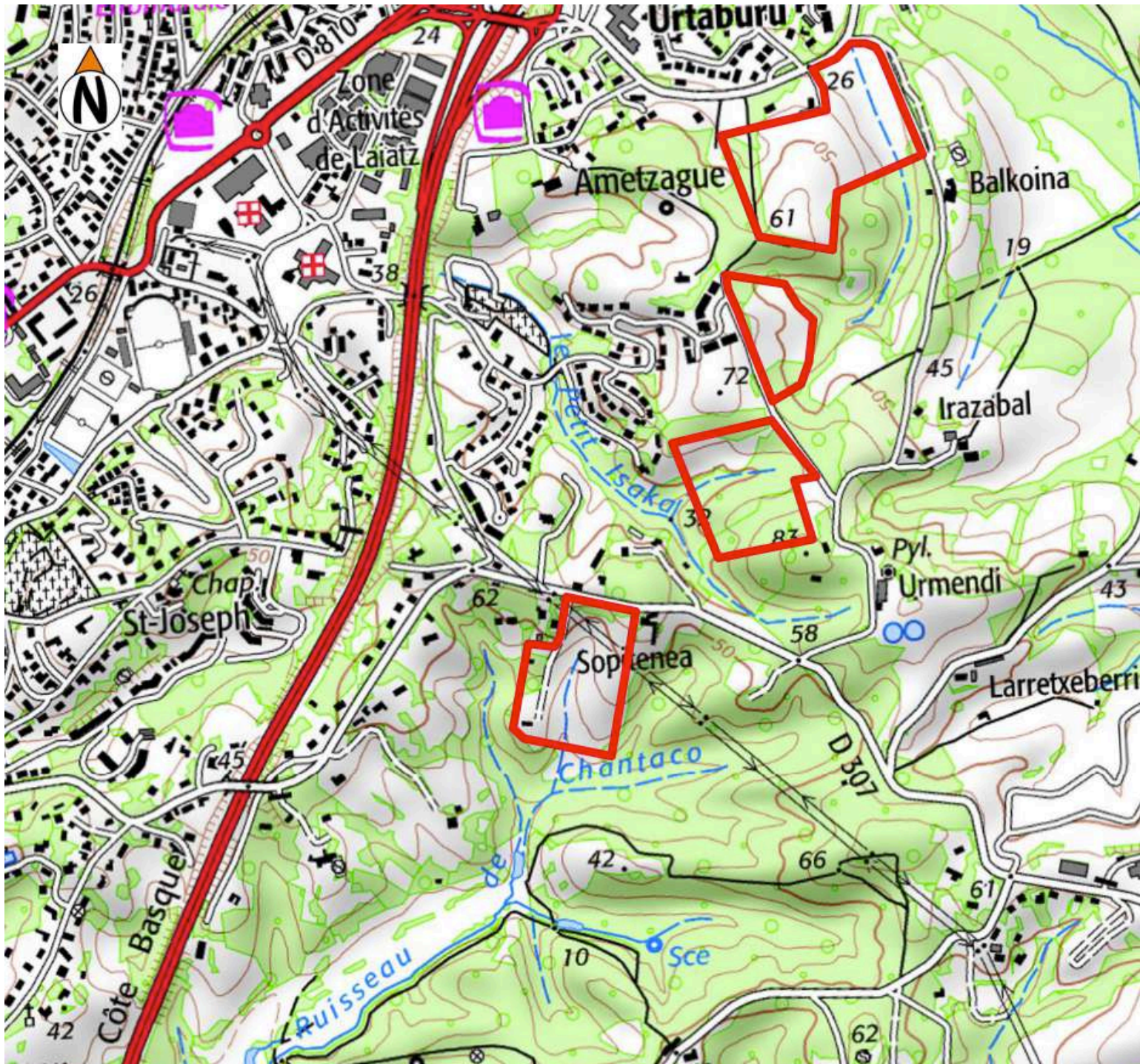
Bâti





Bâti









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

