

SAINT-JEAN-DE-LUZ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion n°8 : « Enjeux & scénarios »

Choix de développement économique et réponses aux enjeux littoraux

18 décembre 2013



Jean Marieu

Gérard
Garbaye



Introduction : rappel du planning du Plan Local d'Urbanisme

- I. **Elaboration de scénarios alternatifs** p 5

- II. **Déclinaison des 3 scénarios** p 16

- III. **Analyse comparative des 3 scénarios** p 44

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

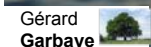
Assistance de fin de procédure (6 mois)

← 3^{ème} réunion thématique + réunion de synthèse

Evaluation environnementale



Jean Marieu



Partie I. Elaboration de 3 scénarios alternatifs



Jean Marieu

Gérard Garbaye

Principe de construction de 3 scénarios contrastés

Les éléments de prospective à considérer

Etablir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes

- 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 Communauté d'Agglomération...

- **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

Principe de construction de 3 scénarios contrastés

Définir une stratégie par scénario

Le point de départ de chaque scénario est le choix d'une **orientation stratégique spécifique pour 2028**, s'appuyant sur :

- le diagnostic du PLU,
- les analyses approfondies des capacités foncières et constructives pour l'habitat et les activités ;
- les premières orientations du SCOT,
- et enfin sur les pistes définies par M. le Maire lors des réunions précédentes.

Les 3 scénarios ont en commun les invariants suivants :

- Le strict respect des contraintes environnementales, notamment de la loi littoral ;
- La volonté de ne pas remettre en question les exploitations agricoles viables
- La mise en réserve pour l'urbanisation future de la plupart des sites d'extension périphériques
- La prise en compte de la dimension élargie du risque inondation couvrant les aléas de la submersion marine et ceux de débordement de la Nivelle.

Principe de construction de 3 scénarios contrastés

Nous avons pris bonne note d'une ambition de croissance démographique arrêtée, constante selon les scénarios, de 1000 habitants en 15 ans.

Néanmoins, pour utiliser pleinement la fonction « pédagogique » des scénarios, il est apparu utile de moduler cet objectif selon les orientations spécifiques de chaque scénario.

Dans cette optique, les perspectives démographiques sont déduites de l'orientation stratégique, plutôt que le contraire.

Les caractéristiques des scénarios présentées ci-dessous ne comportent, volontairement, que les éléments essentiels permettant de choisir l'un de ces scénarios, ou, plus probablement, un scénario de synthèse.

Les orientations stratégiques de chaque scénario

Scénario 1 : « St Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Il s'appuie sur les évolutions constatées sur la dernière génération (1982-2010) adossées aux éléments structurels permanents. Il ne dégage pas de priorités fortes, ni de concept nouveau. En ce sens, c'est un scénario assez réaliste.

Ses traits marquants sont les suivants :

- Une croissance annuelle moyenne de **0,3 %** (hypothèse basse) à l'horizon 2028;
- Interventions modérées sur le centre ancien (habitat, commerces, espaces publics, patrimoine) ;
- Les formes d'habitat nouveau restent identiques ; les principaux sites d'extension nouveaux sont conservés en l'état en vue d'une prochaine étape ;
- Pas de sélection particulière des types d'activités et de commerces nouveaux ; initiative laissée à la CA Sud Pays Basque
- Les opérations lourdes sont limitées aux « coups partis » du centre-ville (îlot des Erables...), l'extension des sites d'activité (Jaldaï) est très limitée, pas d'extension de GMS.

Les orientations stratégiques de chaque scénario

Scénario 2 : Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène

Il postule une croissance forte de la population, puisée à deux sources : d'une part une poursuite de l'effort d'accueil de résidents « balnéaires », mais aussi, et surtout, un puissant effort d'accueil des populations de jeunes ménages à revenus modérés. Effort conçu non seulement comme une réponse à la loi, mais surtout comme **une volonté** de « fixer » les jeunes adultes.

Les principales bases de cette politique sont les suivantes :

- Ces choix conduisent à l'adoption d'une hypothèse de croissance annuelle forte, proche de 0,7%
- Orienter le **développement de l'habitat** vers des opérations de construction assez denses, proches du centre, en concentrant les efforts sur les réserves foncières les plus importantes
- Pour parvenir, à l'échéance 2025, à 25% d'habitat locatif social, sous la réserve de pouvoir supporter la charge financière pour la collectivité

Les orientations stratégiques de chaque scénario

Scénario 3 : Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque, engager un effort appuyé pour l'embellissement et le fonctionnement urbain

Le postulat de ce scénario est l'inverse du précédent : le rayonnement et l'attractivité de Saint-Jean-de-Luz repose sur une **politique sélective** d'implantations, sur l'exploitation maximale des ressources patrimoniales de la **ville constituée**, beaucoup plus que sur une croissance quantitative. Celle-ci doit être mesurée et ciblée.

Les principales bases de cette politique sont les suivantes :

- Une croissance annuelle assez modérée (hypothèse médiane) équivalente au taux constaté dans la dernière décennie (0,4%) ;
- Un effort massif de mise en valeur globale du cœur de l'agglomération: des commerces vacants, plan de circulation et nouvelle politique du stationnement, mise en valeur du patrimoine, espace public repensé, entrées de ville ;
- Le potentiel de développement de l'habitat reste à exploiter
- L'accroissement de l'HLS peut rester modéré, la norme légale pouvant être recherchée par des contrats de mixité avec les autres communes de l'agglomération, moins contraintes;
- Sélection sévère des nouvelles implantations commerciales, et relance du commerce de centre-ville et des quartiers;
- En matière de nouvelles activités, privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace ; restructurer en ce sens les sites actuels.



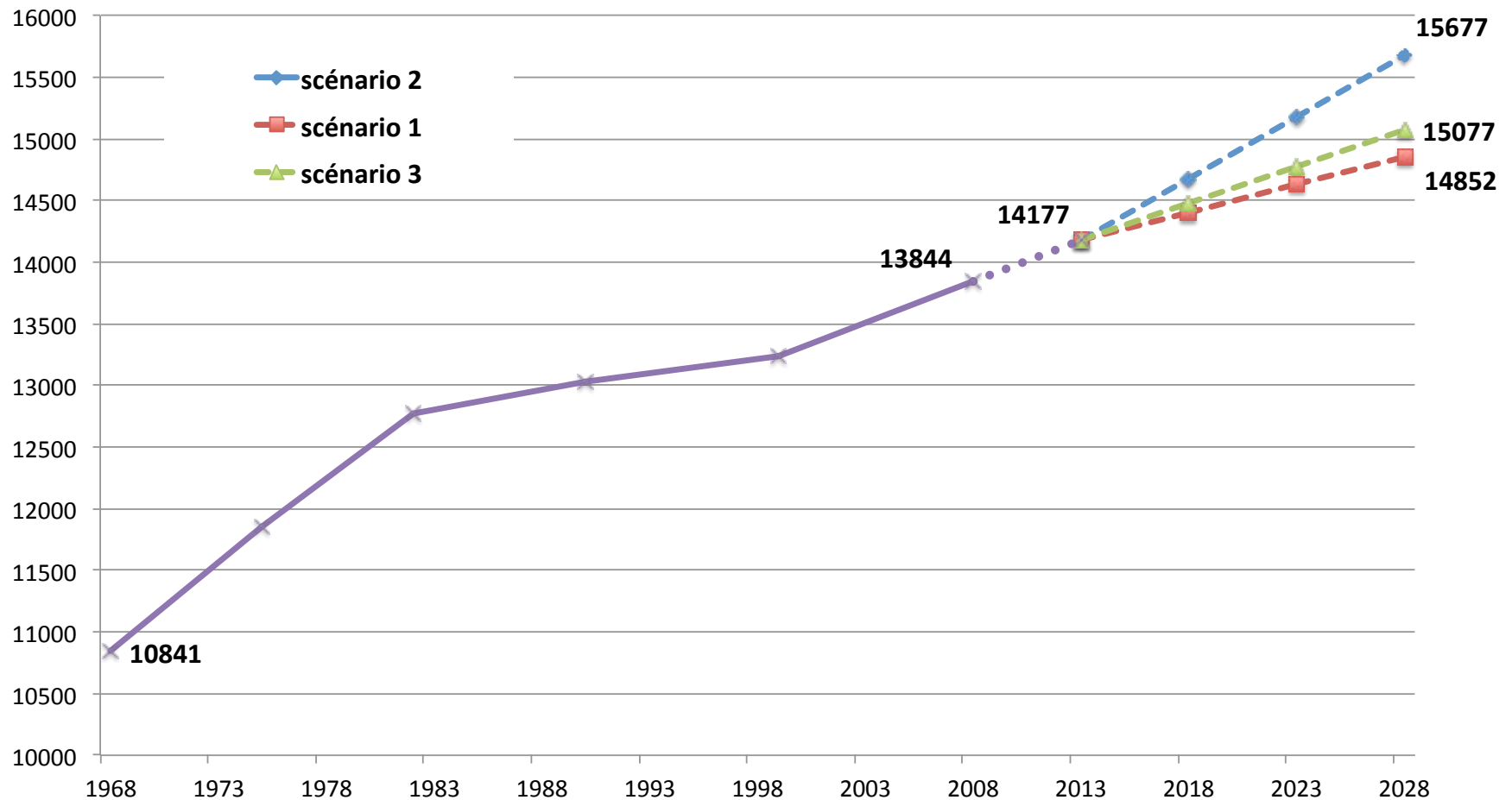
Les orientations stratégiques de chaque scénario

Projections démographiques des scénarios

	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
Scénario 1	14177	14402	14627	14852	5%	675	45
Scénario 3	14177	14477	14777	15077	6%	900	60
Scénario 2	14177	14677	15177	15677	11%	1500	100

Les orientations stratégiques de chaque scénario

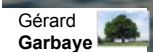
Perspectives d'évolution démographique à 15 ans (2028)



Partie II. Déclinaison des scénarios alternatifs



Jean Marieu



Principes de déclinaison des scénarios

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires

Six grands thèmes ont été retenus, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés. Ils se complètent les uns les autres dans une approche systémique :

- Thème 1 : Habitat
- Thème 2 : Qualité urbaine, embellissement
- Thème 3 : emploi et développement économique
- Thème 4 : Mobilité et transports
- Thème 5 : Équipements et infrastructures
- Thème 6 : Valorisation du patrimoine naturel et gestion des risques

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Population supplémentaire à 15 ans	675	--
Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	675 (45 par an) : - 1/2 logements pour accueil de nouvelles populations - 15% logements pour le desserrement des ménages - 1/3 logements pour l'accueil touristique (résidence 2)	--
Modalités de construction des nouveaux logements	- Utilisation totale des capacités résiduelles du PLU en 2013 : ✓ « dents creuses » ✓ formes nouvelles plus denses (maisons de ville...), ✓ requalification urbaine - Changement de statut des résidences secondaires vers des résidences principales (retraités)	+++
Choix des sites	Tissu urbain existant : - Opérations de requalification en centre ville - Evolution des résidences secondaires sur façade littorale	++

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Production de logements : public visé, type et taille de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification : familles moyennes dominantes, mais aussi petits logements, personnes âgées, etc. • réponse partielle à la demande HLS 	+++
Action sur le tissu urbain/parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Intervention opérationnelle nouvelle limitée sur les quartiers Fargeot-Urdazuri • DPU très ciblé sur les secteurs de requalification urbaine 	++
Surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat	<p>Besoins limités à 10 ha environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduction modérée de la surface moyenne utilisée • préservation des réserves foncières principales (extensions frange Est) 	--

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 2 : Qualité urbaine, embellissement

Invariants thématiques

- Règlement AVAP
- Adaptation du bâti dans secteurs inondable (zone submersion marine + débordement Nivelles)

Variables

Action	Type	Impact
Mise en valeur du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Application règlement AVAP • Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale 	++
Mise en valeur de l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement de la place Louis IV • Gestion interface place Louis IV et port • Reprise des abords du centre-ville (Stationnement de surface) 	+
Gestion de la voiture sur l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la capacité actuelle de stationnement sans augmentation • Allègement de la pression en site central • Création de poches périphériques de stationnement 	--
Mise en valeur du patrimoine naturel	Accessibilité douce aux sites naturels littoraux et rétro littoraux	++

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Nombre d'emplois optimum à créer	Maintien du taux d'activité et du taux de concentration d'emploi : 150 (10 par an)	+
Orientation prioritaire de l'activité	Principalement économie d'accueil (présentielle)	++
Modalités d'accueil des activités	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification progressive et densification des ZAE plutôt qu'extension (abaissier le ratio d'espace occupé par emploi à 200 m²) • Création d'une capacité limitée de bureaux en centre-ville ? 	++
Choix des sites	2 sites existants : Laïatz et Jaldai (utilité de Jaldai 4 ?)	+++
Surfaces nécessaires à l'urbanisation liée à la création d'emplois	<p>Besoin limité à moins de 2 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contraction de la surface unitaire par emploi • Au-delà, les extensions se feront hors Saint-Jean-de-Luz, sur le territoire de la CA Sud Pays Basque (?) 	++

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Dynamisation de l'activité économique et de l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Attractivité commerciale du centre ville : établissement d'un périmètre de préemption commercial • Les surfaces éventuellement nécessaires sont obtenues par restructuration des sites existants • Actions « hors sol » sur le chômage et l'emploi : peut induire de nouveaux établissements tertiaires inclus dans le tissu existant 	++
Développement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité de l'accueil en camping durci, • extension légère en « toile » 	-
Pérennisation de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Statut des espaces agricoles durablement garanti hors secteur aggloméré (Friches incluses : agriculture de proximité, « nouveaux » exploitants) • Problèmes des extensions urbaines de la frange Est s'appuyant sur des secteurs agricoles ? 	+

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 4 : mobilité et transports

Invariants thématiques

- Compétence de transports collectifs de la CA Sud Pays Basque
- Développement urbain prioritairement sur les secteurs desservis par les transports collectifs

Variables

Action	Type	Impact
Nombre de véhicules supplémentaires en circulation	415	-
Gestion de la voiture sur l'espace public (cf. également & 2)	<ul style="list-style-type: none"> • Stabiliser le nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville • Poches localisées de stationnement en périphérie du centre • Développer le stationnement en élévation sur la plateforme de la gare (?) • Dégager des places de stationnement résidentiel hors-voirie en tissu constitué 	+ +
Valorisation de la desserte par les transports collectifs	Etude d'optimisation menée par l'Agglomération en cours : qualité et intensité du service, intermodalité	+ +
Développement des modes alternatifs de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> • Développement du maillage cyclable fonctionnel • Promotion de l'éco-mobilité et des aménagements adéquats 	+ + +

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 5 : équipements et infrastructures

Invariants thématiques

- Réduction de la consommation d'eau potable prélevée sur l'éocène

Variables

Action	Type	Impact
Capacité d'accueil scolaire (1aire+2aire)	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ + +
Capacité du service de l'eau potable	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ + +
Capacité du service des eaux usées	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ ++
Capacité du service des déchets	Adaptable à la nouvelle demande	+ +
Voirie primaire hors opérations	Pas d'intervention	+ + +
Développement des réseaux numériques : raccordement au très haut débit	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte de la couverture fibre aux cœur de ville et aux sites « technopolitains » • Extension du « haut débit » sur les secteurs ruraux 	+ + +

Scénario 1 : « Saint-Jean-de-Luz au fil de l'eau »

Thème 6 : Valorisation du patrimoine naturel et gestion des risques

Invariants thématiques

- Protection règlementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles
- Respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne et SAGE sur la ressource en eau
- Compatibilité avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multi-risque inondation

Variables

Action	Type	Impact
Consommation des espaces agricoles/naturels	5 ha, inférieure à la consommation d'espace depuis 10 ans	-
Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du tissu boisé : a minima reprise des Espaces Boisés Classés du PLU + tissu végétal urbain protégé par l'AVAP • Protection des paysages agricoles et naturels les plus emblématiques 	++
Gestion de la ressource en eau	Travaux d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (en cours)	+
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de la largeur de la bande du littoral (camping) avec exclusion des activités • Limitation des occupations et activités sur les secteurs du centre ville et Erromardie exposés au risque inondation par submersion et/ou débordement de la Nivelle 	+

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Population supplémentaire à 15 ans	1500	--
Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	1500 (100 par an) : <ul style="list-style-type: none"> • 1/2 logements pour accueil de nouvelles populations • 15% logements pour le desserrement des ménages • 1/3 logements pour l'accueil touristique (résidence 2) 	--
Modalités de construction des nouveaux logements	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation des « dents creuses » • Densification du secteur pavillonnaire (zones UC & UD) • Opérations groupées complexes en tissu constitué • Ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation • Changement de statut des résidences secondaires vers des résidences principales (retraités) 	+

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Choix des sites	<ul style="list-style-type: none"> • Priorité aux nouvelles zones de développement du centre ville : ateliers municipaux, EDF, parc de stationnement Av. Marañon (opération mixte) • Intensification urbaine dans l'ensemble du tissu existant (zones U hors AVAP) • Extensions sur frange Est 	++
Production de logements : public visé, type et taille de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Rattrapage objectif 25 % HLS / contrats de mixité (?) • Obligation de réaliser 40 à 50% par opération en HLS • Diversification des tailles de logements : du T1 au T5/6 	+++
Action sur le tissu urbain/parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'intervention opérationnelle • DPU très limité 	++
Surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat	<p>Besoins limités à 20 ha environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanisation min 25 log/ha en zone 1AU et 50 log/ha en zone U • 5 ha en centre ville • 10 ha sur les sites d'extension (frange Est) 	--

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 2 : Qualité urbaine, embellissement

Invariants thématiques

- Règlement AVAP
- Adaptation du bâti dans secteurs inondable (zone submersion marine + débordement Nivelles)

Variables

Action	Type	Impact
Mise en valeur du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Application règlement AVAP • Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale 	++
Mise en valeur de l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement de la place Louis IV • Gestion interface place Louis IV et port 	++
Gestion de la voiture sur l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la capacité actuelle de stationnement sans augmentation • Allègement de la pression en site central • Création de poches périphériques de stationnement (parc pour co-voiturage) 	--
Mise en valeur du patrimoine naturel	Accessibilité douce aux sites naturels littoraux et rétro littoraux	++

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Nombre d'emplois optimum à créer	Maintien du taux d'activité et du taux de concentration d'emploi : 600 (40 par an)	+
Orientation prioritaire de l'activité	<ul style="list-style-type: none"> • économie d'accueil (présentielle) • économie productive (High tech ?) 	+
Modalités d'accueil des activités	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification progressive et densification des ZAE (abaisser le ratio à 100 m² par emploi) • extension de la ZA Jaldai • extension limitée d'équipements commerciaux • Accueil de nouveaux modèles commerciaux en tissu constitué • Créer une capacité de bureaux/labos : opérations mixtes en centre-ville ? 	++
Choix des sites	<ul style="list-style-type: none"> • Densification des 2 sites existants : Laïatz et Jaldai • Extension de Jaldai : tranche de Jaldai 4 +1AUy non bâtie • Nouveaux sites centraux tertiaires dans tissu existant 	+

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Surfaces nécessaires à l'urbanisation liée à la création d'emplois	Besoin limité à moins de 20 ha <ul style="list-style-type: none"> • Contraction de la surface unitaire par emploi • Requalification sites et locaux pour accueil de tertiaire • Ouverture de nouvelles zones sur plus de 5 ha 	--
Dynamisation de l'activité économique et de l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Attractivité commerciale : complémentarité du centre ville et des équipements commerciaux de périphérie • Les surfaces éventuellement nécessaires sont obtenues par restructuration des sites existants et extension • Actions « hors sol » sur le chômage et l'emploi 	++

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Développement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des emplacements des campings sur le littoral (zone risque submersion et bande de 100 m) • Redéploiement/relocalisation d'une offre d'hébergements diversifiée en rétro littoral 	+
Pérennisation de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces agricoles durablement garantis sauf friches « structurelles » (10 ha au moins extensions urbaines nécessaires) • Développement d'une agriculture de proximité, « accueil de « nouveaux » exploitants • Aménagement du port de pêche- renaissance filière produits de la mer (?) 	-

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 4 : mobilité et transports

Invariants thématiques

- Compétence de transports collectifs de la CA Sud Pays Basque
- Développement urbain prioritairement sur les secteurs desservis par les transports collectifs

Variables

Action	Type	Impact
Nombre de véhicules supplémentaires en circulation	920	- - -
Gestion de la voiture sur l'espace public (cf. également & 2)	<ul style="list-style-type: none"> • Contraintes de circulation accrues : encouragement à...ne pas circuler • Stabiliser le nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville • Dégager des places de stationnement résidentiel hors-voirie en tissu constitué • Création de parcs de rabattement et de co-voiturage : entrée de villes, diffuseur A63 et gare (stationnement en élévation sur la plateforme de la gare) 	+ +

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 4 : mobilité et transports

Invariants thématiques

- Compétence de transports collectifs de la CA Sud Pays Basque
- Développement urbain prioritairement sur les secteurs desservis par les transports collectifs

Variables

Action	Type	Impact
Valorisation de la desserte par les transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Etude d'optimisation menée par l'Agglomération en cours : qualité et intensité du service, intermodalité • Renforcement du pôle multimodal de la gare • Promotion des transports collectifs : desserte améliorée des sites d'activité, cœur de ville et nouveaux quartiers • Créer des corridors d'intensification urbaine le long des axes « forts » de transports collectifs (hors AVAP) 	++
Développement des modes alternatifs de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une armature de cheminements doux efficace pour les déplacements quotidiens • Promotion forte de l'éco-mobilité et des aménagements adéquats • Extension des espaces piétonniers sur le cœur de ville 	+++

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 5 : équipements et infrastructures

Invariants thématiques

- Réduction de la consommation d'eau potable prélevée sur l'éocène

Variables

Action	Type	Impact
Capacité d'accueil scolaire (1aire+2aire)	A vérifier	/
Capacité du service de l'eau potable	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ + +
Capacité du service des eaux usées	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ ++
Capacité du service des déchets	Adaptable à la nouvelle demande	+ +
Voirie primaire hors opérations	Requalification de la RD 810	+ +
Développement des réseaux numériques : raccordement au très haut débit	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte de la couverture fibre aux cœur de ville, aux sites « technopolitains » et nouveaux quartiers • Extension du « haut débit » sur les secteurs ruraux 	+ + +

Scénario 2 : « Fixer la population locale, en particulier les jeunes, sans freiner la croissance exogène »

Thème 6 : Valorisation du patrimoine naturel et gestion des risques

Invariants thématiques

- Protection règlementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles
- Respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne et SAGE sur la ressource en eau
- Compatibilité avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multi-risque inondation

Variables

Action	Type	Impact
Consommation des espaces agricoles/naturels	13,5 ha, inférieure à la consommation d'espace depuis 10 ans	--
Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du tissu boisé : a minima reprise des Espaces Boisés Classés du PLU + tissu végétal urbain protégé par l'AVAP • Protection des paysages agricoles et naturels les plus emblématiques 	++
Gestion de la ressource en eau	Travaux d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (en cours)	+
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de la largeur de la bande du littoral (camping) avec exclusion des activités • Limitation des occupations et activités sur les secteurs du centre ville et Erromardie exposés au risque inondation par submersion et/ou débordement de la Nivelle 	+

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Population supplémentaire à 15 ans	900	--
Logements nouveaux nécessaires à 15 ans	900 (60 par an) : <ul style="list-style-type: none"> • 1/2 logements pour accueil de nouvelles populations • 15% logements pour le desserrement des ménages • 1/3 logements pour l'accueil touristique (résidence 2) 	--
Modalités de construction des nouveaux logements	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation des « dents creuses » • Densification du secteur pavillonnaire (zones UC & UD) • ½ Opérations groupées • Ouverture réduite de nouveaux secteurs à l'urbanisation 	+

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 1 : Habitat

Invariants thématiques

- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans
- Objectifs du PLH de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Choix des sites	<ul style="list-style-type: none"> • Intensification urbaine dans l'ensemble du tissu existant (zones U hors AVAP) • Opération sur Fargeot et Urdazuri : ateliers municipaux, EDF • Extensions modérées sur frange Est • Logements conventionnés en tissu ancien 	++
Production de logements : public visé, type et taille de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Rattrapage objectif 20 % HLS / contrats de mixité (?) • 60% de HLS par opération en centre ville et 30 % de HLS par opération en périphérie • Diversification des tailles de logements : du T1 au T5/6 	+++
Action sur le tissu urbain/parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'intervention opérationnelle sur le cœur de ville • DPU très limité 	++
Surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat	<p>Besoins limités à 13 ha environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanisation min 25 log/ha en zone 1AU et 50 log/ha en zone U • 1,5 ha en centre ville • 9 ha sur les sites d'extension (frange Est) 	-



Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 2 : Qualité urbaine, embellissement

Invariants thématiques

- Règlement AVAP
- Adaptation du bâti dans secteurs inondable (zone submersion marine + débordement Nivelles)

Variables

Action	Type	Impact
Mise en valeur du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Application règlement AVAP • Développement de parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale 	++
Mise en valeur de l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement de la place Louis IV • Gestion interface place Louis IV et port • Aménagements piétonniers du cœur de ville 	++
Gestion de la voiture sur l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la capacité actuelle de stationnement sans augmentation • Allègement de la pression en site central • Création de poches périphériques de stationnement 	--
Mise en valeur du patrimoine naturel	Accessibilité douce aux sites naturels littoraux et rétro littoraux	++

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Nombre d'emplois optimum à créer	Maintien du taux d'activité et du taux de concentration d'emploi : 300 (20 par an)	+
Orientation prioritaire de l'activité	<ul style="list-style-type: none"> • économie d'accueil (présentielle) • économie productive (High tech ?) 	+
Modalités d'accueil des activités	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification progressive et densification des ZAE (abaisser le ratio à 150 m² par emploi) • extension de la ZA Jaldai • extension limitée d'équipements commerciaux • Accueil de nouveaux modèles commerciaux en tissu constitué • Créer une capacité de bureaux/labos 	++
Choix des sites	<ul style="list-style-type: none"> • Densification des 2 sites existants : Laïatz et Jaldai • Extension de Jaldai : tranche de Jaldai 4 + 1AUy non bâtie • Nouveau site central tertiaire dans tissu existant (parc de stationnement AV Prof. Marañon) 	+

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Surfaces nécessaires à l'urbanisation liée à la création d'emplois	<p>Besoin limité à moins de 10 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contraction de la surface unitaire par emploi • Requalification sites et locaux pour accueil de tertiaire • Ouverture de nouvelles zones sur 3 ha 	-
Dynamisation de l'activité économique et de l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Complémentarité commerciale du centre ville et des équipements commerciaux de périphérie • Attractivité commerciale du centre ville : établissement d'un périmètre de préemption commercial • Les surfaces éventuellement nécessaires sont obtenues par restructuration des sites existants et extension 	++

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 3 : emploi et développement économique

Invariants thématiques

- Compétence de la CA Sud Pays Basque

Variables

Action	Type	Impact
Développement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des emplacements des campings sur le littoral (zone risque submersion et bande de 100 m) • Redéploiement/relocalisation d'une offre d'hébergements diversifiée en rétro littoral 	+
Pérennisation de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces agricoles durablement garantis sauf friches « structurelles » (4 ha au moins extensions urbaines nécessaires) • Développement d'une agriculture de proximité, « accueil de « nouveaux » exploitants • Aménagement du port de pêche 	+

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 4 : mobilité et transports

Invariants thématiques

- Compétence de transports collectifs de la CA Sud Pays Basque
- Développement urbain prioritairement sur les secteurs desservis par les transports collectifs

Variables

Action	Type	Impact
Nombre de véhicules supplémentaires en circulation	550	-
Gestion de la voiture sur l'espace public (cf. également & 2)	<ul style="list-style-type: none"> • Contraintes de circulation accrues • Stabiliser le nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville • Dégager des places de stationnement résidentiel hors-voirie en tissu constitué • Création de parcs de rabattement et de co-voiturage : entrée de villes, diffuseur A63 et gare (stationnement en élévation sur la plateforme de la gare) 	+

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 4 : mobilité et transports

Invariants thématiques

- Compétence de transports collectifs de la CA Sud Pays Basque
- Développement urbain prioritairement sur les secteurs desservis par les transports collectifs

Variables

Action	Type	Impact
Valorisation de la desserte par les transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Etude d'optimisation menée par l'Agglomération en cours : qualité et intensité du service, intermodalité • Renforcement du pôle multimodal de la gare • Promotion des transports collectifs : desserte améliorée des sites d'activité, cœur de ville et nouveaux quartiers 	+ +
Développement des modes alternatifs de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une armature de cheminements doux efficiente pour les déplacements quotidiens • Promotion forte de l'éco-mobilité et des aménagements adéquats • Extension des espaces piétonniers sur le cœur de ville 	+ + +

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 5 : équipements et infrastructures

Invariants thématiques

- Réduction de la consommation d'eau potable prélevée sur l'éocène

Variables

Action	Type	Impact
Capacité d'accueil scolaire (1aire+2aire)	A vérifier	/
Capacité du service de l'eau potable	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ + +
Capacité du service des eaux usées	Pas d'intervention : utilisation des capacités résiduelles	+ ++
Capacité du service des déchets	Adaptable à la nouvelle demande	+ +
Voirie primaire hors opérations	Requalification de la RD 810	+ +
Développement des réseaux numériques : raccordement au très haut débit	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte de la couverture fibre aux cœur de ville, aux sites « technopolitains » et nouveaux quartiers • Extension du « haut débit » sur les secteurs ruraux 	+ + +

Scénario 3 : « Pour une ville moyenne de très haute qualité, pôle attractif majeur de la côte basque... »

Thème 6 : Valorisation du patrimoine naturel et gestion des risques

Invariants thématiques

- Protection règlementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles
- Respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne et SAGE sur la ressource en eau
- Compatibilité avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multi-risque inondation

Variables

Action	Type	Impact
Consommation des espaces agricoles/naturels	7,5 ha, inférieure à la consommation d'espace depuis 10 ans	--
Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du tissu boisé : a minima reprise des Espaces Boisés Classés du PLU + tissu végétal urbain protégé par l'AVAP • Protection des paysages agricoles et naturels les plus emblématiques 	++
Gestion de la ressource en eau	Travaux d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (en cours)	+
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de la largeur de la bande du littoral (camping) avec exclusion des activités • Limitation des occupations et activités sur les secteurs du centre ville et Erromardie exposés au risque inondation par submersion et/ou débordement de la Nivelle 	+



Partie III. Analyse comparative des 3 scénarios



Jean Marieu

Gérard Garbaye

Bilan des trois scénarios

Tableau de synthèse des principales variables

Variables	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Population supplémentaire à 15 ans	675	1 500	900
Logements nouveaux à 15 ans	675	1 500	900
Emplois à créer	150	600	300
Véhicules supplémentaires en circulation	415	920	550
Capacité scolaire à développer pour l'accueil d'élèves en primaire	Dans capacité résiduelle	A vérifier	A vérifier
Consommation d'espace agricole et/ou naturel (habitat+ activités)	5 ha	13,5 ha	7,5 ha
Impact environnemental global	Faible	Fort	Modéré

Bilan des trois scénarios

Éléments de lecture du tableau de synthèse des principales variables (1)

« **Population supplémentaire à 15 ans** » : s'entend comme le nombre de personnes nouvelles devenant résidentes luziennes (naissances+ accueil de personnes extérieures)

« **Logements nouveaux à 15 ans** » : c'est la somme de 3 sources de constructions de logements qui se répartissent ainsi :

- 50 % pour l'accueil de la population supplémentaire
- 33 % pour l'accueil touristique (résidences secondaires)
- 15 % pour le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages) et le renouvellement urbain (création de logements dans un bâtiment existant par division des surfaces...)

« **Emplois à créer** » : correspond au nombre de nouveaux emplois qu'il faudra pour répondre à l'accueil de population nouvelle

« **Véhicules supplémentaires en circulation** » : correspond au nombre d'automobiles qui équiperont les futurs ménages luziens supplémentaires

Bilan des trois scénarios

Eléments de lecture du tableau de synthèse des principales variables (2)

« **Capacité scolaire à développer pour l'accueil d'élèves** » : s'entend comme la capacité des établissements scolaire du primaire actuels à accueillir les futurs élèves

« **Consommation d'espace agricole et/ou naturel (habitat+activités)** » : c'est la somme des surfaces devant être ouvertes à l'urbanisation pour la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouvelles activités devant être pris sur des espaces naturels et/ou agricoles de la commune

« **Impact environnemental global** » : il s'agit de l'appréciation pondérée de l'ensemble des actions qui fondent chaque scénario au regard de leur incidences respectives (positives ou négatives) sur l'environnement.