

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

 **pays
basque
euskal
herria**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
HIRIGUNE
ELKARGOA


SAINT JEAN DE LUZ



Pièce n° 2.0

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision générale approuvée le 22 février 2020

Mise en compatibilité par déclaration de projet
approuvée le 27 septembre 2025

PRÉAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial de Saint-Jean-de-Luz à l'horizon 2030.

Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durables. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le PADD est le résultat d'une réflexion transversale, croisant la volonté politique et les ambitions portées par la ville de Saint-Jean-de-Luz pour son territoire, les préoccupations et idées des habitants issues des réunions publiques et les conclusions tirées du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces deux derniers ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire de Saint-Jean-de-Luz.

Cette vision municipale de l'avenir du territoire communal s'est également construite grâce à la comparaison de plusieurs scénarios de développement qui a permis de retenir celui qui répondait aux objectifs de la commune et qui sous-tend le présent PADD.

Bien entendu, ce projet s'est naturellement intégré dans un environnement plus large. Outre le respect des lois et règlement de la République (tout particulièrement le loi Littoral), il est compatible avec les politiques portés par la Communauté d'agglomération Pays Basque et s'inscrit dans les réflexions sur le devenir du Pays Basque dans son ensemble.

Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 28 septembre 2018 venant après celui du 9 décembre 2016 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme. Ce nouveau débat a été rendu nécessaire par l'adjonction d'un certain nombre d'éléments qui viennent compléter le projet d'aménagement initial.

Rappel du contexte règlementaire

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Rappel du contexte réglementaire

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

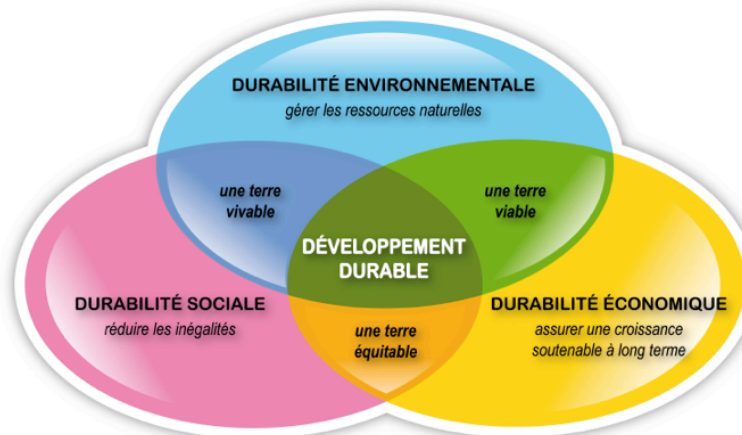
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

L'article I. 153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que:

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article I. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».



LES FONDEMENTS DU PROJET MUNICIPAL

Rappel des principaux constats du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, élaborés lors de la phase 1 de la révision du PLU, ont mis en évidence un certain nombre de constats et ont ainsi permis de dresser un portrait de la commune, à un « instant t ». Il ne s'agit pas d'un portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument la ville de Saint-Jean-de-Luz dans son contexte spécifique, le littoral basque.

Les principaux constats de ces deux documents sont repris, de manière synthétique, ci-après :

Pour l'état initial de l'environnement

Les constats :

- Un territoire encore largement naturel et agricole (58% de sa superficie) avec deux entités naturelles dominantes que sont le littoral et la zone rurale.
- Une urbanisation au contact d'écosystèmes parfois très sensibles (sites Natura 2000) et, en eux-mêmes bien protégés, mais avec lesquels des problèmes d'interface peuvent se poser.
- L'urbanisation et l'autoroute constituent des coupures écologiques majeures qui séparent les deux entités naturelles dominantes.
- Un milieu marin et des zones humides (barthes de la Nivelle) sensibles à la qualité des eaux (notamment de baignade). Mais un réseau d'assainissement collectif couvrant l'ensemble de la zone agglomérée communale.
- Une gestion des ressources naturelles perfectible, mais qui s'améliore.
- Des paysages d'un grand intérêt patrimonial, supports essentiels de l'activité touristique et du cadre de vie communal. Des coteaux formant une nette « ligne de partage » entre les paysages « agro-pastoraux » à l'est de la commune et les paysages bâtis et non bâtis du littoral.
- Peu de possibilité d'extension à moindre impact pour le paysage et évolutions contraintes dans les paysages urbains protégés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour l'état initial de l'environnement

Les constats :

- Une commune impactée par la présence de plusieurs risques naturels majeurs et technologiques (recul du trait de côte, submersion marine et fluviale, risque retrait-gonflement des sols argileux, etc.) ainsi que par nuisances sonores (A 63, voie ferrée, RD 810), pris en compte par des arrêtés préfectoraux et des plans de prévention (en cours de redéfinition).
- Le renouvellement urbain de certains quartiers (une partie du centre-ville, le quartier Fargeot-Urdazuri) en partie entravé par l'existence de ces risques.

Les enjeux :

- Maîtriser la consommation d'espace et fixer les limites de la ville (la question du franchissement des coteaux).
- Établir des choix de développement compatibles avec les nombreuses contraintes tant physiques (environnementales, paysagères, risques...) que réglementaires (PPR, SPR, Natura 2000, servitudes...) et confirmer de façon intangible la protection des espaces naturels et des territoires agricoles.
- Contrôler et limiter les occupations du sol dans les zones exposées aux risques (zones de submersion marine et fluviale ; littoral : prise en compte de la stratégie régionale...).
- Constituer une armature écologique durable (trame verte et bleue) inscrite dans le cadre régional.
- Favoriser des occupations et utilisations du sol compatibles avec une utilisation raisonnée des ressources naturelles et adopter notamment une gestion économe et qualitative de la ressource en eau.
- Limiter l'empreinte du développement urbain en promouvant des actions soucieuses de l'environnement.

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour le diagnostic communal

Les constats :

- Une ville au cœur des enjeux métropolitains du grand littoral basque, de Bayonne à San Sébastian, territoire très attractif.
- Un rôle de pôle urbain structurant, au sein du Sud Pays Basque, mais dont le poids tend à fléchir : une commune attractive, mais confrontée au vieillissement de sa population et aux difficultés de son renouvellement.
- Une identité riche et complexe, construite sur une histoire culturelle forte.
- Une multiplicité de fonctions pas toujours aisées à concilier : une vocation résidentielle mais aussi de villégiature, un tissu économique dynamique, des équipements et des services de rayonnement intercommunal capables de suivre un développement de la population, à l'exception, peut-être, de l'enseignement secondaire.
- Un pôle d'emplois majeur à l'échelle de l'agglomération, avec un taux de chômage qui demeure malgré tout élevé ; une forte croissance du secteur tertiaire ; un territoire attractif, notamment d'un point de vue commercial ; la nécessité de dégager de nouveaux espaces pour poursuivre l'accueil d'activités économiques.
- L'activité touristique, un apport significatif dans l'économie locale, mais s'exerçant principalement dans un espace à forte sensibilité (les campings dans les espaces proches du rivage).
- Un parc de logements en forte hausse, mais une difficulté de production de logements à prix abordables et un marché tendu en raison du marché touristique. Une diversification lente, confrontée à un enjeu de renforcement de l'offre locative sociale ainsi dans un contexte de raréfaction de l'espace disponible (risques, loi Littoral)
- D'importants flux quotidiens domicile-travail ; un réseau routier engorgé aux heures de pointe, en raison d'une mobilité essentiellement motorisée et « autosoliste », plus particulièrement en période estivale et pour laquelle l'offre de transports collectifs actuelle ne répond que très partiellement.

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour le diagnostic communal

Les enjeux :

- Définir un projet urbain limitant son expansion en favorisant une réflexion sur les zones de renouvellement et de densification possibles, tout en préservant les qualités paysagères et architecturales du bâti ancien (SPR, anciennement AVAP).
- Rechercher ou valider des sites non bâtis affectés au développement de l'urbanisation tenant compte des contraintes et des opportunités relevées dans le respect de la loi Littoral (en continuité de l'urbanisation existante).
- 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.
- Développer une stratégie immobilière et foncière permettant un parcours résidentiel complet sur Saint-Jean-de-Luz et répondant aux objectifs du PLH.
- 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 valoriser les espaces littoraux (enjeu des campings).
- Conforter un commerce de centre-ville qui fait face à une certaine précarisation.
- Valoriser avec vigueur le potentiel agricole périurbain.
- Diminuer la présence de l'automobile au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.

« Pour une ville attractive dans un environnement privilégié, engager un effort pour protéger et améliorer la qualité de vie tout en favorisant le fonctionnement urbain »

Les constats énoncés précédemment ont conduit les élus à formuler le projet de territoire de la Ville qui sert de ligne directrice à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le choix est fait d'un rayonnement et d'une attractivité de Saint-Jean-de-Luz reposant sur une **politique maîtrisée** 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**.



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

« Pour une ville attractive dans un environnement privilégié, engager un effort pour protéger et améliorer la qualité de vie tout en favorisant le fonctionnement urbain »

Les **principales bases** de cette politique sont les suivantes :

- Une croissance annuelle assez modérée de **1 000 habitants supplémentaires dans les 10 à 15 années à venir** équivalente au taux constaté dans la dernière décennie (TCMA : 0,6%).
- Un potentiel de développement raisonné de l'habitat qui reste à exploiter dans le tissu urbain constitué (densification maîtrisée).
- Mais, la nécessité de rechercher des sites de développement pour l'habitat dans le respect de la loi Littoral.
- Une difficulté réelle à atteindre la norme légale en matière de logements locatifs sociaux, mais une volonté réaffirmée de mixité dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Un effort massif de mise en valeur globale d'un des principaux pôles de l'agglomération : dynamisation du commerce, plan de circulation et nouvelle politique du stationnement, opérations de renouvellement urbain, mise en valeur du patrimoine, espace public repensé, entrées de ville requalifiées.
- Une sélection rigoureuse des nouvelles implantations commerciales, et relance du commerce de centre-ville et des quartiers.
- Conforter le secteur touristique comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- En matière de nouvelles activités, privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace : restructurer en ce sens les sites actuels, tout en proposant des extensions ciblées.
- Confirmer l'importance des espaces naturels (côtiers et intérieurs) dans l'identité de la ville et la richesse de son territoire et faire de cet environnement exceptionnel et de la diversité des paysages autant d'atouts au service de l'attractivité d'un territoire singulier.

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires s'organisant en un « *discours global* » :

Les orientations générales du PADD sont déclinées en cinq grands axes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés. Ils se complètent les uns les autres dans une approche systémique et trouveront leur application dans les pièces réglementaires du PLU :

- **Axe 1 : L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat**
- **Axe 2 : La qualité urbaine et l'embellissement de la ville**
- **Axe 3 : L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération**
- **Axe 4 : Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures**
- **Axe 5 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques**

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires s'organisant en un « *discours global* » :

Les six grands thèmes, ainsi formulés, s'inscrivent pleinement dans le respect des trois volets du développement durable que sont :

- **L'efficacité économique** : replacer le développement des activités au service des besoins des habitants, en privilégiant la création d'emplois sur le territoire et le respect de l'environnement lui-même facteur de développement.
- **L'équité sociale** : donner à tous, l'accès aux biens et services répondant à leurs besoins et en réduisant les inégalités sociales, faciliter l'accès à l'emploi.
- **La protection de l'environnement et de la santé** : par l'utilisation raisonnée des ressources naturelles, la limitation des émissions de gaz à effets de serre et des pollutions, la reconquête des espaces dégradés, la préservation de la biodiversité et le recyclage des déchets, l'amélioration de la qualité de l'air, la limitation de l'exposition aux nuisances sonores, la prise en compte des risques naturels et technologiques.



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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

*Le PADD de Saint-Jean-de-Luz traduit l'ambition d'un territoire soucieux de **créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente**. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers. Il s'agit notamment de garantir un logement adapté aux besoins de tous, dans des quartiers bien structurés.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans dans le respect des nouvelles orientations du Code de l'urbanisme.
- Mettre en œuvre des actions visant à respecter les objectifs de la Loi « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU) en matière de mixité.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

*Le PADD de Saint-Jean-de-Luz traduit l'ambition d'un territoire soucieux de **créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente**. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la **qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes**, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers. Il s'agit notamment de garantir **un logement adapté aux besoins de tous**, dans des quartiers bien structurés.*

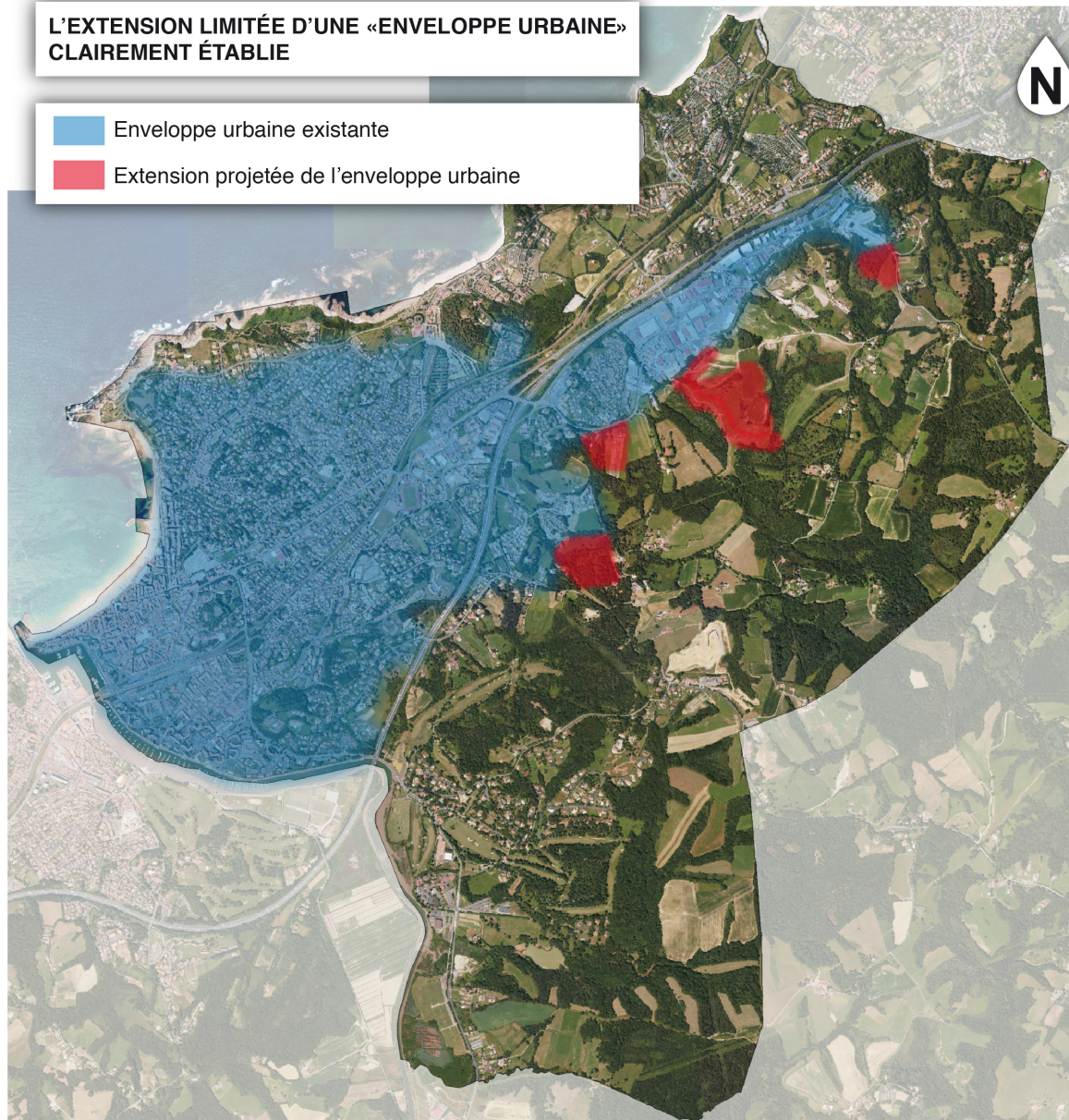
Les grands principes :

- Le choix d'un **scénario d'accueil de population nouvelle** et de développement du parc de logements **réaliste et maîtrisé**.
- Un projet visant **un nouvel équilibre entre intensification urbaine (pour les deux tiers) et extension urbaine (pour un tiers)** avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et l'extension limitée d'une **« enveloppe urbaine » clairement établie** dans le respect de la loi Littoral.
- La mise en œuvre d'**outils de planification et de maîtrise foncière** permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- La mise en œuvre d'outils d'aménagement permettant de remplir les objectifs d'une **politique de mixité sociale et de diversité de l'habitat** (en vue d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).
- Tendre à un partage entre résidences principales et résidences secondaires de 60% / 40%.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

L'EXTENSION LIMITÉE D'UNE «ENVELOPPE URBAINE»
CLAIREMENT ÉTABLIE

- Enveloppe urbaine existante
- Extension projetée de l'enveloppe urbaine



Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

1. Des objectifs d'accueil maîtrisé de population nouvelle à l'horizon 2030 :

Un contexte régional porteur :

- Pour l'avenir, les perspectives au niveau du Sud Pays Basque et, plus largement, pour l'ensemble du littoral basque montrent que la croissance de la population est un phénomène très ancré. Mais, depuis plusieurs années, Saint-Jean-de-Luz apparaît en marge de ce phénomène général.

La volonté de relancer une dynamique démographique en la maîtrisant :

- Forte de ces analyses, dans un souci de renouvellement de la population, **la ville de Saint-Jean-de-Luz s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de 1 000 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2030** pour atteindre une population communale de l'ordre de **15 000 à l'horizon 2030**.
- Ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée, mais ils témoignent de **la volonté de participer pleinement aux perspectives de croissance du Sud Pays Basque**.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

2. Le volume de logements nouveaux nécessaires à l'horizon 2030 :

Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques, et en s'appuyant sur les études réalisées dans ce domaine sur le Sud Pays Basque, **la ville se fixe les objectifs de production de logements suivants :**

- Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2 personnes (un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée), **il s'agit de construire environ 500 logements permanents nouveaux à l'horizon 2030.**
- À ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, au vu de la décennie passée, entre 10 et 15% soit environ de 100 à 150 logements.
- Aux prévisions concernant l'habitat permanent, il convient de rajouter **les besoins propres aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques** que la ville souhaite stabiliser au regard des évolutions passées autour de **35% du parc total, soit près de 350 logements supplémentaires à l'horizon 2030.**
- **Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent ainsi par la construction de l'ordre de 1 000 logements de tous types à l'horizon 2030.**

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Pour permettre la réalisation de ce programme de logements, dans l'esprit du « Grenelle de l'Environnement » et le respect de la loi Littoral, la municipalité entend orienter son développement vers une urbanisation préservant au mieux les espaces naturels.

Cela passe nécessairement par la **densification progressive du tissu urbain existant là où cela est possible**, notamment par la construction dans les « *dents creuses* » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis.

Mais, il s'avère aussi nécessaire de **mobiliser de nouvelles réserves foncières** afin de réaliser la totalité du programme, en permettant la réalisation d'opérations d'envergure notable et de compléter certaines opérations récentes. Celles-ci ont été choisies en continuité avec l'enveloppe urbaine dans le respect de la loi Littoral.

En contrepartie, **l'urbanisation hors espace urbain sera strictement encadrée**, tout particulièrement espaces proches du rivage, et se limitera aux seules rares dents creuses encore disponibles au sein de ces ensembles bâtis.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

La construction des nouveaux logements dans le tissu urbain constitué

Il s'agit d'« **optimiser le tissu urbain** » pour permettre la construction de nouveaux logements et maîtriser la pression foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- Par l'évolution des dispositions réglementaires du PLU visant à faciliter :
 - L'utilisation des « **dents creuses** » du tissu urbain constitué.
 - La **densification maîtrisée des zones urbaines**. Cela s'appliquera principalement aux zones UC et UD hors SPR (anciennement AVAP) par une évolution réglementaire fine qui s'emploiera à définir des niveaux de densification adaptés selon les secteurs.
 - L'instauration de « **secteurs de mixité sociale** ».
 - La poursuite d'une diversité de l'habitat dans les opérations privées collectives (« **servitude de mixité sociale** »).
 - La **diversification des tailles de logements** : du T1 au T5/6.
 - La réalisation d'opérations groupées.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

La construction des nouveaux logements dans le tissu urbain constitué

- Par la volonté de la Ville de **conduire ou favoriser des opérations de renouvellement urbain et de rénovation** :
 - La plus importante est **l'opération de renouvellement urbain du quartier Fargeot-Urdazuri**, bénéficiant de la proximité du centre ville et des aménités, sur les sites identifiés avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) du Pays Basque en tenant compte des contraintes fortes de submersion gérées par le futur PPR.
 - Le projet de **requalification urbaine de l'îlot « Foch »** en centre-ville : site emblématique au contact du port offrant une opportunité unique de renforcement du centre-ville.
 - L'accompagnement d'autres projets de renouvellement urbain en zone agglomérée selon les opportunités foncières.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine

Pour répondre aux besoins de logements restant à satisfaire, **deux pôles de développement** ont été retenus :

- Dans le quartier de **Karsinenea**, plusieurs opérations visent à atteindre la « masse critique » de population pour constituer un véritable quartier où puissent s'implanter services et équipements. Il s'agit de deux extensions modérées sur la frange Est en continuité du bâti à **Ur Mendi** (4 ha) et **Balcoïn** (4 ha), opérations bien insérées (absence de covisibilité avec le littoral, respect de la ligne de crête des coteaux matérialisée par le chemin d'Ametzague), et d'une opération de taille moindre (1 ha) à **Karginko Borda** au sein du bâti existant.
- A plus long terme, dans le cadre de l'opération mixte des « **Hauts de Jalday** », en continuité avec la zone d'activités : affectation d'une partie des emprises à l'habitat (10 ha). Une attention particulière sera accordée à l'insertion paysagère des constructions (sommets des coteaux exempts de toute construction).

Ces opérations seront bâties selon le principe d'un « quartier durable » et proposeront une « mixité fonctionnelle » en accueillant des logements (habitations individuelles, maisons de ville et petits collectifs), mais aussi des services et équipements, voire des commerces.

La délimitation d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » à Errota Zahar au Sud du territoire communal

Sur ce site, viabilisé depuis 2012, la collectivité mène un travail de délimitation et d'aménagement d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Au regard des enjeux paysagers du site (intégration dans la pente, intégration aux paysages bâti du quartier de Chantaco, intégration dans les paysages boisés et des rives du lac...) et du risque inondation impactant une partie du site, des études approfondies ont été lancées pour définir des règles très rigoureuses d'insertion. De l'ordre de 10 constructions sont prévues.

Une OAP manifeste cette volonté d'encadrer l'aménagement futur de ce secteur, tant sur les volets urbain, architectural que paysager.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Les capacités d'accueil offertes par le projet

Modalités d'urbanisation	Capacités estimées	Modalité de calcul
« Dents creuses » hors AVAP	130 logements	Application d'un taux de rétention de 30% aux capacités totales estimées
Potentialités de densification du tissu urbain par division parcellaire	235 logements	Identification des parcelles urbanisées >1000 m ² et emprise bâtie <20% (250), estimation d'un potentiel de division de 1,5 et application d'un taux de rétention de 50%
Requalification urbaine du quartier Fargeot - Urdazuri	200 logements	Données étude
Autres projets de requalification urbaine	150 logements	Données étude
Achèvement de la construction du quartier de Karsinenea (opération Urmendi + Balkoïna + Karginko Borda)	220 logements	Application d'une densité moyenne de 25 log/ha
Affectation d'une partie des Hauts de Jaldai à l'habitat	150 logements	Données étude
TOTAL	1 085 logements	

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

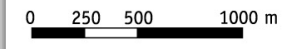
Les capacités d'accueil offertes par le projet

Un effort très significatif pour permettre le « renouvellement de la ville sur la ville » et limiter les extensions urbaines au profit du logement dans le respect de la loi Littoral :

- La part de « reconquête » doit permettre de répondre à plus des **deux tiers** des besoins affichés en logements.
- La part vouée aux **extensions urbaines** permettra de couvrir au maximum **un tiers** des besoins affichés en logements.
- La superficie d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommée pour les opérations de logements est de l'ordre de **12,9 ha**.

Modalités d'urbanisation	Capacités estimées	Part
Intensification urbaine	775 logements	71%
Extension urbaine	310 logements	29%
TOTAL	1 085 logements	100%

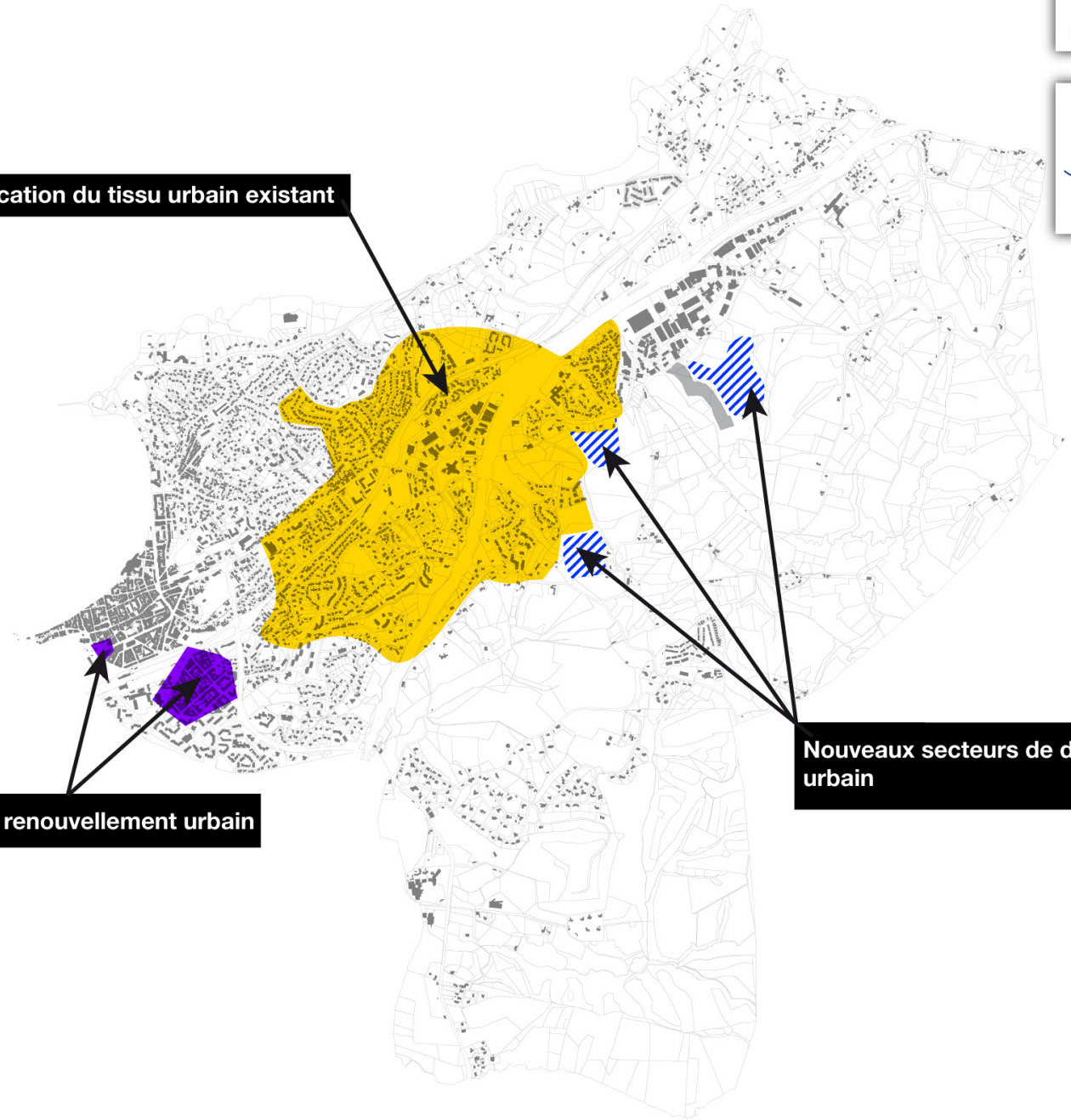
AXE 1
Habitat et développement
urbain



Densification du tissu urbain existant

Secteurs de renouvellement urbain

Nouveaux secteurs de développement urbain



Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

*Le projet de territoire de Saint-Jean-de-Luz s'inscrit résolument dans la volonté d'**offrir à l'ensemble de sa population permanente ou estivante un environnement urbain de qualité**. Cela passe d'abord par la préservation et la **mise en valeur des éléments existants qui participent à l'identité de la ville**, qu'il s'agisse de constructions, d'espaces publics, de végétation... en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant une partie des quartiers. Il s'agit notamment de **valoriser la nature en ville, nouveau support d'urbanité et de mobilité, créatrice de lien entre les différentes entités constitutives de la commune** et avec les communes voisines.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- La complémentarité avec le SPR (anciennement AVAP).
- Le respect des sites classés.

Les grands principes :

- **Affirmer l'identité de Saint-Jean-de-Luz**, et renforcer une image urbaine en adéquation avec sa notoriété en s'appuyant notamment sur le **Site Patrimonial Remarquable (SPR) existant**.
- Poursuivre une politique active de **mise en valeur de l'espace public** et du **patrimoine paysager**.

Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

1. La mise en valeur du patrimoine bâti :

- Par le biais du SPR, sauvegarder l'organisation urbaine de la ville ancienne et l'architecture historique et balnéaire grâce à la protection des ensembles et des bâtiments les plus remarquables.
- Au-delà du périmètre du SPR, poursuivre ponctuellement la protection d'éléments remarquables, en protégeant notamment certains sites ou cônes de vue emblématiques.
- Développer des parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.

2. La mise en valeur des lieux emblématiques :

- La Ville entend poursuivre une politique de **mise en valeur de lieux emblématiques de la ville historique** destinée à accroître son attractivité touristique et conforter l'activité commerciale :
 - Réaménagement de la place Louis XIV.
 - Restructuration de l'espace public dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Foch.
 - Aménagements de la liaison gare – centre historique (place Louis XIV).
- Cela s'accompagne d'une **nouvelle gestion de la voiture sur l'espace public central** par :
 - Une diminution de la pression automobile (stationnement en surface et plan de circulation).
 - La redistribution et l'augmentation maîtrisée du nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville (parking îlot Foch).
 - La création de poches périphériques de stationnement.

Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

3. La mise en valeur du patrimoine naturel :

La Ville poursuivra la **mise en valeur des sites naturels littoraux et rétro-littoraux** :

- Poursuivre et accentuer une protection intelligente des espaces naturels remarquables (plages et criques, jardins, falaises protégées, landes et forêts...) qui sont porteurs d'image et d'attractivité du territoire communal. En complément des actions de préservation et de gestion déjà entreprises sur les « Espaces Naturels Sensibles » d'Archilua et d'Etchebiague-Erromardie, un point d'attention particulier sera porté sur celui de la Colline de Cenitz.
- Faire du « sentier du littoral » un axe emblématique, vecteur du développement touristique.
- Poursuite de la réalisation de la piste cyclable « Vélodyssée ».




La plage d'Erromardie depuis le sentier du littoral

Requalification des entrées de ville

AXE 2
Qualité urbaine, embellissement
de la ville

0 250 500 1000 m



erese conseil
Jean Marieu

Mise en valeur du secteur patrimonial

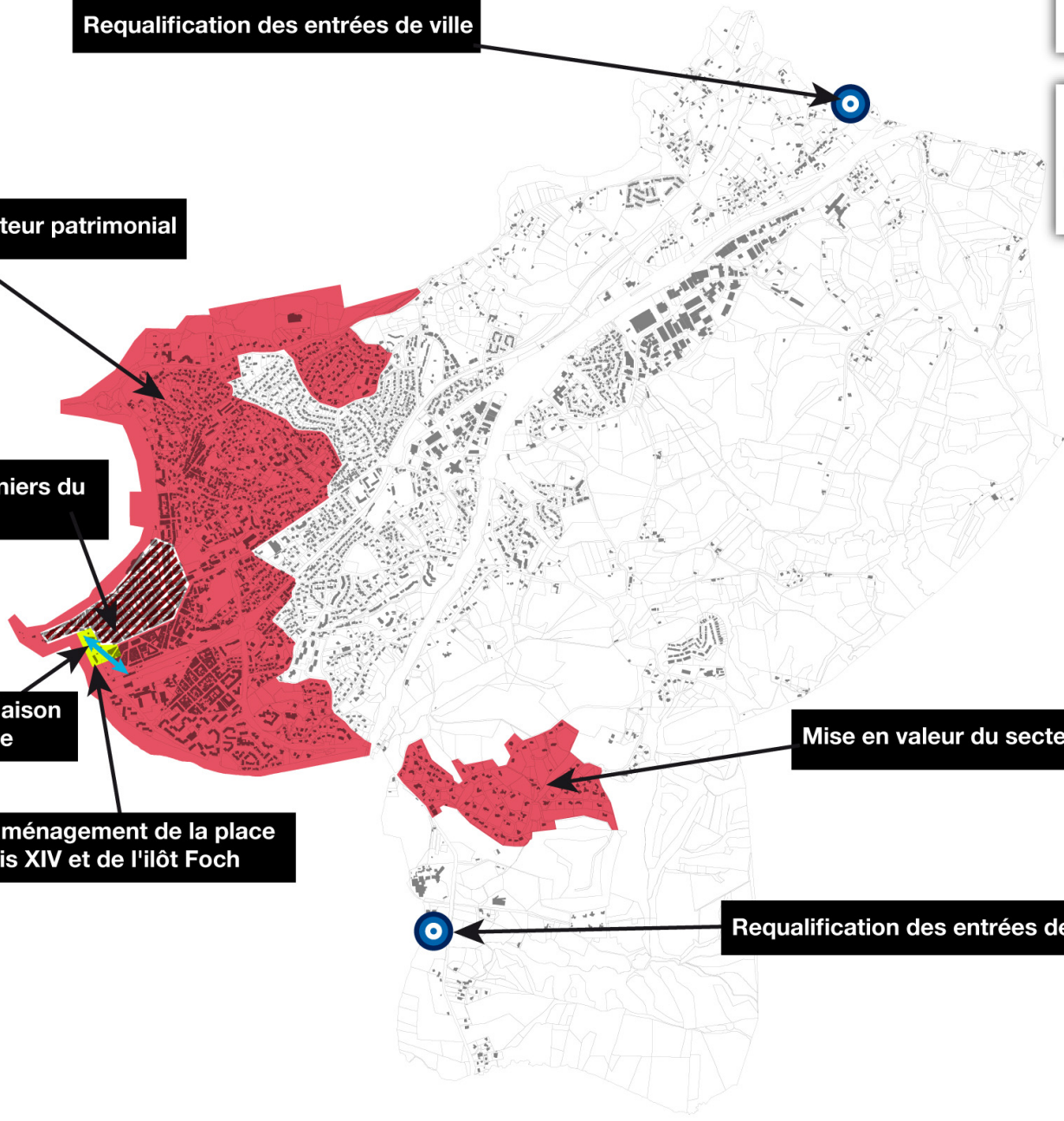
Aménagements piétonniers du
coeur de ville

Aménagement d'une liaison
gare - centre historique

Réaménagement de la place
Louis XIV et de l'îlot Foch

Mise en valeur du secteur patrimonial

Requalification des entrées de ville



Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

*Dans une perspective de développement durable, la nouvelle croissance démographique portée par le PADD doit nécessairement s'accompagner d'une politique active de **renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique** sur Saint-Jean-de-Luz même.*

*L'économie luzienne occupe une place importante et plutôt diversifiée au sein du Sud Pays Basque. Elle va cependant devoir faire face au vieillissement des actifs et assurer leur renouvellement dans une économie de services grandissante. Elle doit anticiper les évolutions sociétales et environnementales, mais aussi **optimiser l'espace disponible** pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une politique économique conduite par la Communauté d'Agglomération.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- S'intégrer dans la politique économique de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

*Dans une perspective de développement durable, la nouvelle croissance démographique portée par le PADD doit nécessairement s'accompagner d'une politique active de **renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique** sur Saint-Jean-de-Luz même.*

*L'économie luzienne occupe une place importante et plutôt diversifiée au sein du Sud Pays Basque. Elle va cependant devoir faire face au vieillissement des actifs et assurer leur renouvellement dans une économie de services grandissante. Elle doit anticiper les évolutions sociétales et environnementales, mais aussi **optimiser l'espace disponible** pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une politique économique conduite par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.*

Les grands principes :

- Maintenir le taux d'activité et le taux de concentration d'emploi : **300 emplois à créer dans les 10 à 15 prochaines années.**
- Favoriser le développement de l'« **économie présente** » (commerces, métiers de services à la personne...) pour accompagner la croissance et la transformation démographiques.
- Conforter le **secteur touristique** comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- S'employer à **diversifier l'activité économique** en aidant au développement de filières d'excellence (nautisme...) et à l'émergence de nouvelles activités : privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace tout en dégagant de nouvelles emprises à cet effet.
- Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, favoriser le développement d'une **agriculture périurbaine** sur des espaces préservés.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

1. Une stratégie de dynamisation commerciale :

La volonté de relancer le commerce de centre-ville

Des pistes d'actions progressivement mises en œuvre :

- Travailler le **positionnement marchand du centre-ville** : création d'une charte qualité, aide à la transmission d'activité, veille sur les sites d'opportunités, diversification de l'offre...
- **Accessibilité** : redéployer le stationnement et gérer les flux touristiques, adapter la piétonisation aux besoins des différentes clientèles, travailler sur l'accessibilité des transports en commun.
- **Identité et image** : améliorer la signalétique, conforter la place du piéton et requalification d'espaces publics, valorisation des façades et des vitrines.
- **Réglementation et veille des mutations** : identification des alignements commerciaux stratégiques du centre ville et protection réglementaire, droit de préemption sur les fonds de commerce (adopté par la municipalité en septembre 2014).

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

1. Une stratégie de dynamisation commerciale :

La volonté de veiller à une complémentarité équilibrée entre l'offre commerciale du centre ville et les équipements commerciaux de périphérie

- Agir pour le **renforcement des centralités de quartier** : rue Paul Gelos, quartier du Lac ; rue Axular, quartier Fargeot.
- **Restructurer les zones commerciales périphériques** de Jalday et Layatz en « **quartiers d'activités économiques** » :
 - Extension limitée des établissements commerciaux en privilégiant les commerces de biens lourds (occasionnels lourds, exceptionnels) aux surfaces de vente supérieure à 300 m².
 - Requalification urbaine et paysagère des espaces communs.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

2. Conforter le secteur touristique :

Penser globalement l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord à l'horizon 2040 dans le cadre de l'« Aménagement durable des stations et territoires touristiques du littoral aquitain » :

- Le principal site d'hébergements (campings) et d'activités touristiques (plages) de la commune doit faire face **au risque majeur du « recul du trait de côte »**.
- La réponse sera un **véritable projet d'aménagement durable** prenant en compte les besoins de **mutabilité, d'adaptabilité** et de **redéploiement** des différents usages et activités (hébergements...).
- Un aménagement visant à développer les **interconnexions entre la frange littorale et les zones urbaines** d'activités économiques et d'habitat : synergies activités touristiques / activités économiques productives ; valorisation d'une trame verte ; repli et optimisation du stationnement et gestion des flux.
- Un aménagement visant à poursuivre et accentuer une **protection intelligente des lieux**, en ouvrant les espaces naturels aux usages sur une frange littorale destinée à être protégée de toute urbanisation nouvelle.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

3. Diversifier l'activité économique :

Une diversification s'appuyant sur la **restructuration des zones d'activité existantes** et des **extensions ciblées** offrant de nouveaux terrains à bâtir :

- Les objectifs visent à diminuer la surface bâtie unitaire par emploi pour un usage plus efficace des emprises affectées.
- Densification, restructuration, redéfinition des vocations et extension limitée des **deux sites existants de Layatz et Jalday**.
- Des besoins de superficie nouvelle estimés **de l'ordre de 10 ha** pour des **implantations d'entreprises à haute valeur ajoutée réclamant des aménagements de qualité**. Deux sites retenus :
 - « **Jalday IV** » dans la continuité du campus Boardriders (6,5 ha).
 - A plus long terme, les « **Hauts de Jalday** » dans la continuité de la zone de Jalday (4,3 ha), volet économique d'une opération d'urbanisme plus vaste visant à créer un nouveau quartier sur le site.
 - Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** viendront préciser les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de respect du milieu naturel.
- Au total, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces à vocation d'activité représente **10,8 ha** gagnés sur les espaces naturels et agricoles.

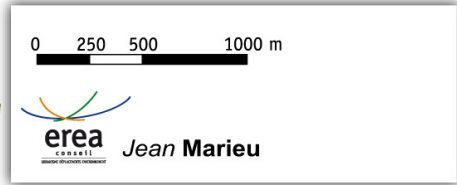
Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

4. Pérenniser l'agriculture et la pêche :

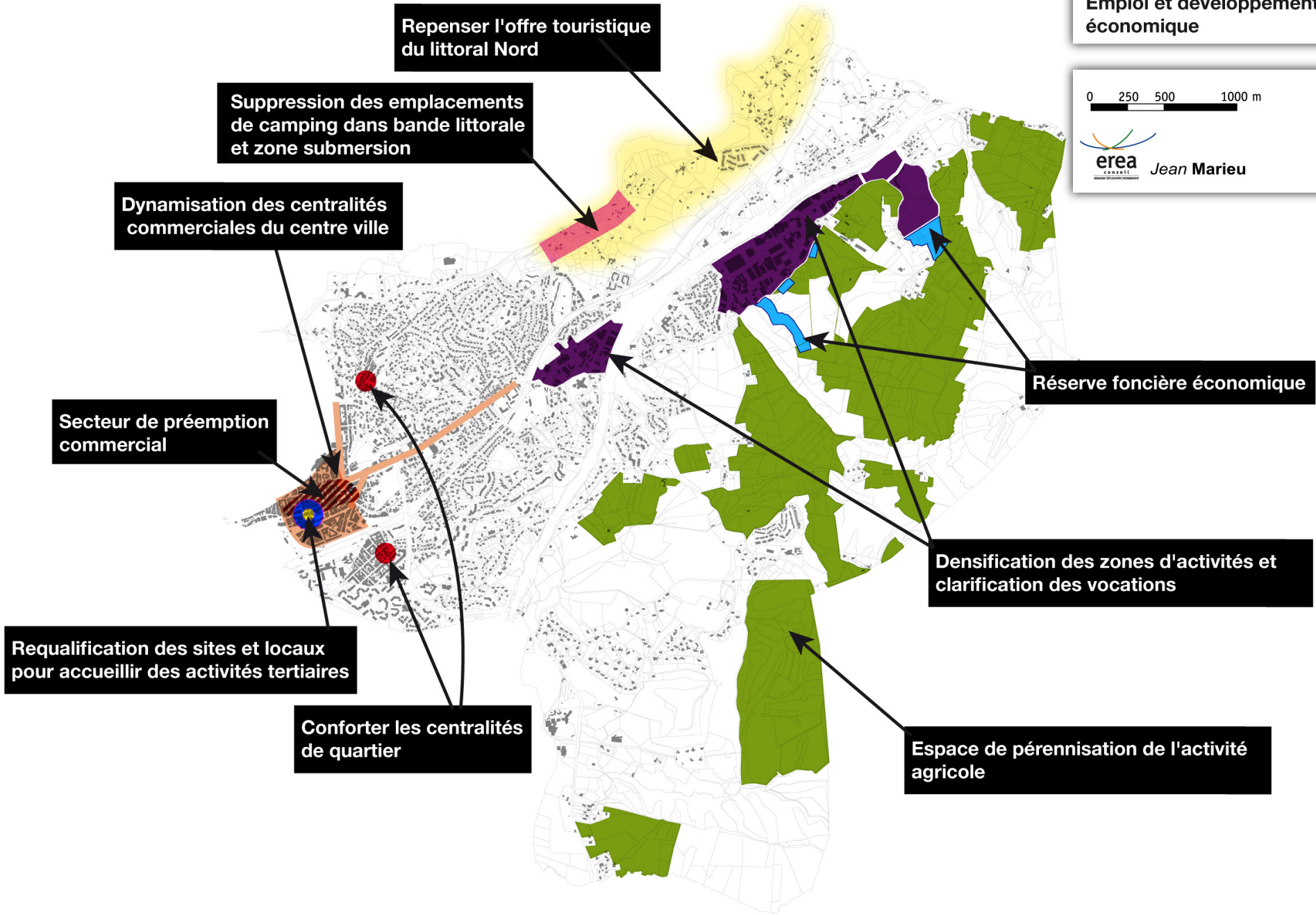
- Sur la base de l'étude des potentialités locales de la Chambre d'Agriculture, la Ville veut **permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable** en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique :
 - Mettre à jour du zonage pour identifier les secteurs les plus propices.
 - Permettre le développement d'une agriculture de proximité et l'accueil de « nouveaux » exploitants.
 - Accompagner les pratiques éco-responsables, en cohérence avec les sensibilités environnementales du site.
- **La Municipalité reconnaît l'importance de l'activité du port de pêche au cœur de la Ville.** Elle s'emploiera à :
 - Maintenir et favoriser l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation (accès, foncier disponibles, coexistence avec d'autres occupations de l'espace, etc.).
 - Faciliter l'ouverture du port aux activités touristiques en bénéficiant de l'implantation privilégiée en centre-ville pour une synergie avec les autres composantes de l'économie touristique locale.

AXE 3
Emploi et développement économique

0 250 500 1000 m



erea conseil
Jean Marieu



Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

*Facteur de cohésion sociale et de préservation environnementale et vectrice d'un meilleur fonctionnement urbain, la **mobilité durable** constitue **un des objectifs du projet de territoire**, en lien avec les projets de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et avec une place plus grande accordée aux « modes actifs » (deux roues, marche à pieds).*

*Saint-Jean-de-Luz bénéficie d'un **niveau d'équipements globalement satisfaisant** capable d'accompagner au cours des prochaines années la croissance démographique modérée retenue par la municipalité. Des efforts seront cependant consacrés à renforcer la centralité des nouveaux quartiers adaptée aux besoins de leurs futurs habitants.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- S'intégrer dans la politique des déplacements de la Communauté d' Agglomération.

Les grands principes :

- Diminuer la présence de l'automobile au cœur de la ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.
- S'assurer du bon accompagnement par les équipements de la croissance projetée.
- Renforcer la centralité des nouveaux quartiers adaptée aux besoins de leurs futurs habitants.
- Tendre à réduire la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

1. Une meilleure gestion de la voiture sur l'espace public :

Le nombre de véhicules supplémentaires en circulation à terme induit par l'augmentation de population devrait être *minima* de l'ordre d'un millier, hors logements touristiques. Ils viendront surcharger un trafic local déjà dense, notamment en période estivale.

- **La volonté de diminuer la pression automobile sur le centre ville :**
 - Par la définition d'un nouveau plan de circulation
 - Par la redistribution et l'augmentation maîtrisée du nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville (parking îlot Foch).
 - En dégagant des places de stationnement résidentiel hors-voirie en centre-ville tout en tenant compte des contraintes réglementaires attachées à la proximité de la gare.
 - Par la création de parcs de rabattement et de co-voiturage : étude de différentes options en entrées de ville, et au niveau du diffuseur de l'A 63.
 - Par la proposition de moyens de déplacement alternatifs.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

2. La valorisation de la desserte par les transports collectifs :

Les transports collectifs doivent assurer à terme **une prise en charge plus active des déplacements quotidiens en saison estivale et hors saison** sur le territoire de la ville :

- Mise en application de l'étude d'optimisation menée par l'Agglomération : qualité et intensité du service, intermodalité.
- Promotion des transports collectifs : desserte améliorée des sites d'activité, cœur de ville et nouveaux quartiers.
- Desserte spécifique des espaces touristiques (étude de l'« Aménagement durable des stations et territoires touristiques du littoral aquitain »).
- Renforcement du pôle multimodal de la gare.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

3. La poursuite du développement des modes alternatifs de déplacements :

Tout en poursuivant le maillage des cheminements doux pour des usages de loisirs et de vacances, il s'agit de **mieux prendre en charge les trajets quotidiens de courte distance** :

- Par une promotion forte de l'éco-mobilité et des aménagements adéquats, notamment en frange littorale (en lien avec l'étude sur le littoral Nord) où l'accès automobile doit être repensé.
- En étendant le réseau cyclable et en développant l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur le domaine public, dans le respect des dispositions arrêtées par l'Agglomération, en imposant la création de locaux vélos dans les opérations d'habitation et de bureaux.
- En promouvant l'usage de la marche : renforcement du réseau de modes actifs, déploiement d'un réseau d'itinéraires jalonnés, création d'aménagements continus et qualitatifs.
- Par l'extension des espaces piétonniers sur le cœur de ville (îlot Foch).

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

4. L'ajustement des équipements aux besoins nouveaux :

Des capacités d'accueil scolaire (primaire et secondaire) a priori suffisantes :

- Avec une capacité de 5 300 places l'appareil scolaire est à même d'accompagner l'arrivée de nouvelles populations.
- La Ville s'assurera cependant auprès de la Région et du Département que les **établissements secondaires** sont bien dimensionnés.

Des services collectifs bien dimensionnés :

- Des capacités du **service de l'eau potable** suffisantes : l'utilisation des capacités résiduelles permettra de répondre à l'accroissement de la consommation.
- Toutefois, dans le cadre de l'agglomération, des actions pourront être entreprises pour diversifier la ressource afin de moins impacter la nappe de l'Éocène.
- Pour le service des eaux usées, la construction d'une **nouvelle STEP relocalisée** permettra d'absorber l'augmentation des effluents et de rendre le traitement des eaux usées conforme à la Directive Européenne sur les Eaux Résiduaires Urbaines.
- Le **service de collecte et de traitement des déchets** est globalement adaptable à la nouvelle demande.
- Toutefois, la commune se préoccupe de l'enfouissement des déchets inertes qui, aujourd'hui, ne trouve pas de réponse pertinente.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

4. L'ajustement des équipements aux besoins nouveaux :

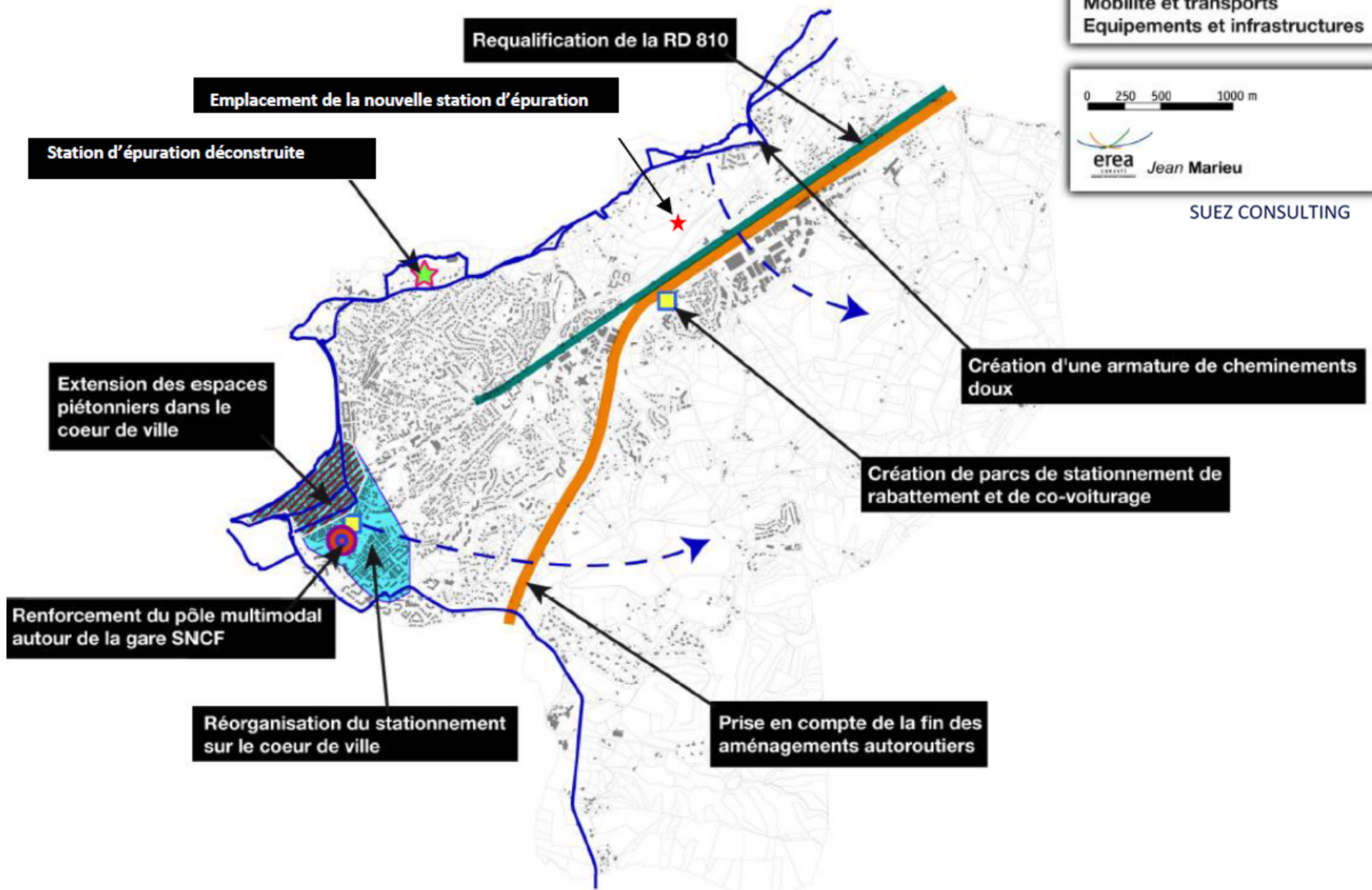
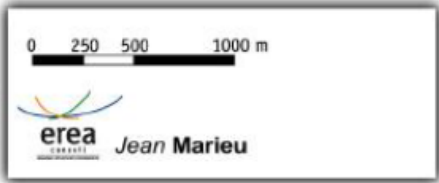
Quelques interventions sur la voirie primaire hors opérations :

- La requalification urbaine et paysagère des **entrées de ville** : interventions sur les RD 810 et RD 918.
- Plus globalement la **requalification de l'axe de la RD 810 sur sa partie Nord**.
- Prise en compte de la fin des aménagements autoroutiers.

Développement des réseaux numériques : le raccordement au très haut débit :

- Desserte de la couverture fibre en cœur de ville, aux sites « technopolitains » et aux nouveaux quartiers.
- Extension du « haut débit » sur les secteurs ruraux.

AXE 4
Mobilité et transports
Équipements et infrastructures



Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

*Bien que perçue comme une entité urbaine, la ville de Saint-Jean-de-Luz possède toujours **un territoire majoritairement naturel et agricole.***

*La ville entretient donc un **rapport privilégié avec l'environnement**, que ce soit avec les écosystèmes littoraux ou forestiers. Ce particularisme offrant une cadre de vie de qualité et vecteur de l'image de marque de la ville est **un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement** (dualité entre les milieux littoraux et l'arrière-pays boisé).*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- Respecter les protections règlementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles.
- Prendre en compte les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et SAGE sur la ressource en eau.
- Être compatible avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multi-risques inondation Nivelle et ses affluents et Submersion marine.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

*Bien que perçue comme une entité urbaine, la ville de Saint-Jean-de-Luz possède toujours **un territoire majoritairement naturel et agricole.***

*La ville entretient donc un **rapport privilégié avec l'environnement**, que ce soit avec les écosystèmes littoraux ou forestiers. Ce particularisme offrant un cadre de vie de qualité et vecteur de l'image de marque de la ville est **un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement** (dualité entre les milieux littoraux et l'arrière-pays boisé).*

Les grands principes :

- Préserver un environnement riche, rare et fragile et développer une fréquentation mesurée de ces espaces.
- Prendre en compte les zones de risques (nouvelle sensibilité aux risques de submersion marine) dans le contexte de la stratégie de gestion des risques littoraux de l'agglomération et de la redéfinition du Plan de Prévention des Risques (PPR), les nuisances et les servitudes recensées.
- Vers un urbanisme durable, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations qui seront définies par le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Agglomération.
- Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

1. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles :

Répondre aux exigences de la loi et aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en classant en zone naturelle protégée les territoires constituant la **trame verte et bleue**, l'ensemble des espaces définissant un **réseau écologique cohérent d'intérêt majeur** :

- **Les formations naturelles du littoral** : milieu marin, rochers et falaises maritimes, la pinède d'Etchebiague, pelouses aérohalines et landes littorales.
- **Les milieux humides continentaux** : la Nivelle, les formations des barthes et le plan d'eau de Basa Beltz, ainsi que leurs boisements ripariaux et les aulnaies.
- **Les cours d'eau** : Antereneko, Mendiko, Chantaco, Etcheberriko, Baldareta, Ichaca.
- **Les ensembles boisés continentaux** : les boisements de Basa Beltz et leur prolongement au Sud vers Etcheberriko Erreka et au Nord vers le Château de Fagosse, les boisements des vallons du ruisseau de Chantaco, d'Indiezenea, d'Anterrenea et MendikoErreka). Ces boisements seront également protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.



Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

2. Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal :

- Définir un périmètre spécifique pour les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Naturels « submersion marine » en cours d'élaboration, et dont les dispositions réglementaires seront intégrées.
- Dans le respect de la réglementation (PPR multirisques), **passer d'une logique du « vivre contre » à une logique du « vivre avec » le risque submersion en centre ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri**, pour transformer ce territoire vulnérable au risque de submersion, en « quartiers résilients », favorisant en période de crue le maintien sur site de ses habitants dans des conditions acceptables.
- Interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation dans les secteurs non urbains identifiés d'aléa fort pour ces risques et encadrer strictement les possibilités d'évolution du bâti existant.
- Prendre en compte **le risque « érosion côtière »** pour l'intégrer pleinement dans l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord, mais aussi à Sainte-Barbe, organiser le repli s'il y a lieu et proscrire toute construction nouvelle dans les zones exposées et non protégées.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

3. Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain :

Mettre en place une gestion solidaire et durable des espaces :

- Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) constituée par les boisements, parcs, lacs, jardins privatifs, les plantations accompagnant le réseau viaire afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain en maintenant l'équilibre entre végétal et bâti.
- Développer les plantations dans les futurs quartiers afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain et maintenir l'équilibre entre végétal et bâti.
- Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle par la poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers : noues, parcs paysagers, bassins de rétention souterrain...
- Les préconisations du **Schéma Directeur de Prévention et Gestion des déchets inertes** adopté en octobre 2018 par le Syndicat Bil Ta Garbi devront être prises en compte. En fonction des résultats de l'étude lancée à la suite du schéma pour identifier des sites potentiels, une mise en compatibilité du PLU pourra être rendue nécessaire pour inscrire sur le territoire communal un site d'accueil après que l'étude en ait démontré la faisabilité et l'absence d'impacts environnementaux.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

3. Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain :

Intégrer des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et aux équipements utilisant les énergies renouvelables :

- Soutenir l'usage des énergies renouvelables par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant l'aménagement et l'installation de matériels de production et/ou d'utilisation de ces énergies.
- Favoriser les constructions économes en énergie par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant les techniques et les équipements utilisés (normes HQE, éco-construction, toiture végétalisée, isolation externe, puits canadien, mur végétal, brise soleil...) permettant d'améliorer les performances énergétiques de ces constructions, et de porter des prescriptions selon les secteurs envisagés

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

4. Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle :

La politique de la ville concernant la mobilisation d'emprises foncières au service de ses projets **justifie pleinement d'une utilisation économe et rationnelle des sols**. Cela se traduit concrètement à travers plusieurs actions :

- Le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle et de développement du parc de logements réaliste et maîtrisé (en corrélation avec les différentes approches prospectives établies à l'échelle du Pays Basque).
- Un projet visant un nouvel **équilibre entre intensification urbain et extension urbaine** avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et la définition d'une « enveloppe urbaine » clairement établie dans le respect strict de la loi Littoral.
- La **mise en œuvre d'outils de planification et de maîtrise foncière** (acquisitions foncières, ZAC, opérations en centre-ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri...) permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- Le souci de préserver les espaces naturels qui contribuent fortement à l'image de marque de la station balnéaire. En termes chiffrés, **les espaces agricoles, naturels ou forestiers représentent près de 62% de la superficie totale de la commune dans le nouveau PLU.**

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

4. Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle :


La politique de la ville concernant la mobilisation d'emprises foncières au service de ses projets **justifie pleinement d'une utilisation économe et rationnelle des sols**. Cela se traduit concrètement à travers plusieurs actions :

- Dans la stricte application des prescriptions du code de l'urbanisme, **la mobilisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle représente au total 23,8 ha (dont 54,4% dédié à l'habitat) qui devraient être consommés dans la prochaine décennie** (soit près de 2,4 ha par an).
- **La superficie des espaces agricoles, naturels ou forestiers consommée par l'urbanisation entre 2008 et 2018** était de l'ordre de **32,5 ha** à Saint-Jean-de-Luz (soit près de 3,2 ha par an).
- **Les chiffres arrêtés par le PLU correspondent donc à un objectif de modération de 28% en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure.**



AXE 5
Valorisation du patrimoine
naturel et gestion des risques

0 250 500 1000 m



erea
caennais
Jean Marieu

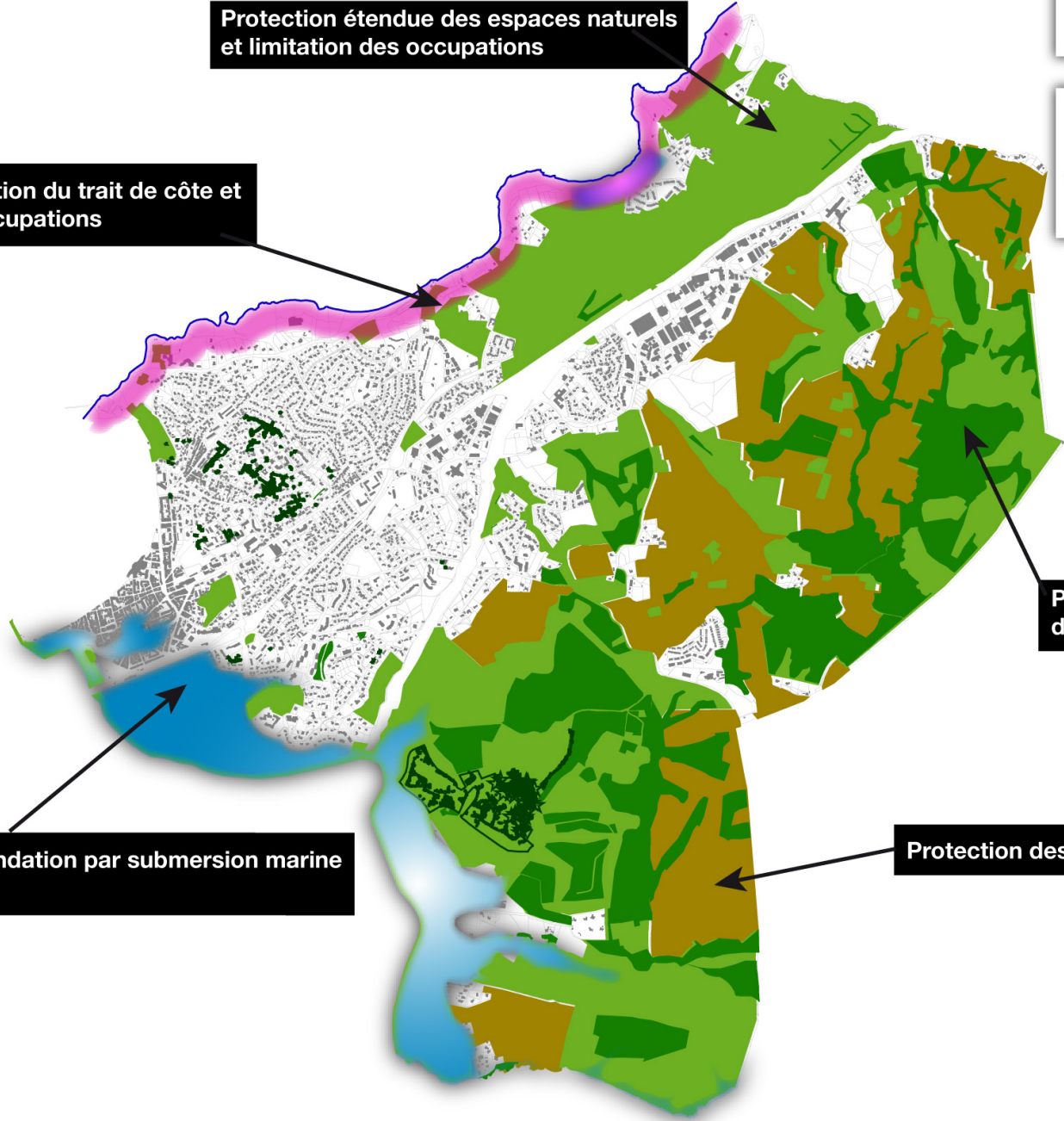
Protection étendue des espaces naturels
et limitation des occupations

Gestion de l'évolution du trait de côte et
limitations des occupations

Gestion du risque inondation par submersion marine
et crue de la Nivelle

Protection de la trame boisée et
du tissu végétal urbain

Protection des paysages agricoles



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-DE-LUZ



Pièce n° 2.0

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 22 février 2020
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Président,

Jean-René ETCHEGARAY

Philippe Paris
Urbaniste

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



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

soumis au débat sans vote lors du Conseil Municipal du 28 septembre 2018

Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Philippe Paris
Urbaniste

PRÉAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial de Saint-Jean-de-Luz à l'horizon 2030.

Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durables. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le PADD est le résultat d'une réflexion transversale, croisant la volonté politique et les ambitions portées par la ville de Saint-Jean-de-Luz pour son territoire, les préoccupations et idées des habitants issues des réunions publiques et les conclusions tirées du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces deux derniers ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire de Saint-Jean-de-Luz.

Cette vision municipale de l'avenir du territoire communal s'est également construite grâce à la comparaison de plusieurs scénarios de développement qui a permis de retenir celui qui répondait aux objectifs de la commune et qui sous-tend le présent PADD.

Bien entendu, ce projet s'est naturellement intégré dans un environnement plus large. Outre le respect des lois et règlement de la République (tout particulièrement le loi Littoral), il est compatible avec les politiques portés par la Communauté d'agglomération Pays Basque et s'inscrit dans les réflexions sur le devenir du Pays Basque dans son ensemble.

Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 28 septembre 2018 venant après celui du 9 décembre 2016 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme. Ce nouveau débat a été rendu nécessaire par l'adjonction d'un certain nombre d'éléments qui viennent compléter le projet d'aménagement initial.

Rappel du contexte règlementaire

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Rappel du contexte réglementaire

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

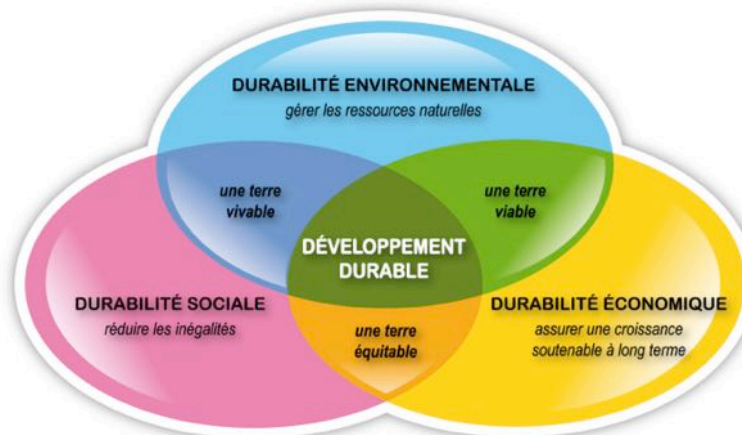
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

L'article I. 153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que:

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article I. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».



LES FONDEMENTS DU PROJET MUNICIPAL

Rappel des principaux constats du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, élaborés lors de la phase 1 de la révision du PLU, ont mis en évidence un certain nombre de constats et ont ainsi permis de dresser un portrait de la commune, à un « instant t ». Il ne s'agit pas d'un portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument la ville de Saint-Jean-de-Luz dans son contexte spécifique, le littoral basque.

Les principaux constats de ces deux documents sont repris, de manière synthétique, ci-après :

Pour l'état initial de l'environnement

Les constats :

- Un territoire encore largement naturel et agricole (58% de sa superficie) avec deux entités naturelles dominantes que sont le littoral et la zone rurale.
- Une urbanisation au contact d'écosystèmes parfois très sensibles (sites Natura 2000) et, en eux-mêmes bien protégés, mais avec lesquels des problèmes d'interface peuvent se poser.
- L'urbanisation et l'autoroute constituent des coupures écologiques majeures qui séparent les deux entités naturelles dominantes.
- Un milieu marin et des zones humides (barthes de la Nivelle) sensibles à la qualité des eaux (notamment de baignade). Mais un réseau d'assainissement collectif couvrant l'ensemble de la zone agglomérée communale.
- Une gestion des ressources naturelles perfectible, mais qui s'améliore.
- Des paysages d'un grand intérêt patrimonial, supports essentiels de l'activité touristique et du cadre de vie communal. Des coteaux formant une nette « ligne de partage » entre les paysages « agro-pastoraux » à l'est de la commune et les paysages bâtis et non bâtis du littoral.
- Peu de possibilité d'extension à moindre impact pour le paysage et évolutions contraintes dans les paysages urbains protégés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour l'état initial de l'environnement

Les constats :

- Une commune impactée par la présence de plusieurs risques naturels majeurs et technologiques (recul du trait de côte, submersion marine et fluviale, risque retrait-gonflement des sols argileux, etc.) ainsi que par nuisances sonores (A 63, voie ferrée, RD 810), pris en compte par des arrêtés préfectoraux et des plans de prévention (en cours de redéfinition).
- Le renouvellement urbain de certains quartiers (une partie du centre-ville, le quartier Fargeot-Urdazuri) en partie entravé par l'existence de ces risques.

Les enjeux :

- Maîtriser la consommation d'espace et fixer les limites de la ville (la question du franchissement des coteaux).
- Établir des choix de développement compatibles avec les nombreuses contraintes tant physiques (environnementales, paysagères, risques...) que réglementaires (PPR, SPR, Natura 2000, servitudes...) et confirmer de façon intangible la protection des espaces naturels et des territoires agricoles.
- Contrôler et limiter les occupations du sol dans les zones exposées aux risques (zones de submersion marine et fluviale ; littoral : prise en compte de la stratégie régionale...).
- Constituer une armature écologique durable (trame verte et bleue) inscrite dans le cadre régional.
- Favoriser des occupations et utilisations du sol compatibles avec une utilisation raisonnée des ressources naturelles et adopter notamment une gestion économe et qualitative de la ressource en eau.
- Limiter l'empreinte du développement urbain en promouvant des actions soucieuses de l'environnement.

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour le diagnostic communal

Les constats :

- Une ville au cœur des enjeux métropolitains du grand littoral basque, de Bayonne à San Sébastian, territoire très attractif.
- Un rôle de pôle urbain structurant, au sein du Sud Pays Basque, mais dont le poids tend à fléchir : une commune attractive, mais confrontée au vieillissement de sa population et aux difficultés de son renouvellement.
- Une identité riche et complexe, construite sur une histoire culturelle forte.
- Une multiplicité de fonctions pas toujours aisées à concilier : une vocation résidentielle mais aussi de villégiature, un tissu économique dynamique, des équipements et des services de rayonnement intercommunal capables de suivre un développement de la population, à l'exception, peut-être, de l'enseignement secondaire.
- Un pôle d'emplois majeur à l'échelle de l'agglomération, avec un taux de chômage qui demeure malgré tout élevé ; une forte croissance du secteur tertiaire ; un territoire attractif, notamment d'un point de vue commercial ; la nécessité de dégager de nouveaux espaces pour poursuivre l'accueil d'activités économiques.
- L'activité touristique, un apport significatif dans l'économie locale, mais s'exerçant principalement dans un espace à forte sensibilité (les campings dans les espaces proches du rivage).
- Un parc de logements en forte hausse, mais une difficulté de production de logements à prix abordables et un marché tendu en raison du marché touristique. Une diversification lente, confrontée à un enjeu de renforcement de l'offre locative sociale ainsi dans un contexte de raréfaction de l'espace disponible (risques, loi Littoral)
- D'importants flux quotidiens domicile-travail ; un réseau routier engorgé aux heures de pointe, en raison d'une mobilité essentiellement motorisée et « autosoliste », plus particulièrement en période estivale et pour laquelle l'offre de transports collectifs actuelle ne répond que très partiellement.

Rappel des principaux constats du diagnostic

Pour le diagnostic communal

Les enjeux :

- Définir un projet urbain limitant son expansion en favorisant une réflexion sur les zones de renouvellement et de densification possibles, tout en préservant les qualités paysagères et architecturales du bâti ancien (SPR, anciennement AVAP).
- Rechercher ou valider des sites non bâtis affectés au développement de l'urbanisation tenant compte des contraintes et des opportunités relevées dans le respect de la loi Littoral (en continuité de l'urbanisation existante).
- 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.
- Développer une stratégie immobilière et foncière permettant un parcours résidentiel complet sur Saint-Jean-de-Luz et répondant aux objectifs du PLH.
- 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 valoriser les espaces littoraux (enjeu des campings).
- Conforter un commerce de centre-ville qui fait face à une certaine précarisation.
- Valoriser avec vigueur le potentiel agricole périurbain.
- Diminuer la présence de l'automobile au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.

« Pour une ville attractive dans un environnement privilégié, engager un effort pour protéger et améliorer la qualité de vie tout en favorisant le fonctionnement urbain »

Les constats énoncés précédemment ont conduit les élus à formuler le projet de territoire de la Ville qui sert de ligne directrice à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le choix est fait d'un rayonnement et d'une attractivité de Saint-Jean-de-Luz reposant sur une **politique maîtrisée** 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**.



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

« Pour une ville attractive dans un environnement privilégié, engager un effort pour protéger et améliorer la qualité de vie tout en favorisant le fonctionnement urbain »

Les **principales bases** de cette politique sont les suivantes :

- Une croissance annuelle assez modérée de **1 000 habitants supplémentaires dans les 10 à 15 années à venir** équivalente au taux constaté dans la dernière décennie (TCMA : 0,6%).
- Un potentiel de développement raisonné de l'habitat qui reste à exploiter dans le tissu urbain constitué (densification maîtrisée).
- Mais, la nécessité de rechercher des sites de développement pour l'habitat dans le respect de la loi Littoral.
- Une difficulté réelle à atteindre la norme légale en matière de logements locatifs sociaux, mais une volonté réaffirmée de mixité dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Un effort massif de mise en valeur globale d'un des principaux pôles de l'agglomération : dynamisation du commerce, plan de circulation et nouvelle politique du stationnement, opérations de renouvellement urbain, mise en valeur du patrimoine, espace public repensé, entrées de ville requalifiées.
- Une sélection rigoureuse des nouvelles implantations commerciales, et relance du commerce de centre-ville et des quartiers.
- Conforter le secteur touristique comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- En matière de nouvelles activités, privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace : restructurer en ce sens les sites actuels, tout en proposant des extensions ciblées.
- Confirmer l'importance des espaces naturels (côtiers et intérieurs) dans l'identité de la ville et la richesse de son territoire et faire de cet environnement exceptionnel et de la diversité des paysages autant d'atouts au service de l'attractivité d'un territoire singulier.

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires s'organisant en un « *discours global* » :

Les orientations générales du PADD sont déclinées en cinq grands axes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés. Ils se complètent les uns les autres dans une approche systémique et trouveront leur application dans les pièces réglementaires du PLU :

- **Axe 1 : L'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat**
- **Axe 2 : La qualité urbaine et l'embellissement de la ville**
- **Axe 3 : L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la Communauté d'Agglomération**
- **Axe 4 : Une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures**
- **Axe 5 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques**

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Une déclinaison par grands thèmes d'actions prioritaires s'organisant en un « *discours global* » :

Les six grands thèmes, ainsi formulés, s'inscrivent pleinement dans le respect des trois volets du développement durable que sont :

- **L'efficacité économique** : replacer le développement des activités au service des besoins des habitants, en privilégiant la création d'emplois sur le territoire et le respect de l'environnement lui-même facteur de développement.
- **L'équité sociale** : donner à tous, l'accès aux biens et services répondant à leurs besoins et en réduisant les inégalités sociales, faciliter l'accès à l'emploi.
- **La protection de l'environnement et de la santé** : par l'utilisation raisonnée des ressources naturelles, la limitation des émissions de gaz à effets de serre et des pollutions, la reconquête des espaces dégradés, la préservation de la biodiversité et le recyclage des déchets, l'amélioration de la qualité de l'air, la limitation de l'exposition aux nuisances sonores, la prise en compte des risques naturels et technologiques.



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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

*Le PADD de Saint-Jean-de-Luz traduit l'ambition d'un territoire soucieux de **créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente**. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers. Il s'agit notamment de garantir un logement adapté aux besoins de tous, dans des quartiers bien structurés.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sur 10 ans dans le respect des nouvelles orientations du Code de l'urbanisme.
- Mettre en œuvre des actions visant à respecter les objectifs de la Loi « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains » (SRU) en matière de mixité.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

*Le PADD de Saint-Jean-de-Luz traduit l'ambition d'un territoire soucieux de **créer les conditions de relancer l'accueil de population résidente**. Cette dynamique de développement, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support d'une valorisation de la **qualité paysagère et bâtie de la ville et de la définition de formes urbaines innovantes**, plus ou moins denses, adaptées en fonction des quartiers. Il s'agit notamment de garantir **un logement adapté aux besoins de tous**, dans des quartiers bien structurés.*

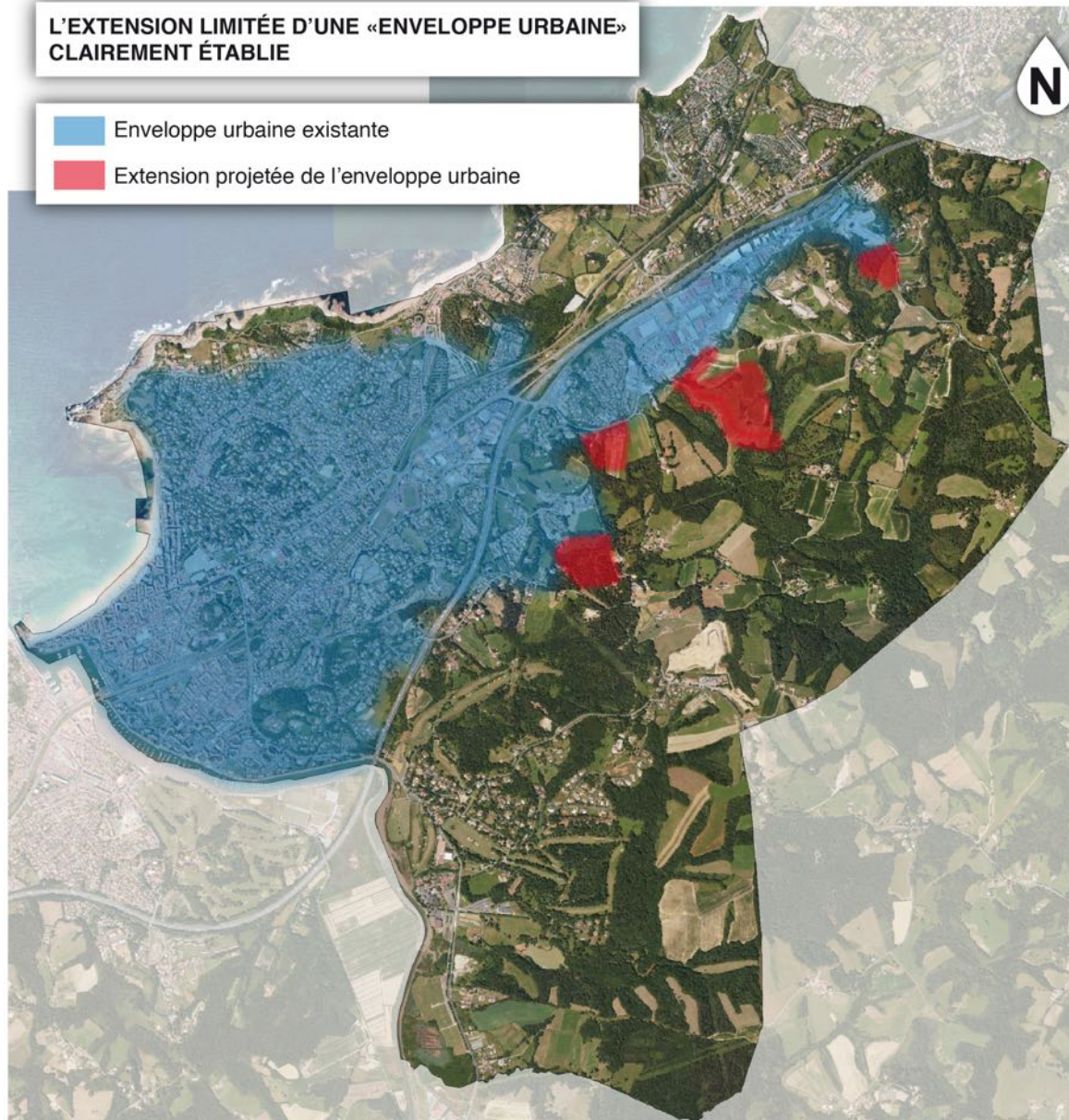
Les grands principes :

- Le choix d'un **scénario d'accueil de population nouvelle** et de développement du parc de logements **réaliste et maîtrisé**.
- Un projet visant **un nouvel équilibre entre intensification urbaine (pour les deux tiers) et extension urbaine (pour un tiers)** avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et l'extension limitée d'une **« enveloppe urbaine » clairement établie** dans le respect de la loi Littoral.
- La mise en œuvre d'**outils de planification et de maîtrise foncière** permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- La mise en œuvre d'outils d'aménagement permettant de remplir les objectifs d'une **politique de mixité sociale et de diversité de l'habitat** (en vue d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).
- Tendre à un partage entre résidences principales et résidences secondaires de 60% / 40%.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

L'EXTENSION LIMITÉE D'UNE «ENVELOPPE URBAINE»
CLAIREMENT ÉTABLIE

- Enveloppe urbaine existante
- Extension projetée de l'enveloppe urbaine



Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

1. Des objectifs d'accueil maîtrisé de population nouvelle à l'horizon 2030 :

Un contexte régional porteur :

- Pour l'avenir, les perspectives au niveau du Sud Pays Basque et, plus largement, pour l'ensemble du littoral basque montrent que la croissance de la population est un phénomène très ancré. Mais, depuis plusieurs années, Saint-Jean-de-Luz apparaît en marge de ce phénomène général.

La volonté de relancer une dynamique démographique en la maîtrisant :

- Forte de ces analyses, dans un souci de renouvellement de la population, **la ville de Saint-Jean-de-Luz s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de 1 000 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2030** pour atteindre une population communale de l'ordre de **15 000 à l'horizon 2030**.
- Ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée, mais ils témoignent de **la volonté de participer pleinement aux perspectives de croissance du Sud Pays Basque**.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

2. Le volume de logements nouveaux nécessaires à l'horizon 2030 :

Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques, et en s'appuyant sur les études réalisées dans ce domaine sur le Sud Pays Basque, **la ville se fixe les objectifs de production de logements suivants :**

- Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2 personnes (un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée), **il s'agit de construire environ 500 logements permanents nouveaux à l'horizon 2030.**
- À ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, au vu de la décennie passée, entre 10 et 15% soit environ de 100 à 150 logements.
- Aux prévisions concernant l'habitat permanent, il convient de rajouter **les besoins propres aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques** que la ville souhaite stabiliser au regard des évolutions passées autour de **35% du parc total, soit près de 350 logements supplémentaires à l'horizon 2030.**
- **Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent ainsi par la construction de l'ordre de 1 000 logements de tous types à l'horizon 2030.**

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Pour permettre la réalisation de ce programme de logements, dans l'esprit du « Grenelle de l'Environnement » et le respect de la loi Littoral, la municipalité entend orienter son développement vers une urbanisation préservant au mieux les espaces naturels.

Cela passe nécessairement par la **densification progressive du tissu urbain existant là où cela est possible**, notamment par la construction dans les « *dents creuses* » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis.

Mais, il s'avère aussi nécessaire de **mobiliser de nouvelles réserves foncières** afin de réaliser la totalité du programme, en permettant la réalisation d'opérations d'envergure notable et de compléter certaines opérations récentes. Celles-ci ont été choisies en continuité avec l'enveloppe urbaine dans le respect de la loi Littoral.

En contrepartie, **l'urbanisation hors espace urbain sera strictement encadrée**, tout particulièrement espaces proches du rivage, et se limitera aux seules rares dents creuses encore disponibles au sein de ces ensembles bâtis.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

La construction des nouveaux logements dans le tissu urbain constitué

Il s'agit d'« **optimiser le tissu urbain** » pour permettre la construction de nouveaux logements et maîtriser la pression foncière, en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- Par l'évolution des dispositions réglementaires du PLU visant à faciliter :
 - L'utilisation des « **dents creuses** » du tissu urbain constitué.
 - La **densification maîtrisée des zones urbaines**. Cela s'appliquera principalement aux zones UC et UD hors SPR (anciennement AVAP) par une évolution réglementaire fine qui s'emploiera à définir des niveaux de densification adaptés selon les secteurs.
 - L'instauration de « **secteurs de mixité sociale** ».
 - La poursuite d'une diversité de l'habitat dans les opérations privées collectives (« **servitude de mixité sociale** »).
 - La **diversification des tailles de logements** : du T1 au T5/6.
 - La réalisation d'opérations groupées.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

La construction des nouveaux logements dans le tissu urbain constitué

- Par la volonté de la Ville de **conduire ou favoriser des opérations de renouvellement urbain et de rénovation** :
 - La plus importante est **l'opération de renouvellement urbain du quartier Fargeot-Urdazuri**, bénéficiant de la proximité du centre ville et des aménités, sur les sites identifiés avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) du Pays Basque en tenant compte des contraintes fortes de submersion gérées par le futur PPR.
 - Le projet de **requalification urbaine de l'îlot « Foch »** en centre-ville : site emblématique au contact du port offrant une opportunité unique de renforcement du centre-ville.
 - L'accompagnement d'autres projets de renouvellement urbain en zone agglomérée selon les opportunités foncières.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine

Pour répondre aux besoins de logements restant à satisfaire, **deux pôles de développement** ont été retenus :

- Dans le quartier de **Karsinenea**, plusieurs opérations visent à atteindre la « masse critique » de population pour constituer un véritable quartier où puissent s'implanter services et équipements. Il s'agit de deux extensions modérées sur la frange Est en continuité du bâti à **Ur Mendi** (4 ha) et **Balcoïn** (4 ha), opérations bien insérées (absence de covisibilité avec le littoral, respect de la ligne de crête des coteaux matérialisée par le chemin d'Ametzague), et d'une opération de taille moindre (1 ha) à **Karginko Borda** au sein du bâti existant.
- A plus long terme, dans le cadre de l'opération mixte des « **Hauts de Jalday** », en continuité avec la zone d'activités : affectation d'une partie des emprises à l'habitat (10 ha). Une attention particulière sera accordée à l'insertion paysagère des constructions (sommets des coteaux exempts de toute construction).

Ces opérations seront bâties selon le principe d'un « quartier durable » et proposeront une « mixité fonctionnelle » en accueillant des logements (habitations individuelles, maisons de ville et petits collectifs), mais aussi des services et équipements, voire des commerces.

La délimitation d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » à Errota Zahar au Sud du territoire communal

Sur ce site, viabilisé depuis 2012, la collectivité mène un travail de délimitation et d'aménagement d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Au regard des enjeux paysagers du site (intégration dans la pente, intégration aux paysages bâti du quartier de Chantaco, intégration dans les paysages boisés et des rives du lac...) et du risque inondation impactant une partie du site, des études approfondies ont été lancées pour définir des règles très rigoureuses d'insertion. De l'ordre de 10 constructions sont prévues.

Une OAP manifeste cette volonté d'encadrer l'aménagement futur de ce secteur, tant sur les volets urbain, architectural que paysager.

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Les capacités d'accueil offertes par le projet

Modalités d'urbanisation	Capacités estimées	Modalité de calcul
« Dents creuses » hors AVAP	130 logements	Application d'un taux de rétention de 30% aux capacités totales estimées
Potentialités de densification du tissu urbain par division parcellaire	235 logements	Identification des parcelles urbanisées >1000 m ² et emprise bâtie <20% (250), estimation d'un potentiel de division de 1,5 et application d'un taux de rétention de 50%
Requalification urbaine du quartier Fargeot - Urdazuri	200 logements	Données étude
Autres projets de requalification urbaine	150 logements	Données étude
Achèvement de la construction du quartier de Karsinenea (opération Urmendi + Balkoïna + Karginko Borda)	220 logements	Application d'une densité moyenne de 25 log/ha
Affectation d'une partie des Hauts de Jaldai à l'habitat	150 logements	Données étude
TOTAL	1 085 logements	

Axe 1 : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique d'habitat

3. Un urbanisme de qualité assurant un nouvel équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine :

Les capacités d'accueil offertes par le projet

Un effort très significatif pour permettre le « renouvellement de la ville sur la ville » et limiter les extensions urbaines au profit du logement dans le respect de la loi Littoral :

- La part de « reconquête » doit permettre de répondre à plus des **deux tiers** des besoins affichés en logements.
- La part vouée aux **extensions urbaines** permettra de couvrir au maximum **un tiers** des besoins affichés en logements.
- La superficie d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommée pour les opérations de logements est de l'ordre de **12,9 ha**.

Modalités d'urbanisation	Capacités estimées	Part
Intensification urbaine	775 logements	71%
Extension urbaine	310 logements	29%
TOTAL	1 085 logements	100%

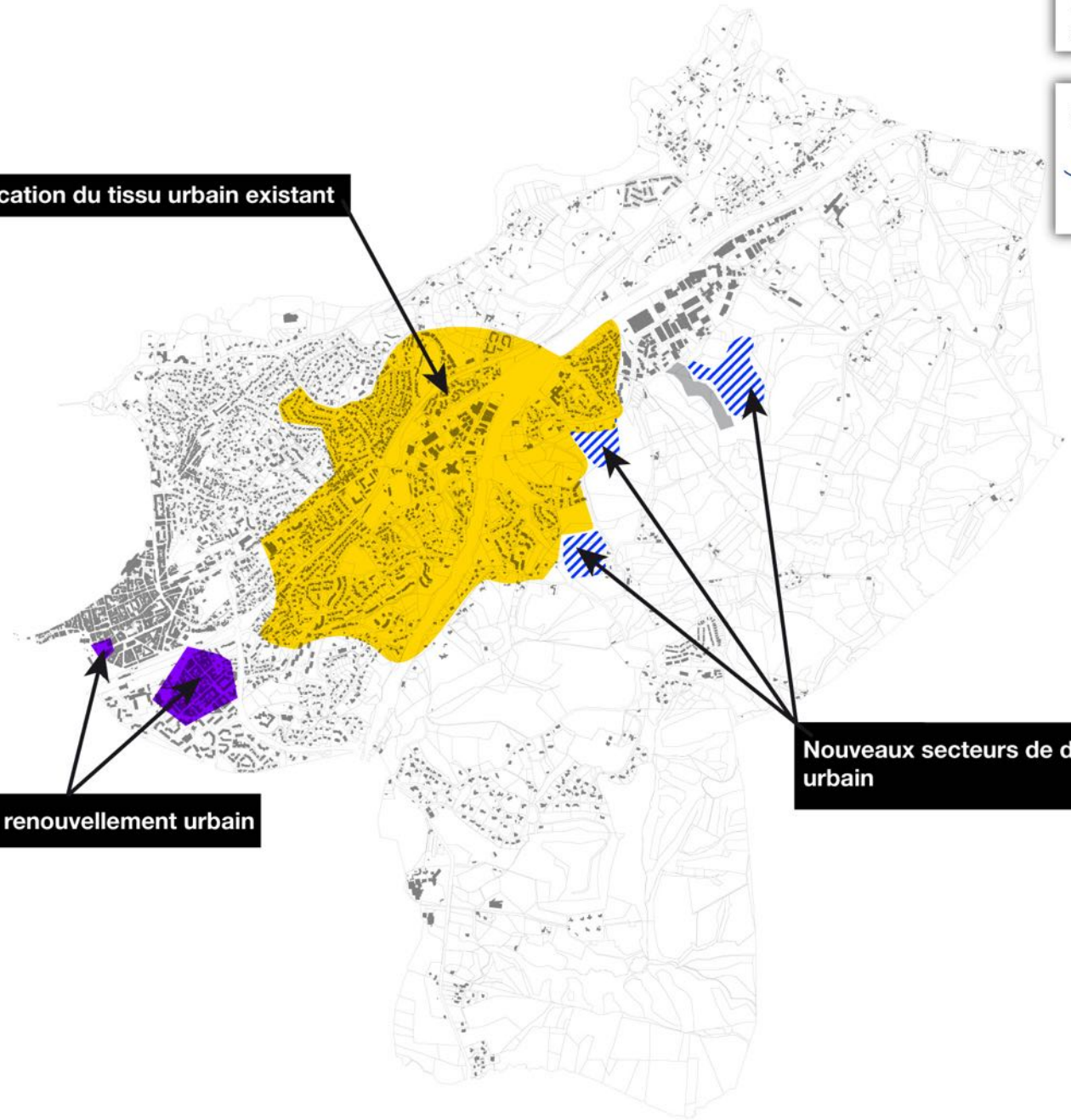
AXE 1
Habitat et développement
urbain



Densification du tissu urbain existant

Secteurs de renouvellement urbain

Nouveaux secteurs de développement urbain



Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

*Le projet de territoire de Saint-Jean-de-Luz s'inscrit résolument dans la volonté d'**offrir à l'ensemble de sa population permanente ou estivante un environnement urbain de qualité**. Cela passe d'abord par la préservation et la **mise en valeur des éléments existants qui participent à l'identité de la ville**, qu'il s'agisse de constructions, d'espaces publics, de végétation... en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant une partie des quartiers. Il s'agit notamment de **valoriser la nature en ville, nouveau support d'urbanité et de mobilité, créatrice de lien entre les différentes entités constitutives de la commune** et avec les communes voisines.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- La complémentarité avec le SPR (anciennement AVAP).
- Le respect des sites classés.

Les grands principes :

- **Affirmer l'identité de Saint-Jean-de-Luz**, et renforcer une image urbaine en adéquation avec sa notoriété en s'appuyant notamment sur le **Site Patrimonial Remarquable (SPR) existant**.
- Poursuivre une politique active de **mise en valeur de l'espace public** et du **patrimoine paysager**.

Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

1. La mise en valeur du patrimoine bâti :

- Par le biais du SPR, sauvegarder l'organisation urbaine de la ville ancienne et l'architecture historique et balnéaire grâce à la protection des ensembles et des bâtiments les plus remarquables.
- Au-delà du périmètre du SPR, poursuivre ponctuellement la protection d'éléments remarquables, en protégeant notamment certains sites ou cônes de vue emblématiques.
- Développer des parcours culturels thématiques en cœur de ville à la découverte de l'architecture locale.

2. La mise en valeur des lieux emblématiques :

- La Ville entend poursuivre une politique de **mise en valeur de lieux emblématiques de la ville historique** destinée à accroître son attractivité touristique et conforter l'activité commerciale :
 - Réaménagement de la place Louis XIV.
 - Restructuration de l'espace public dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Foch.
 - Aménagements de la liaison gare – centre historique (place Louis XIV).
- Cela s'accompagne d'une **nouvelle gestion de la voiture sur l'espace public central** par :
 - Une diminution de la pression automobile (stationnement en surface et plan de circulation).
 - La redistribution et l'augmentation maîtrisée du nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville (parking îlot Foch).
 - La création de poches périphériques de stationnement.

Axe 2 : la qualité urbaine et l'embellissement de la ville

3. La mise en valeur du patrimoine naturel :

La Ville poursuivra la **mise en valeur des sites naturels littoraux et rétro-littoraux** :

- Poursuivre et accentuer une protection intelligente des espaces naturels remarquables (plages et criques, jardins, falaises protégées, landes et forêts...) qui sont porteurs d'image et d'attractivité du territoire communal. En complément des actions de préservation et de gestion déjà entreprises sur les « Espaces Naturels Sensibles » d'Archilua et d'Etchebiague-Erromardie, un point d'attention particulier sera porté sur celui de la Colline de Cenitz.
- Faire du « sentier du littoral » un axe emblématique, vecteur du développement touristique.
- Poursuite de la réalisation de la piste cyclable « Vélodyssée ».



La plage d'Erromardie depuis le sentier du littoral

Requalification des entrées de ville

AXE 2
Qualité urbaine, embellissement
de la ville

0 250 500 1000 m

 *Jean Marieu*

Mise en valeur du secteur patrimonial

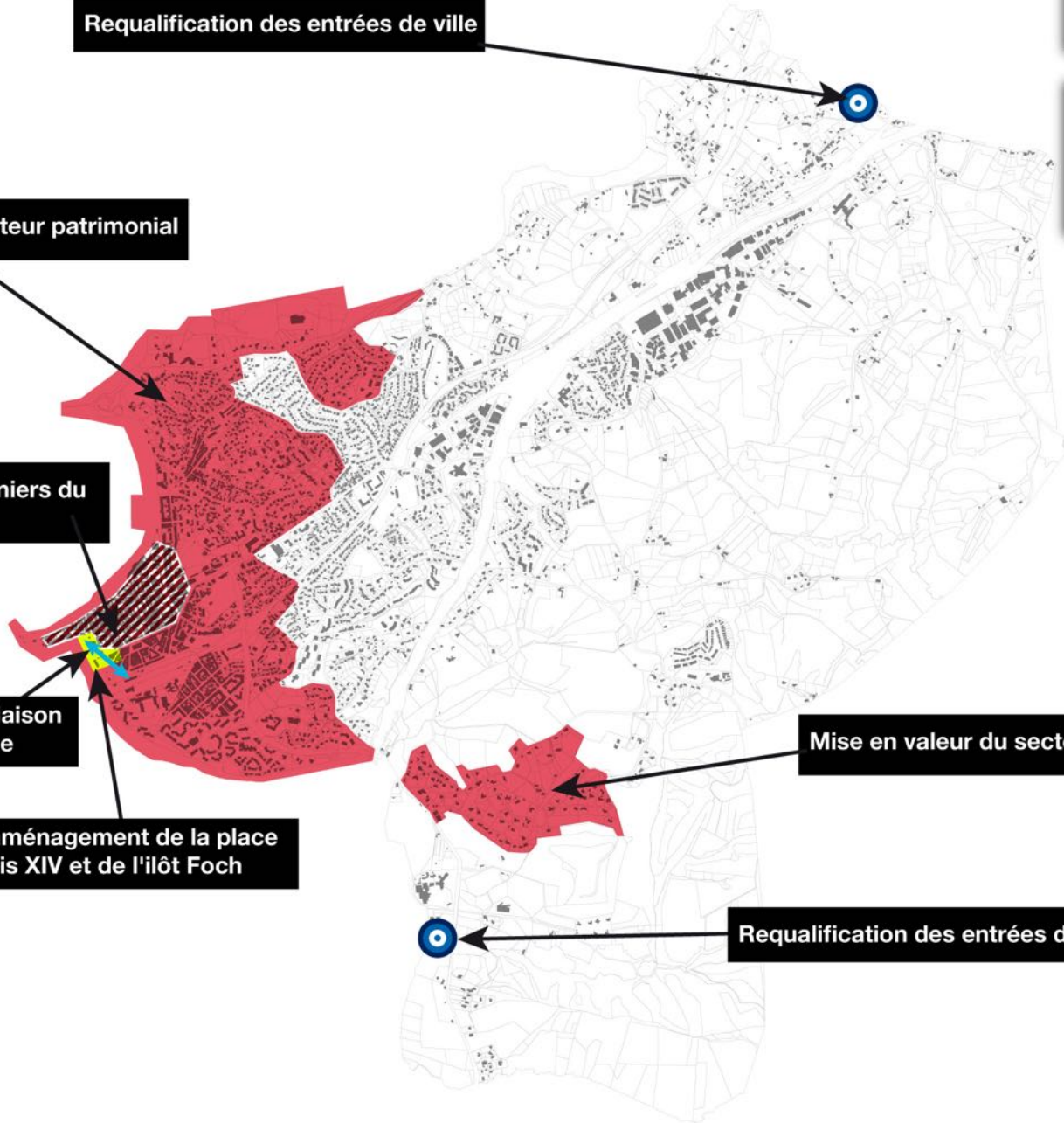
Aménagements piétonniers du
coeur de ville

Aménagement d'une liaison
gare - centre historique

Réaménagement de la place
Louis XIV et de l'ilôt Foch

Mise en valeur du secteur patrimonial

Requalification des entrées de ville



Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

*Dans une perspective de développement durable, la nouvelle croissance démographique portée par le PADD doit nécessairement s'accompagner d'une politique active de **renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique** sur Saint-Jean-de-Luz même.*

*L'économie luzienne occupe une place importante et plutôt diversifiée au sein du Sud Pays Basque. Elle va cependant devoir faire face au vieillissement des actifs et assurer leur renouvellement dans une économie de services grandissante. Elle doit anticiper les évolutions sociétales et environnementales, mais aussi **optimiser l'espace disponible** pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une politique économique conduite par la Communauté d'Agglomération.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- S'intégrer dans la politique économique de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

*Dans une perspective de développement durable, la nouvelle croissance démographique portée par le PADD doit nécessairement s'accompagner d'une politique active de **renforcement de l'offre d'emploi et de diversification économique** sur Saint-Jean-de-Luz même.*

*L'économie luzienne occupe une place importante et plutôt diversifiée au sein du Sud Pays Basque. Elle va cependant devoir faire face au vieillissement des actifs et assurer leur renouvellement dans une économie de services grandissante. Elle doit anticiper les évolutions sociétales et environnementales, mais aussi **optimiser l'espace disponible** pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une politique économique conduite par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.*

Les grands principes :

- Maintenir le taux d'activité et le taux de concentration d'emploi : **300 emplois à créer dans les 10 à 15 prochaines années.**
- Favoriser le développement de l'« **économie présente** » (commerces, métiers de services à la personne...) pour accompagner la croissance et la transformation démographiques.
- Conforter le **secteur touristique** comme l'un des piliers de l'économie locale, tout en accompagnant sa modernisation et sa mutation.
- S'employer à **diversifier l'activité économique** en aidant au développement de filières d'excellence (nautisme...) et à l'émergence de nouvelles activités : privilégier les établissements à haute valeur ajoutée et faibles consommateurs d'espace tout en dégagant de nouvelles emprises à cet effet.
- Dans un souci de valorisation durable du territoire communal, favoriser le développement d'une **agriculture périurbaine** sur des espaces préservés.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

1. Une stratégie de dynamisation commerciale :

La volonté de relancer le commerce de centre-ville

Des pistes d'actions progressivement mises en œuvre :

- Travailler le **positionnement marchand du centre-ville** : création d'une charte qualité, aide à la transmission d'activité, veille sur les sites d'opportunités, diversification de l'offre...
- **Accessibilité** : redéployer le stationnement et gérer les flux touristiques, adapter la piétonisation aux besoins des différentes clientèles, travailler sur l'accessibilité des transports en commun.
- **Identité et image** : améliorer la signalétique, conforter la place du piéton et requalification d'espaces publics, valorisation des façades et des vitrines.
- **Réglementation et veille des mutations** : identification des alignements commerciaux stratégiques du centre ville et protection réglementaire, droit de préemption sur les fonds de commerce (adopté par la municipalité en septembre 2014).

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

1. Une stratégie de dynamisation commerciale :

La volonté de veiller à une complémentarité équilibrée entre l'offre commerciale du centre ville et les équipements commerciaux de périphérie

- Agir pour le **renforcement des centralités de quartier** : rue Paul Gelos, quartier du Lac ; rue Axular, quartier Fargeot.
- **Restructurer les zones commerciales périphériques** de Jalday et Layatz en « **quartiers d'activités économiques** » :
 - Extension limitée des établissements commerciaux en privilégiant les commerces de biens lourds (occasionnels lourds, exceptionnels) aux surfaces de vente supérieure à 300 m².
 - Requalification urbaine et paysagère des espaces communs.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

2. Conforter le secteur touristique :

Penser globalement l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord à l'horizon 2040 dans le cadre de l'« Aménagement durable des stations et territoires touristiques du littoral aquitain » :

- Le principal site d'hébergements (campings) et d'activités touristiques (plages) de la commune doit faire face **au risque majeur du « recul du trait de côte »**.
- La réponse sera un **véritable projet d'aménagement durable** prenant en compte les besoins de **mutabilité, d'adaptabilité** et de **redéploiement** des différents usages et activités (hébergements...).
- Un aménagement visant à développer les **interconnexions entre la frange littorale et les zones urbaines** d'activités économiques et d'habitat : synergies activités touristiques / activités économiques productives ; valorisation d'une trame verte ; repli et optimisation du stationnement et gestion des flux.
- Un aménagement visant à poursuivre et accentuer une **protection intelligente des lieux**, en ouvrant les espaces naturels aux usages sur une frange littorale destinée à être protégée de toute urbanisation nouvelle.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

3. Diversifier l'activité économique :

Une diversification s'appuyant sur la **restructuration des zones d'activité existantes** et des **extensions ciblées** offrant de nouveaux terrains à bâtir :

- Les objectifs visent à diminuer la surface bâtie unitaire par emploi pour un usage plus efficace des emprises affectées.
- Densification, restructuration, redéfinition des vocations et extension limitée des **deux sites existants de Layatz et Jalday**.
- Des besoins de superficie nouvelle estimés **de l'ordre de 10 ha** pour des **implantations d'entreprises à haute valeur ajoutée réclamant des aménagements de qualité**. Deux sites retenus :
 - « **Jalday IV** » dans la continuité du campus Boardriders (6,5 ha).
 - A plus long terme, les « **Hauts de Jalday** » dans la continuité de la zone de Jalday (4,3 ha), volet économique d'une opération d'urbanisme plus vaste visant à créer un nouveau quartier sur le site.
 - Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** viendront préciser les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de respect du milieu naturel.
- Au total, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces à vocation d'activité représente **10,8 ha** gagnés sur les espaces naturels et agricoles.

Axe 3 : l'emploi et le développement économique, dans le contexte de la communauté d'agglomération

4. Pérenniser l'agriculture et la pêche :

- Sur la base de l'étude des potentialités locales de la Chambre d'Agriculture, la Ville veut **permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable** en protégeant les terres agricoles en tant que patrimoine naturel et économique :
 - Mettre à jour du zonage pour identifier les secteurs les plus propices.
 - Permettre le développement d'une agriculture de proximité et l'accueil de « nouveaux » exploitants.
 - Accompagner les pratiques éco-responsables, en cohérence avec les sensibilités environnementales du site.
- **La Municipalité reconnaît l'importance de l'activité du port de pêche au cœur de la Ville.** Elle s'emploiera à :
 - Maintenir et favoriser l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation (accès, foncier disponibles, coexistence avec d'autres occupations de l'espace, etc.).
 - Faciliter l'ouverture du port aux activités touristiques en bénéficiant de l'implantation privilégiée en centre-ville pour une synergie avec les autres composantes de l'économie touristique locale.

AXE 3
Emploi et développement économique

0 250 500 1000 m



erea conseil
Jean Marieu

Repenser l'offre touristique du littoral Nord

Suppression des emplacements de camping dans bande littorale et zone submersion

Dynamisation des centralités commerciales du centre ville

Secteur de préemption commerciale

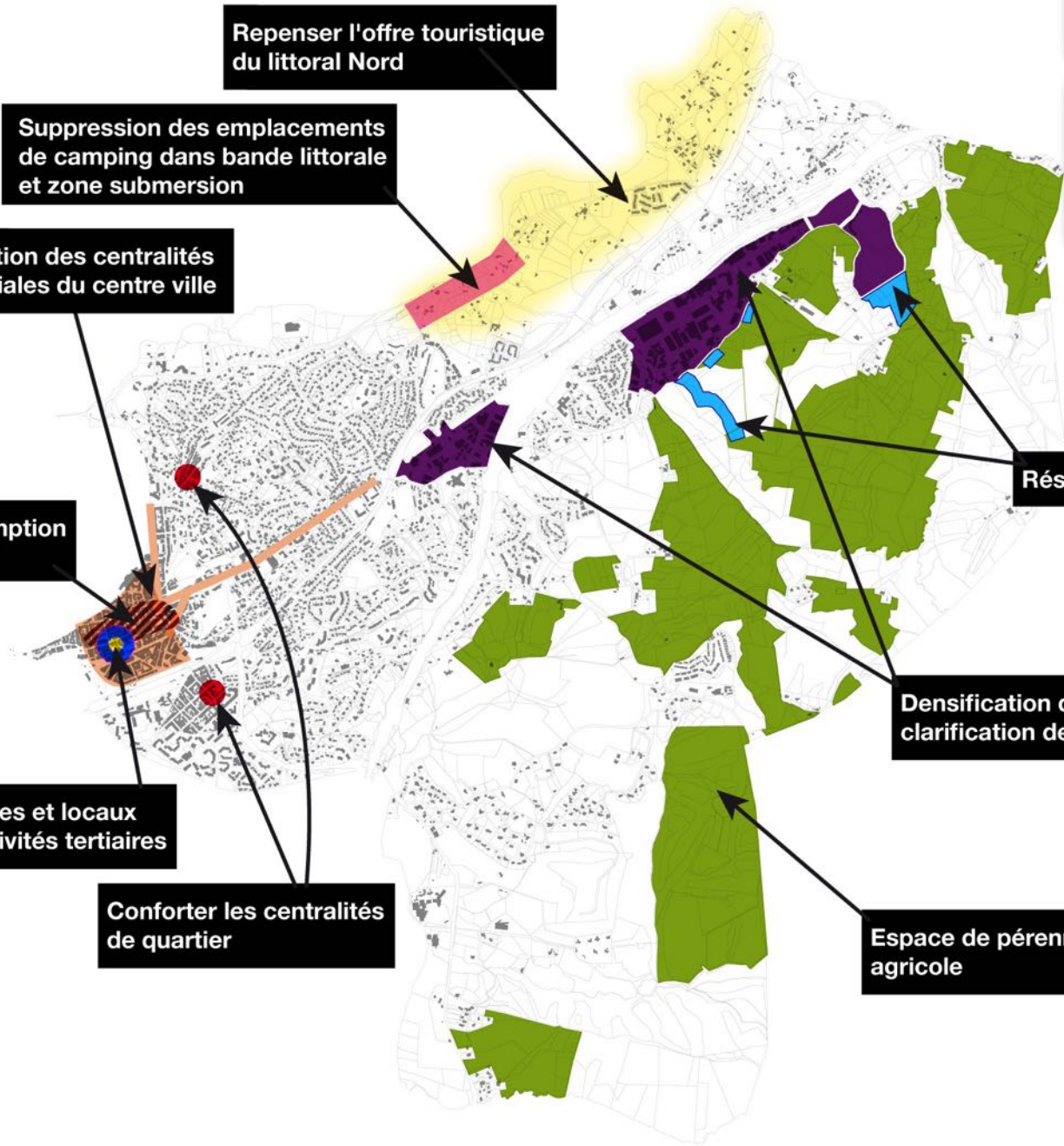
Requalification des sites et locaux pour accueillir des activités tertiaires

Conforter les centralités de quartier

Réserve foncière économique

Densification des zones d'activités et clarification des vocations

Espace de pérennisation de l'activité agricole



Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

*Facteur de cohésion sociale et de préservation environnementale et vectrice d'un meilleur fonctionnement urbain, la **mobilité durable** constitue un des objectifs du projet de territoire, en lien avec les projets de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et avec une place plus grande accordée aux « modes actifs » (deux roues, marche à pieds).*

*Saint-Jean-de-Luz bénéficie d'un **niveau d'équipements globalement satisfaisant** capable d'accompagner au cours des prochaines années la croissance démographique modérée retenue par la municipalité. Des efforts seront cependant consacrés à renforcer la centralité des nouveaux quartiers adaptée aux besoins de leurs futurs habitants.*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- S'intégrer dans la politique des déplacements de la Communauté d' Agglomération.

Les grands principes :

- Diminuer la présence de l'automobile au cœur de la ville au profit d'aménagements permettant un partage de l'espace et renforcer l'offre de transport collectif dans le cadre de l'agglomération.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.
- S'assurer du bon accompagnement par les équipements de la croissance projetée.
- Renforcer la centralité des nouveaux quartiers adaptée aux besoins de leurs futurs habitants.
- Tendre à réduire la consommation d'eau potable prélevée sur la nappe de l'Éocène.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

1. Une meilleure gestion de la voiture sur l'espace public :

Le nombre de véhicules supplémentaires en circulation à terme induit par l'augmentation de population devrait être *minima* de l'ordre d'un millier, hors logements touristiques. Ils viendront surcharger un trafic local déjà dense, notamment en période estivale.

- **La volonté de diminuer la pression automobile sur le centre ville :**
 - Par la définition d'un nouveau plan de circulation
 - Par la redistribution et l'augmentation maîtrisée du nombre de places (motifs course et travail) en centre-ville (parking îlot Foch).
 - En dégageant des places de stationnement résidentiel hors-voirie en centre-ville tout en tenant compte des contraintes réglementaires attachées à la proximité de la gare.
 - Par la création de parcs de rabattement et de co-voiturage : étude de différentes options en entrées de ville, et au niveau du diffuseur de l'A 63.
 - Par la proposition de moyens de déplacement alternatifs.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

2. La valorisation de la desserte par les transports collectifs :

Les transports collectifs doivent assurer à terme **une prise en charge plus active des déplacements quotidiens en saison estivale et hors saison** sur le territoire de la ville :

- Mise en application de l'étude d'optimisation menée par l'Agglomération : qualité et intensité du service, intermodalité.
- Promotion des transports collectifs : desserte améliorée des sites d'activité, cœur de ville et nouveaux quartiers.
- Desserte spécifique des espaces touristiques (étude de l'« Aménagement durable des stations et territoires touristiques du littoral aquitain »).
- Renforcement du pôle multimodal de la gare.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

3. La poursuite du développement des modes alternatifs de déplacements :

Tout en poursuivant le maillage des cheminements doux pour des usages de loisirs et de vacances, il s'agit de **mieux prendre en charge les trajets quotidiens de courte distance** :

- Par une promotion forte de l'éco-mobilité et des aménagements adéquats, notamment en frange littorale (en lien avec l'étude sur le littoral Nord) où l'accès automobile doit être repensé.
- En étendant le réseau cyclable et en développant l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur le domaine public, dans le respect des dispositions arrêtées par l'Agglomération, en imposant la création de locaux vélos dans les opérations d'habitation et de bureaux.
- En promouvant l'usage de la marche : renforcement du réseau de modes actifs, déploiement d'un réseau d'itinéraires jalonnés, création d'aménagements continus et qualitatifs.
- Par l'extension des espaces piétonniers sur le cœur de ville (îlot Foch).

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

4. L'ajustement des équipements aux besoins nouveaux :

Des capacités d'accueil scolaire (primaire et secondaire) a priori suffisantes :

- Avec une capacité de 5 300 places l'appareil scolaire est à même d'accompagner l'arrivée de nouvelles populations.
- La Ville s'assurera cependant auprès de la Région et du Département que les **établissements secondaires** sont bien dimensionnés.

Des services collectifs bien dimensionnés :

- Des capacités du **service de l'eau potable** suffisantes : l'utilisation des capacités résiduelles permettra de répondre à l'accroissement de la consommation.
- Toutefois, dans le cadre de l'agglomération, des actions pourront être entreprises pour diversifier la ressource afin de moins impacter la nappe de l'Éocène.
- Pour le **service des eaux usées**, l'amélioration du fonctionnement de la STEP et l'augmentation de ses capacités (en cours) permettra d'absorber l'augmentation des effluents.
- Le **service de collecte et de traitement des déchets** est globalement adaptable à la nouvelle demande.
- Toutefois, la commune se préoccupe de l'enfouissement des déchets inertes qui, aujourd'hui, ne trouve pas de réponse pertinente.

Axe 4 : une mobilité plus durable et une politique d'accompagnement des équipements et des infrastructures

4. L'ajustement des équipements aux besoins nouveaux :

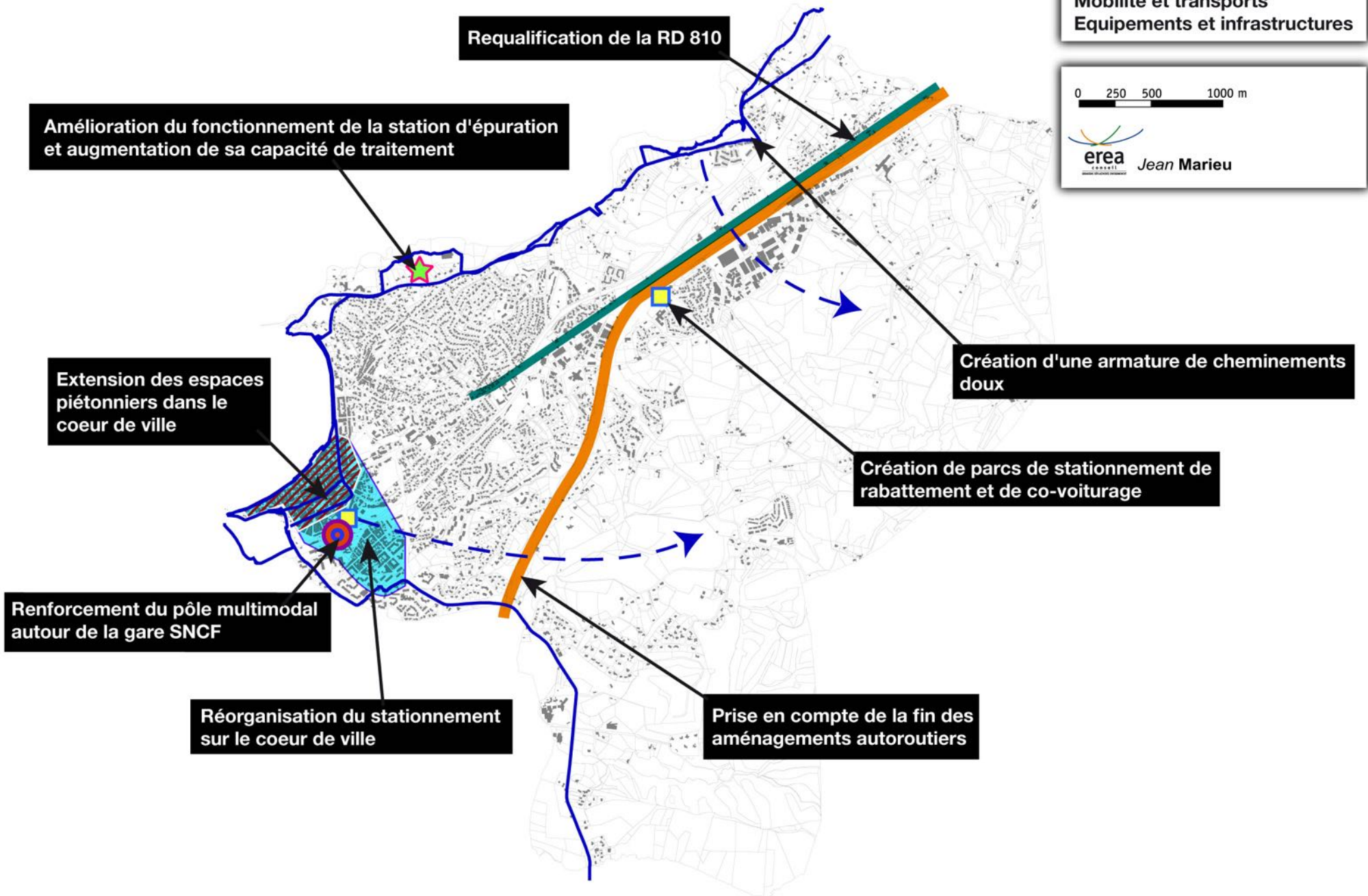
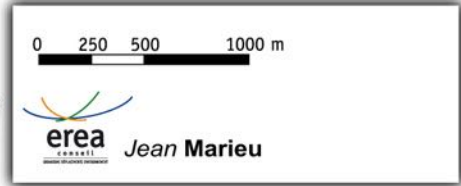
Quelques interventions sur la voirie primaire hors opérations :

- La requalification urbaine et paysagère des **entrées de ville** : interventions sur les RD 810 et RD 918.
- Plus globalement la **requalification de l'axe de la RD 810 sur sa partie Nord**.
- Prise en compte de la fin des aménagements autoroutiers.

Développement des réseaux numériques : le raccordement au très haut débit :

- Desserte de la couverture fibre en cœur de ville, aux sites « technopolitains » et aux nouveaux quartiers.
- Extension du « haut débit » sur les secteurs ruraux.

AXE 4
Mobilité et transports
Equipements et infrastructures



Amélioration du fonctionnement de la station d'épuration et augmentation de sa capacité de traitement

Extension des espaces piétonniers dans le coeur de ville

Renforcement du pôle multimodal autour de la gare SNCF

Réorganisation du stationnement sur le coeur de ville

Requalification de la RD 810

Prise en compte de la fin des aménagements autoroutiers

Création d'une armature de cheminements doux

Création de parcs de stationnement de rabattement et de co-voiturage

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

*Bien que perçue comme une entité urbaine, la ville de Saint-Jean-de-Luz possède toujours **un territoire majoritairement naturel et agricole.***

*La ville entretient donc un **rapport privilégié avec l'environnement**, que ce soit avec les écosystèmes littoraux ou forestiers. Ce particularisme offrant une cadre de vie de qualité et vecteur de l'image de marque de la ville est **un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement** (dualité entre les milieux littoraux et l'arrière-pays boisé).*

Les grands impératifs à prendre en compte :

- Respecter les protections règlementaires et administratives des espaces et espèces les plus sensibles.
- Prendre en compte les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et SAGE sur la ressource en eau.
- Être compatible avec le PPR Inondation actuel et le futur PPR multi-risques inondation Nivelle et ses affluents et Submersion marine.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

*Bien que perçue comme une entité urbaine, la ville de Saint-Jean-de-Luz possède toujours **un territoire majoritairement naturel et agricole.***

*La ville entretient donc un **rapport privilégié avec l'environnement**, que ce soit avec les écosystèmes littoraux ou forestiers. Ce particularisme offrant un cadre de vie de qualité et vecteur de l'image de marque de la ville est **un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement** (dualité entre les milieux littoraux et l'arrière-pays boisé).*

Les grands principes :

- Préserver un environnement riche, rare et fragile et développer une fréquentation mesurée de ces espaces.
- Prendre en compte les zones de risques (nouvelle sensibilité aux risques de submersion marine) dans le contexte de la stratégie de gestion des risques littoraux de l'agglomération et de la redéfinition du Plan de Prévention des Risques (PPR), les nuisances et les servitudes recensées.
- Vers un urbanisme durable, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations qui seront définies par le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Agglomération.
- Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

1. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles :

Répondre aux exigences de la loi et aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en classant en zone naturelle protégée les territoires constituant la **trame verte et bleue**, l'ensemble des espaces définissant un **réseau écologique cohérent d'intérêt majeur** :

- **Les formations naturelles du littoral** : milieu marin, rochers et falaises maritimes, la pinède d'Etchebiague, pelouses aérohalines et landes littorales.
- **Les milieux humides continentaux** : la Nivelle, les formations des barthes et le plan d'eau de Basa Beltz, ainsi que leurs boisements ripariaux et les aulnaies.
- **Les cours d'eau** : Antereneko, Mendiko, Chantaco, Etcheberriko, Baldareta, Ichaca.
- **Les ensembles boisés continentaux** : les boisements de Basa Beltz et leur prolongement au Sud vers Etcheberriko Erreka et au Nord vers le Château de Fagosse, les boisements des vallons du ruisseau de Chantaco, d'Indiezenea, d'Anterrenea et MendikoErreka). Ces boisements seront également protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.



Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

2. Adopter une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement du territoire communal :

- Définir un périmètre spécifique pour les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Naturels « submersion marine » en cours d'élaboration, et dont les dispositions réglementaires seront intégrées.
- Dans le respect de la réglementation (PPR multirisques), **passer d'une logique du « vivre contre » à une logique du « vivre avec » le risque submersion en centre ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri**, pour transformer ce territoire vulnérable au risque de submersion, en « quartiers résilients », favorisant en période de crue le maintien sur site de ses habitants dans des conditions acceptables.
- Interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation dans les secteurs non urbains identifiés d'aléa fort pour ces risques et encadrer strictement les possibilités d'évolution du bâti existant.
- Prendre en compte **le risque « érosion côtière »** pour l'intégrer pleinement dans l'aménagement futur du secteur de Saint-Jean-de-Luz Nord, mais aussi à Sainte-Barbe, organiser le repli s'il y a lieu et proscrire toute construction nouvelle dans les zones exposées et non protégées.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

3. Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain :

Mettre en place une gestion solidaire et durable des espaces :

- Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) constituée par les boisements, parcs, lacs, jardins privatifs, les plantations accompagnant le réseau viaire afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain en maintenant l'équilibre entre végétal et bâti.
- Développer les plantations dans les futurs quartiers afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain et maintenir l'équilibre entre végétal et bâti.
- Préserver la qualité des eaux de baignade et de la Nivelle par la poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers : noues, parcs paysagers, bassins de rétention souterrain...
- Les préconisations du **Schéma Directeur de Prévention et Gestion des déchets inertes** adopté en octobre 2018 par le Syndicat Bil Ta Garbi devront être prises en compte. En fonction des résultats de l'étude lancée à la suite du schéma pour identifier des sites potentiels, une mise en compatibilité du PLU pourra être rendue nécessaire pour inscrire sur le territoire communal un site d'accueil après que l'étude en ait démontré la faisabilité et l'absence d'impacts environnementaux.

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

3. Vers un urbanisme durable en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain :

Intégrer des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et aux équipements utilisant les énergies renouvelables :

- Soutenir l'usage des énergies renouvelables par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant l'aménagement et l'installation de matériels de production et/ou d'utilisation de ces énergies.
- Favoriser les constructions économes en énergie par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant les techniques et les équipements utilisés (normes HQE, éco-construction, toiture végétalisée, isolation externe, puits canadien, mur végétal, brise soleil...) permettant d'améliorer les performances énergétiques de ces constructions, et de porter des prescriptions selon les secteurs envisagés

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

4. Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle :

La politique de la ville concernant la mobilisation d'emprises foncières au service de ses projets **justifie pleinement d'une utilisation économe et rationnelle des sols**. Cela se traduit concrètement à travers plusieurs actions :

- Le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle et de développement du parc de logements réaliste et maîtrisé (en corrélation avec les différentes approches prospectives établies à l'échelle du Pays Basque).
- Un projet visant un nouvel **équilibre entre intensification urbaine et extension urbaine** avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et la définition d'une « enveloppe urbaine » clairement établie dans le respect strict de la loi Littoral.
- La **mise en œuvre d'outils de planification et de maîtrise foncière** (acquisitions foncières, ZAC, opérations en centre-ville et sur le quartier Fargeot-Urdazuri...) permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité.
- Le souci de préserver les espaces naturels qui contribuent fortement à l'image de marque de la station balnéaire. En termes chiffrés, **les espaces agricoles, naturels ou forestiers représentent près de 62% de la superficie totale de la commune dans le nouveau PLU.**

Axe 5 : la valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques

4. Respecter les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle :

La politique de la ville concernant la mobilisation d'emprises foncières au service de ses projets **justifie pleinement d'une utilisation économe et rationnelle des sols**. Cela se traduit concrètement à travers plusieurs actions :

- Dans la stricte application des prescriptions du code de l'urbanisme, **la mobilisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle représente au total 23,8 ha (dont 54,4% dédié à l'habitat) qui devraient être consommés dans la prochaine décennie** (soit près de 2,4 ha par an).
- **La superficie des espaces agricoles, naturels ou forestiers consommée par l'urbanisation entre 2008 et 2018** était de l'ordre de **32,5 ha** à Saint-Jean-de-Luz (soit près de 3,2 ha par an).
- **Les chiffres arrêtés par le PLU correspondent donc à un objectif de modération de 28% en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure.**



AXE 5
Valorisation du patrimoine
naturel et gestion des risques

0 250 500 1000 m

 **erea**
Jean Marieu

Protection étendue des espaces naturels
et limitation des occupations

Gestion de l'évolution du trait de côte et
limitations des occupations

Gestion du risque inondation par submersion marine
et crue de la Nivelle

Protection de la trame boisée et
du tissu végétal urbain

Protection des paysages agricoles

