

Commune de Saint Jean Pied de Port

NOTE ARGUMENTAIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ZAD SUR
LE CENTRE BOURG



Juin 2022

PRESENTATION DU CONTEXTE GENERAL :

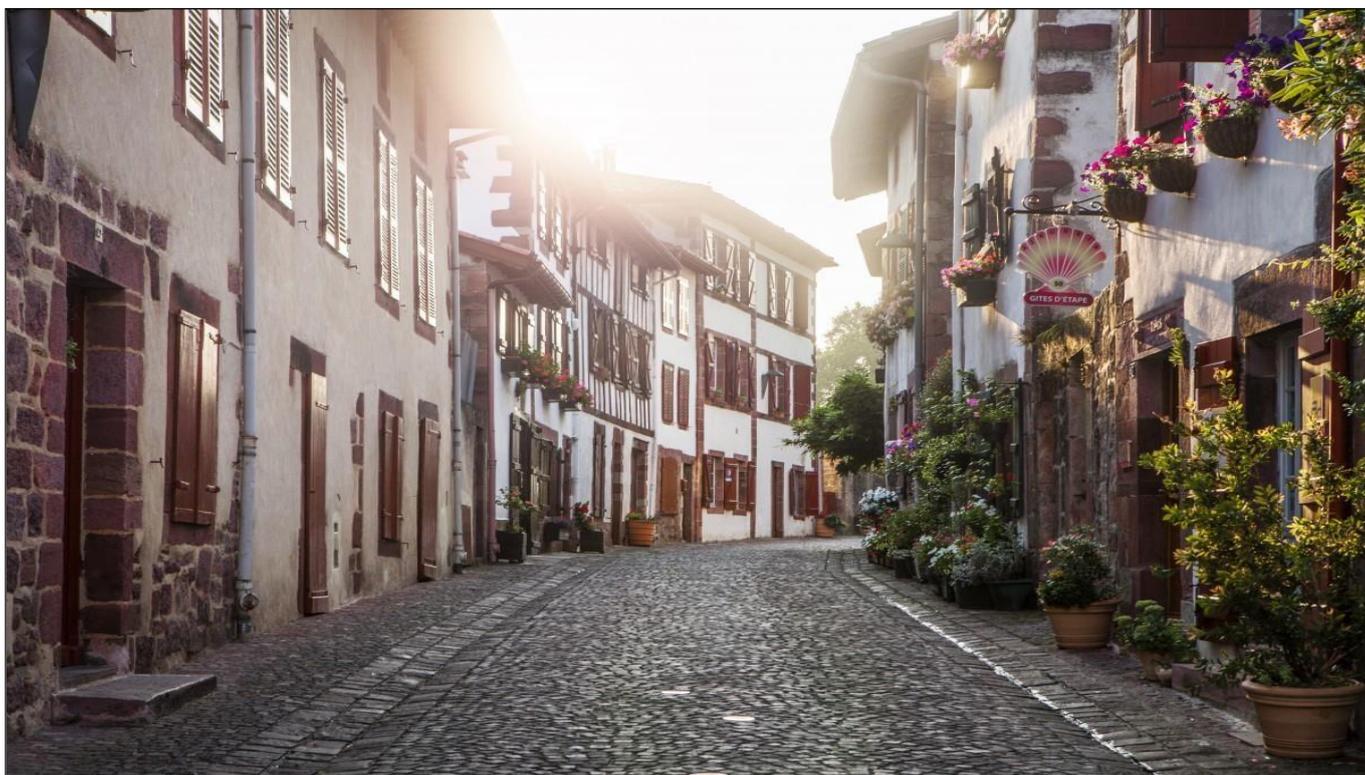
Capitale historique de la Basse Navarre, **la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT**, 1532 habitants, souhaite engager une politique active autour de sa centralité afin de favoriser un meilleur équilibre entre les fonctions urbaines destinées à ses habitants et la forte fréquentation touristique qui la caractérise.

Ainsi la commune s'est-elle récemment portée candidate au Programme National Petites Villes de Demain dans le but de créer une synergie de moyens lui permettant de mettre en œuvre son projet de développement pour les prochaines années.

Dans le cadre de cette démarche pour laquelle sa candidature a été retenue, la commune de **SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT** a initié en partenariat avec l'EPFL Pays Basque la mise en place d'une stratégie foncière visant à répondre à des enjeux de court, moyen, et longs termes

Parmi ces enjeux la commune souhaite se doter de moyens d'intervention foncière adaptés aux besoins quotidiens de ses habitants et plus largement des habitants de Basse Navarre, tant en matière de logements que de locaux d'activités et de services de proximité.

Dans un contexte de forte inflation foncière, l'objectif de la commune est d'assurer à moyen terme les conditions d'accessibilité au logement et aux services publics pour le plus grand nombre de ménages et plus particulièrement les jeunes familles du territoire.



1 / Le développement de la commune

L'occupation des sols

- Surface globale de la commune : 273 ha
- **Dynamique d'extension de l'urbanisation : + 0,41 ha/an**

	2000	2009	2015	2020	Evolution 2009-2020	Taux de croissance annuel moyen
Espaces urbains mixtes (en ha)	105,6	114,9	118,2	119,9	+ 4,95 ha	+ 0,4%
% par rapport à la surface totale	38,3%	41,7%	42,9%	44%		
Part du tissu résidentiel	50,2%	51,9%	53,3%	53,1%	+4 ha	+ 0,6 %
Part des espaces d'activités	3,9%	5,6%	5,8%	6,6%	+1,6 ha	+ 2%

Entre 2009 et 2020 le développement de la commune a généré l'artificialisation de **5 hectares sur un total de 273 Hectares, au détriment essentiellement des surfaces agricoles**. Cette consommation foncière est globalement limitée.

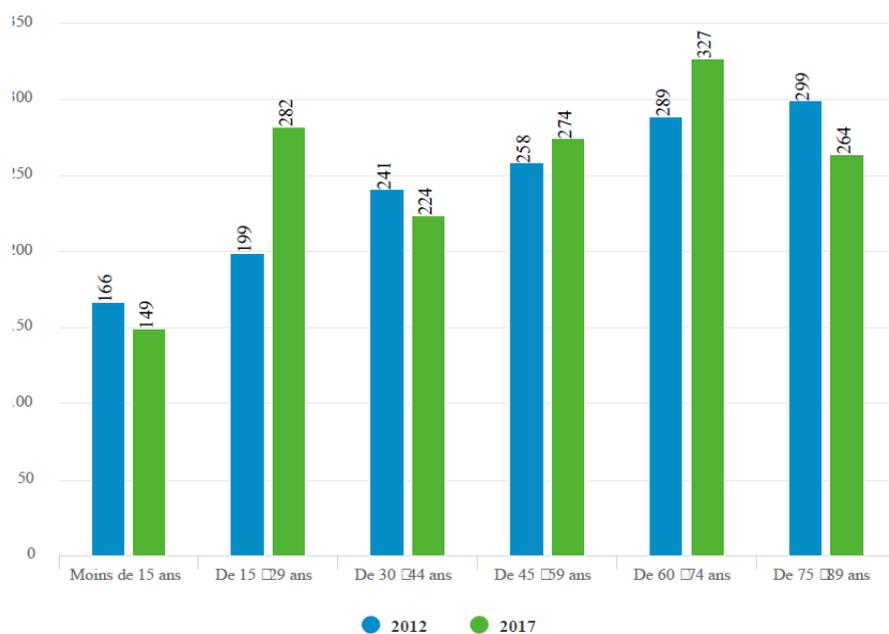
L'évolution démographique

- Population totale en 2019 : 1532 habitants
- **Dynamique démographique : + 4,1 hab/an**

On constate une baisse de la population de 21 habitants entre 2018 (1553 habitants) et 2019 (1532 habitants).

	1999	2008	2013	2019	Evolution 2008- 2019	Taux de croissance annuel moyen
Nombre d'habitants	1417	1483	1527	1532	+ 49	+ 0,30%

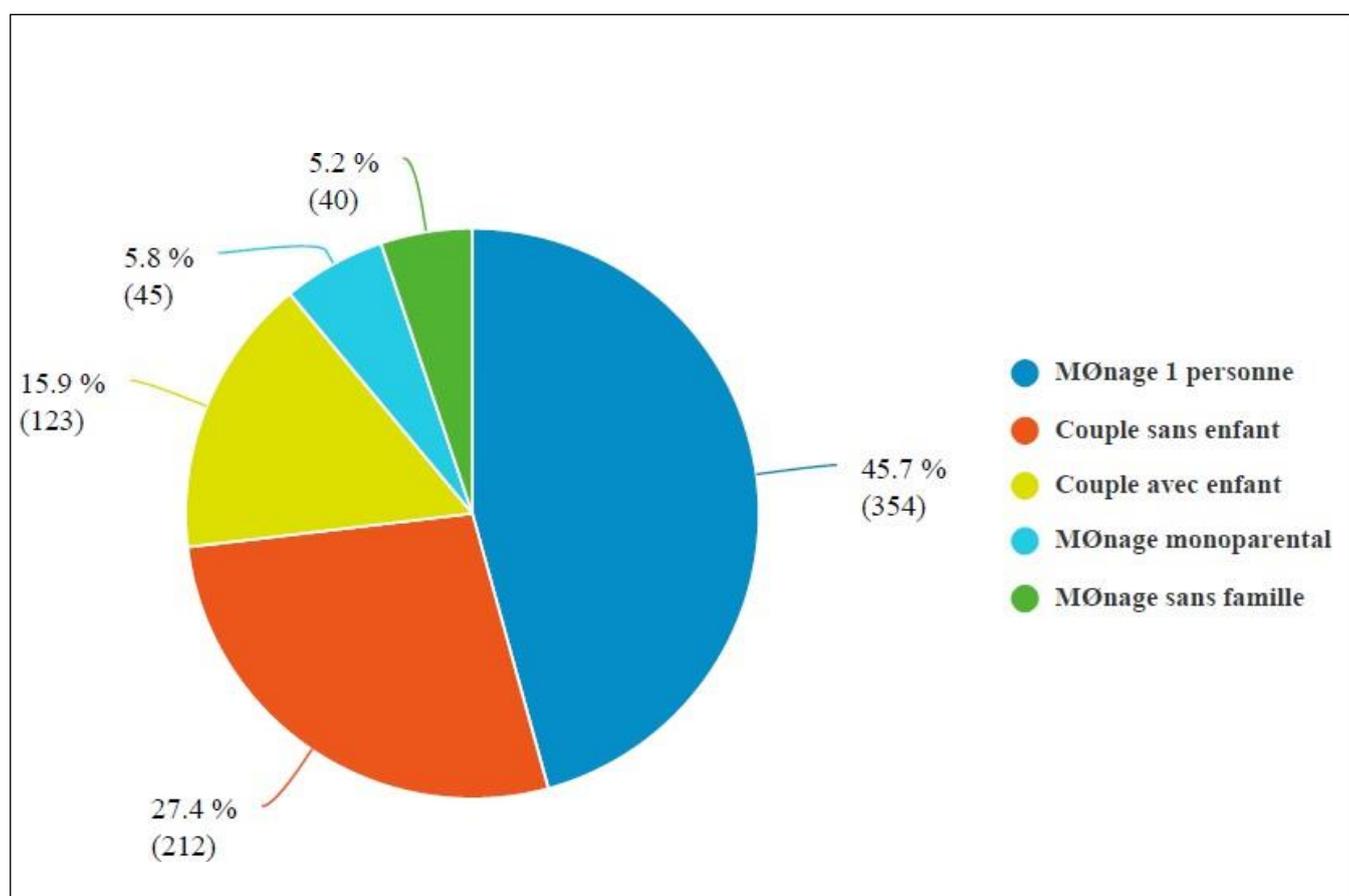
- **Evolution de la répartition par tranche d'âges : une érosion des 30-45 ans**



L'évolution par tranches d'âges de la population montre par ailleurs une érosion de la tranche d'âge des 30-45 ans.

Cette catégorie de population est certainement affectée par des difficultés d'accèsion à la propriété et par la rareté foncière liée à l'exiguïté du territoire communal

- **Typologie des ménages : une forte représentation de familles sans enfants**



La typologie des ménages en 2017 met en exergue le poids important des ménages sans enfant (ménages 1 personne et couples sans enfants) qui représentent 73% des ménages de la commune.

En 2017 seuls 22% des familles ont un enfant ou plus.

Ce constat pose les bases d'une stratégie de développement d'une offre de logements permettant d'accueillir durablement des familles sur le territoire de la commune.

Par ailleurs le vieillissement de la population appelle également la mise en œuvre de logements adaptés aux personnes âgées, autonomes notamment, en les rapprochant des services de proximité que le centre-ville doit être à même de proposer.

L'évolution du parc des logements

- Parc total en 2018 : 1091 logements
- **Dynamique de production de nouveaux logements : + 13,3 log/an**

	2008	2013	2018	Evolution 2008-2018	Taux de croissance annuel moyen
logements	945	1042	1091	+146	+1,4%
Rés. principales	74,6%	70,4%	73,2%	+93	1,2%
Rés. secondaires	18,4%	17,4%	22,4%	+70	3,4%
Logements vacants	6,9%	12,2%	4,5%	-17	-2,9%
maisons	44,3%	41,7%	44,3%	+42	0,9%
appartements	55,7%	57,6%	55,7%	+113	2,1%

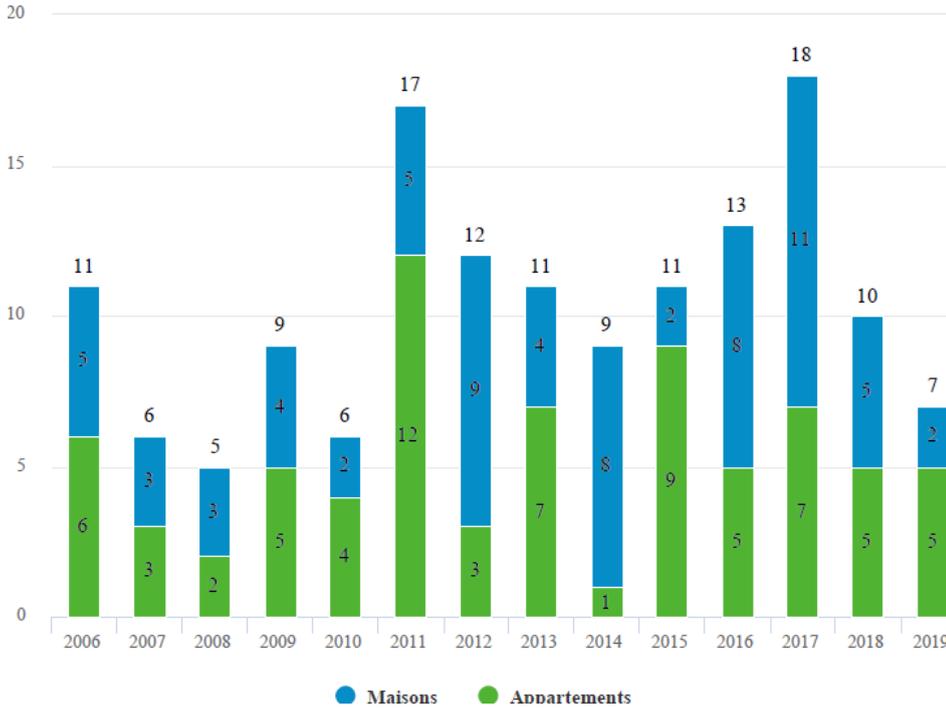
La répartition entre maisons individuelles et appartements est relativement équilibrée.

Par ailleurs il convient de noter le poids des locataires qui représentent 47% des ménages alors même que seulement 3% des ménages de la commune bénéficient d'un logement public.

Ceci dénote avec les communes environnantes et démontre la fonction de centralité de la commune qui accueille la plupart des logements locatifs du secteur géographique.

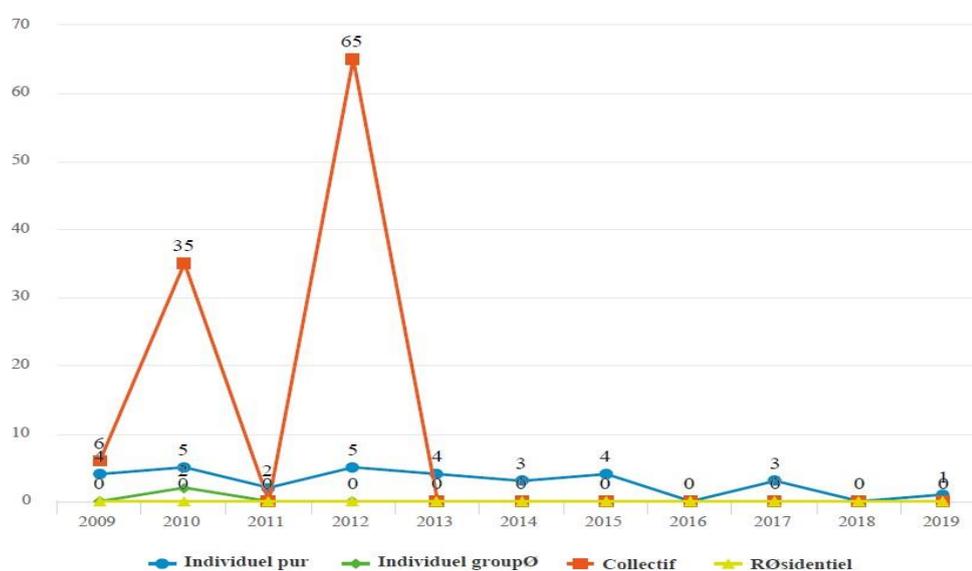
Il faut noter également le risque de fragilité du statut de locataire, compte tenu de la très forte saisonnalité liée à la fréquentation des pèlerins et le faible nombre de logements sociaux (30).

• **Les marchés immobiliers**



Un marché immobilier assez fluctuant en volume et qui semble décliner depuis 2017 avec moins d'une vingtaine de ventes annuelles.

Une augmentation légère mais progressive du cout moyen des transactions



Une activité de la construction neuve qui a connu des pics mais qui aujourd'hui semble à l'arrêt, mettant en relief l'importance du patrimoine existant dans la stratégie foncière que la commune entend favoriser.

La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port a connu une diminution de sa population entre 1975 et 1999, passant de 1 729 à 1 417 habitants (- 312). Depuis 1999, la commune connaît une hausse constante de sa population (+ 115 habitants) pour atteindre une population totale de 1 532 habitants en 2018.

Conjointement à cette dynamique démographique, la commune connaît un développement résidentiel important aussi bien sur les maisons individuelles (+ 40 maisons en résidence principale) que sur les appartements (+ 27 appartements en résidence principale) entre 2013 et 2018. Le nombre de résidences secondaires est en forte augmentation sur la commune (+ 62) entre 2013 et 2018, pour atteindre 127 en 2018. Elles représentent une part importante du parc de logement de la commune avec 22 % en 2018.

Saint-Jean-Pied-de-Port a connu une forte diminution de sa vacance en logement entre 2013 et 2018, passant alors de 127 logements à 49. La vacance occupe donc en 2018 une faible part du parc de logement de la commune avec 4,5 %.

Saint-Jean-Pied-de-Port tire son attractivité démographique de par les équipements et les services qu'elle offre, mais également du tourisme qui constitue une part majeure de son développement économique. Sa position géographique est un atout entre la vallée des Aldudes et la vallée d'Hergarai.

En termes de typologies de ménages, la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port a gagné entre 2013 et 2018 des ménages d'une personne (+ 77) et des ménages monoparentaux (+ 33). Cependant la commune a vu diminuer son nombre de ménage de couple sans enfants (- 28) et de ménage sans famille (-13), et connaît une relative stabilité sur les ménages en couple avec enfant. Par ailleurs, la commune connaît un vieillissement de la population entre 2012 et 2017 : elle est passée de 205 à 220 individus de plus de 60 ans pour 100 individus de moins de 20 ans.

La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port a un taux de concentration de l'emploi de 231 en 2018. Cela signifie qu'il y a plus d'actifs qui travaillent sur la commune que d'actifs qui y résident. En ce sens, la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port génère des flux d'entrant d'actifs importants.

En termes d'emploi, le tissu économique de Saint-Jean-Pied-de-Port est principalement constitué de la sphère présente, avec 85 % des postes occupés en 2015 (c'est-à-dire des emplois tournés vers la réponse aux besoins des habitants). Ce constat se retrouve dans la distribution par secteur avec 44 % des postes dédiés à l'administration publiques, 41 % aux commerces et services et 12 % à l'industrie et 3 % à l'agriculture et la construction sur un total de 941 emplois.

La spécialisation de la commune vers les activités de commerce et service est dû à son rayonnement territorial, mais également à son développement touristique important. Ce développement conduit certains commerces à se tourner vers les touristes et les commerces saisonniers peuvent ne pas nécessairement répondre aux besoins quotidiens des habitants.

2/ LA ZAD CENTRE BOURG

Afin de se doter des moyens d'intervention nécessaires à la reconquête de son centre bourg, la commune de **SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT**, qui entend jouer son rôle de polarité urbaine de la basse Navarre en confortant ses fonctions économiques et de mixité sociale, souhaite mettre en œuvre une politique foncière publique, en s'appuyant notamment sur l'Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque.

Cette politique aura pour objectifs de permettre l'installation de jeunes ménages, tant en accession à la propriété qu'en logements locatifs, de favoriser l'installation de porteurs de projets à vocation économique et de redonner à la commune une attractivité aujourd'hui fortement liée à sa fréquentation touristique.

En outre, la Commune est dépourvue de tout document d'urbanisme et se voit appliquer les dispositions du règlement National de l'Urbanisme. La phase Etude du Plan Local d'Urbanisme a été réactivée par la CAPB.

En effet, dans un contexte de foncier restreint de 273 hectares, des initiatives privées esquissent des opérations d'ampleur qui doivent être cadrées par le PLU et son droit de préemption urbain dans les meilleurs délais.

Cet outil est essentiel pour mener à bien la politique d'aménagement urbain ambitionnée et partagée par l'équipe municipale.

Pour favoriser une nouvelle dynamique démographique en développant une offre résidentielle et économique d'initiative publique, et en attendant les effets d'un PLU opposable, la commune a décidé de mettre en place un outil opérationnel lui permettant de répondre aux objectifs suivants :

- **Développement d'une offre de logements accessibles**
- **Développement d'une offre de services, de commerces et d'équipements publics**
- **Organisation du développement urbain dans le centre bourg**

La commune de ST JEAN PIED DE PORT affirme donc sa volonté d'intervenir en cas de besoin pour maîtriser les mutations foncières susceptibles de se présenter et souhaite donc se doter d'un outil opérationnel.

Fondements juridiques :

L'article L210-1 du Code de l'urbanisme permet la création d'une ZAD répondant aux objectifs de l'article L300-1 dudit code , soit pour réaliser dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique de l'habitat, l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels, soit pour constituer des réserves foncières favorisant ces actions

Périmètre de la ZAD

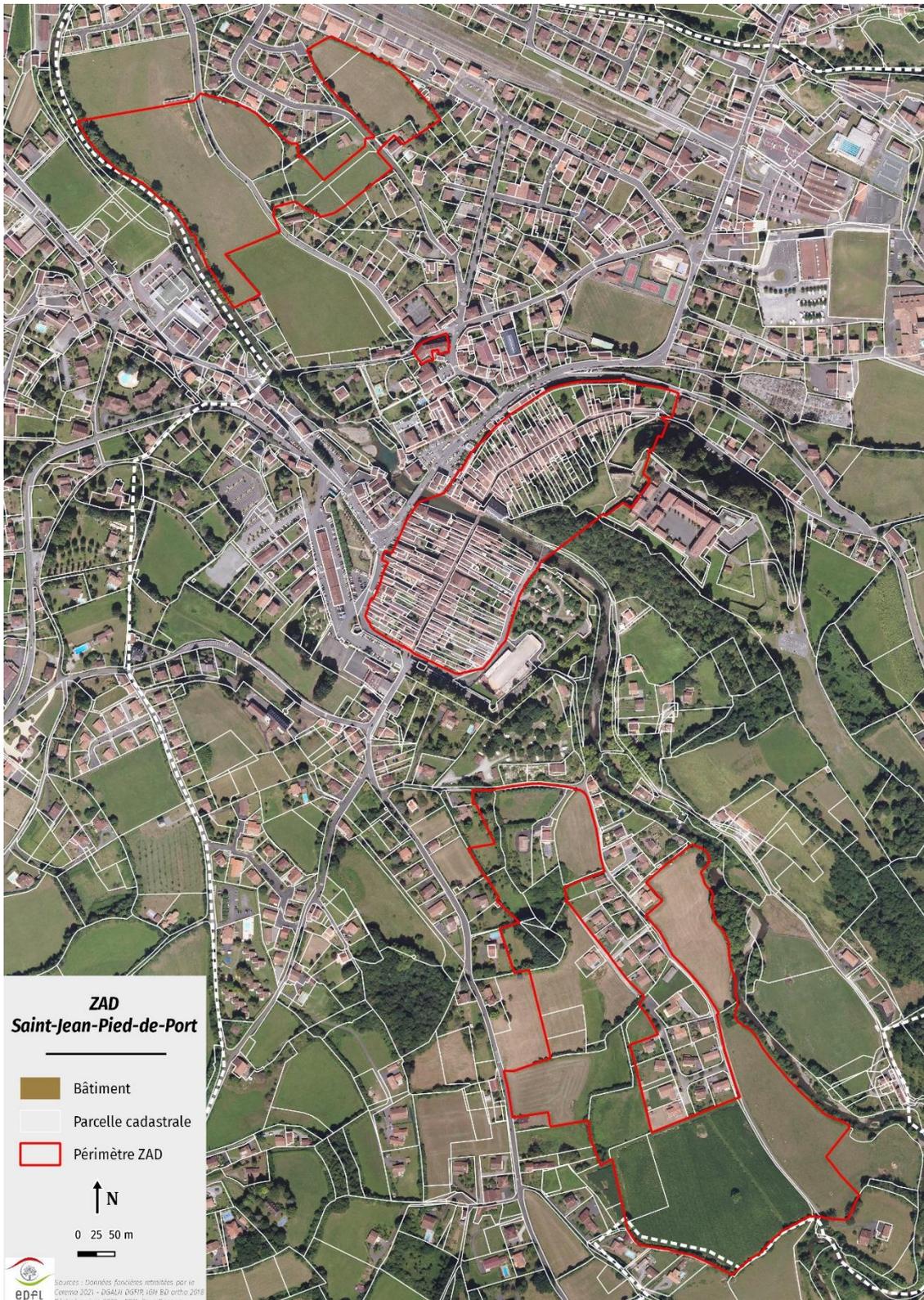
La ZAD du Centre bourg de ST JEAN PIED DE PORT représente une superficie de totale d'environ 28 Hectares (superficie n'intégrant pas la ZAD Sainte-Eulalie).
et comporte 3 secteurs distincts :

- Secteur UGANGE
- Secteur OLHONCE
- Secteur des Remparts

Le périmètre de ZAD est exclusivement urbain et comporte pour l'essentiel des parcelles bâties. Ce périmètre intègre toutefois quelques parcelles non bâties, notamment dans les secteurs UGANGE et OLHONCE.

Ces parcelles représentent les dernières emprises disponibles permettant à la commune de maîtriser son développement à court et moyen terme.

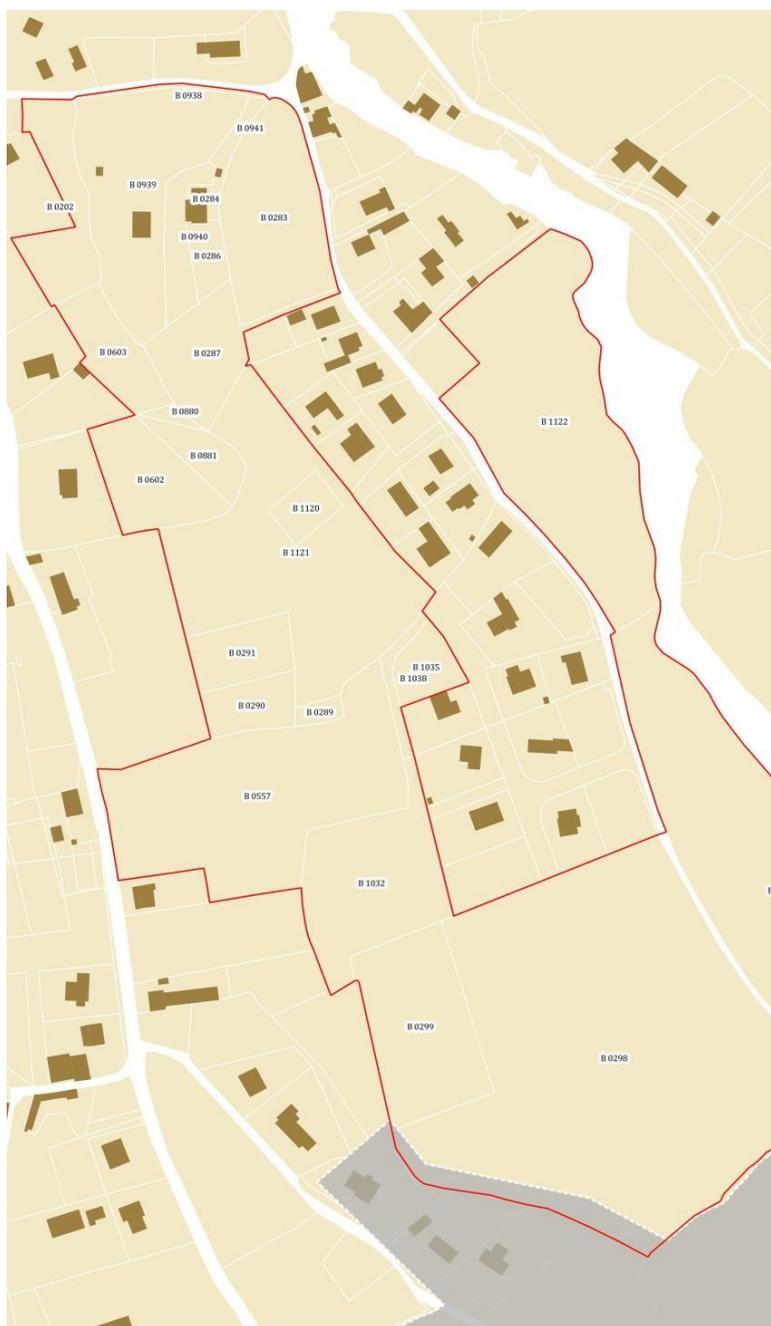
Vue d'ensemble



exploiter leurs terres à proximité du centre urbain. Le sud du périmètre, particulièrement concerné, pourrait permettre l'installation d'une activité de maraichage à destination des cantines communales notamment. La vocation agricole serait ainsi conservée, en limitant les conflits d'usages liés à l'activité pratiquée actuellement.

La maîtrise foncière visée permettrait d'améliorer les conditions de circulation du quartier en créant une boucle qui desservirait en toute sécurité les poches urbaines récemment créées et celles à venir (parcelle B 283 notamment).

En outre, la Commune dispose de peu de réserves foncières constructibles. Dès lors, il apparaît essentiel de maîtriser ce foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de porter un projet urbain mettant en œuvre la politique locale de l'habitat et de maîtriser la temporalité de l'urbanisation future. En effet, grâce à l'outil ZAD, la Commune pourra contrôler le rythme et l'organisation de son urbanisation et permettre la réalisation d'un projet urbain intégrant les objectifs de la politique locale en matière de production de logements.



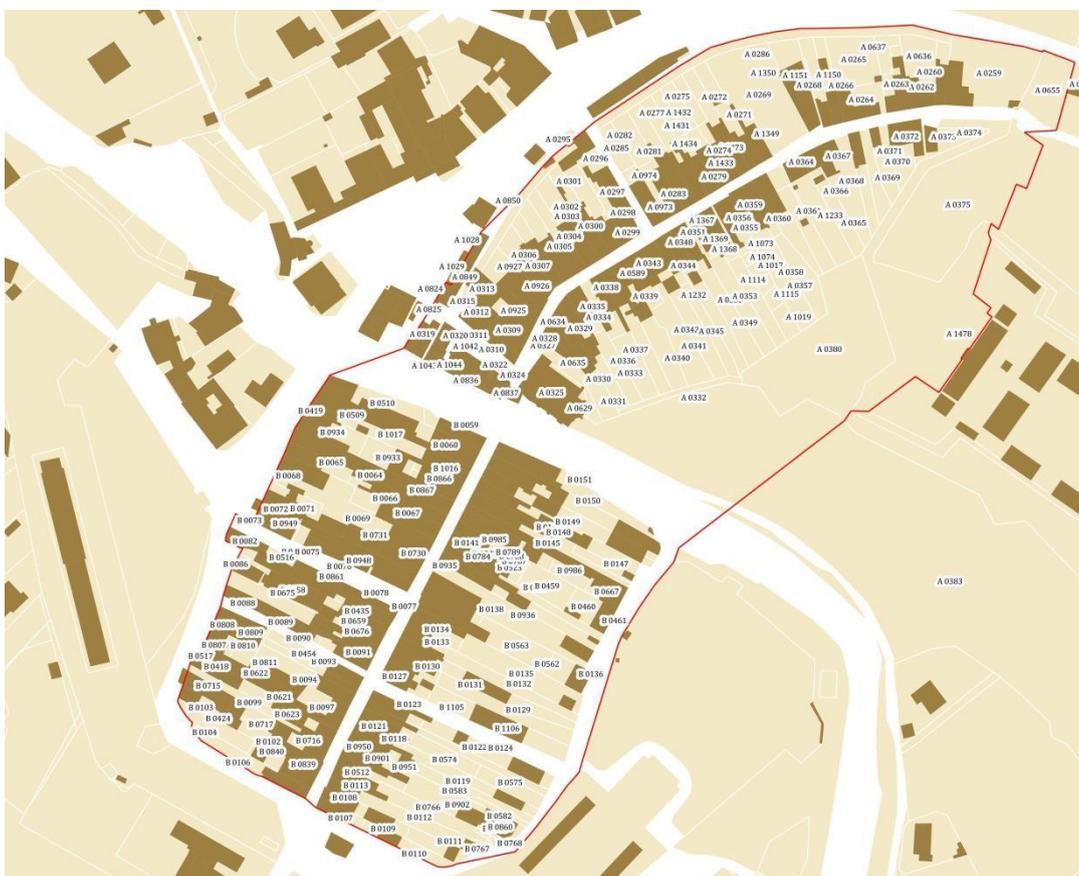
Secteur des remparts

La pression démographique rencontrée par le littoral, et le report des habitants de la vallée de la Nive vers Saint-Jean-Pied-de-Port ont conduit à une croissance démographique de la commune, et à son étalement. Sa position géographique, comme entrée de vallée, et sa traversée par le pont de la D933 en font un point de passage, générant des flux très importants, renforcé par une croissance démographique. Le fait que Saint-Jean-Pied-de-Port soit une ancienne cité médiévale (aménagement contraint) participe aussi de cet étalement urbain.

La forte pression touristique que connaît la commune ainsi que les problématiques inhérentes au stationnement conduisent à une diminution de l'attractivité résidentielle en centre-ville, et donc au risque d'une vacance en logement et d'une dégradation de leur qualité. En parallèle, les logements touristiques se développent, et le commerce de centre-ville a tendance à se spécialiser vers une offre davantage touristique. Ces logements touristiques se développent au détriment des résidences principales majoritairement, le changement d'usage ne peut alors être maîtrisé.

L'ensemble des précédents éléments ont pour effet direct une diminution de la qualité de vie en centre-ville, notamment pour la typologie de ménages « couple avec enfant ». Deux effets directs vont découler de la perte en qualité de vie : un vieillissement de la population présente en centre-ville et un renforcement de l'étalement urbain, qui pousse à un développement commercial en périphérie.

L'enjeu pour la Commune est de se doter d'un outil de maîtrise de biens situés dans un secteur de la vieille ville sensible pour pérenniser sa mixité sociale et fonctionnelle (superficie 8,60 hectares entièrement bâtis).



En conclusion,

En l'absence de tout document d'urbanisme (études PLU et PLUi en cours) et sur un territoire restreint, la ZAD du Centre bourg permettrait d'instaurer un droit de préemption essentiel pour :

- Réguler un marché devenu récemment spéculatif,
- Constituer des réserves foncières en vue de développer une offre permettant de fluidifier les parcours résidentiels (jeunes, couples avec enfants, séniors) et de réaliser des opérations d'aménagement,
- Permettre l'émergence de projets communaux relatifs aux déplacements doux.

Liste complète des parcelles du périmètre de la ZAD multi-sites :

Parcelle	Superficie	Parcelle	Superficie	Parcelle	Superficie	Parcelle	Superficie
A0151	7415	A0367	95	B0078	104	B0622	176
A0195	28035	A0368	250	B0081	54	B0658	298
A0196	692	A0369	240	B0082	125	B0659	375
A0259	1200	A0370	270	B0086	115	B0667	218
A0260	172	A0371	282	B0088	102	B0675	282
A0262	178	A0372	115	B0089	109	B0676	171
A0263	275	A0373	75	B0090	68	B0715	168
A0264	370	A0374	172	B0091	165	B0716	134
A0265	492	A0375	2805	B0093	160	B0717	223
A0266	224	A0380	2815	B0094	340	B0730	141
A0268	492	A0381	278	B0097	277	B0731	118
A0269	1325	A0589	255	B0099	264	B0765	17
A0271	342	A0629	81	B0102	286	B0766	360
A0272	174	A0634	105	B0103	130	B0767	7
A0273	156	A0635	229	B0104	275	B0768	33
A0274	168	A0636	300	B0106	351	B0783	9
A0275	136	A0637	135	B0107	118	B0784	26
A0277	88	A0654	14	B0108	127	B0787	2
A0279	116	A0655	558	B0109	170	B0788	2
A0280	355	A0824	29	B0110	174	B0789	308
A0281	371	A0825	1	B0111	206	B0807	5
A0282	240	A0836	58	B0112	455	B0808	195
A0283	278	A0837	60	B0113	148	B0809	170
A0285	168	A0849	13	B0118	161	B0810	33
A0286	722	A0850	287	B0119	321	B0811	277
A0295	14	A0925	273	B0121	168	B0839	192
A0296	125	A0926	245	B0122	309	B0840	63
A0297	342	A0927	132	B0123	190	B0860	212
A0298	118	A0970	2268	B0124	461	B0861	227
A0299	42	A0973	170	B0127	234	B0866	149
A0300	110	A0974	55	B0129	450	B0867	160
A0301	247	A1017	66	B0130	160	B0880	213
A0302	292	A1019	131	B0131	515	B0881	1212
A0303	352	A1028	49	B0132	370	B0901	206
A0304	260	A1029	81	B0133	130	B0902	412
A0305	289	A1042	13	B0134	285	B0933	283
A0306	218	A1043	66	B0135	635	B0934	341
A0307	310	A1044	157	B0136	102	B0935	105
A0309	162	A1073	25	B0138	1316	B0936	360
A0310	84	A1074	49	B0140	320	B0938	267
A0311	23	A1114	53	B0141	109	B0939	7252
A0312	240	A1115	69	B0145	260	B0940	1363
A0313	136	A1150	247	B0146	445	B0941	365

A0315	45	A1151	8	B0147	130	B0948	494
A0319	126	A1232	434	B0148	530	B0949	102
A0320	114	A1233	546	B0149	590	B0950	126
A0322	40	A1349	140	B0150	600	B0951	64
A0324	35	A1350	11	B0151	552	B0985	307
A0325	668	A1361	661	B0202	2858	B0986	121
A0327	90	A1367	95	B0271	20925	B1016	140
A0328	62	A1368	21	B0283	5866	B1017	182
A0329	173	A1369	66	B0284	390	B1032	6140
A0330	154	A1431	33	B0286	823	B1035	1246
A0331	188	A1432	162	B0287	3097	B1038	502
A0332	175	A1433	212	B0289	314	B1105	177
A0333	289	A1434	42	B0290	1458	B1106	412
A0334	175	A1456	402	B0291	1861	B1120	900
A0335	336	A1457	1448	B0298	34568	B1121	12767
A0336	296	A1460	7	B0299	5861	B1122	14437
A0337	244	A1461	3	B0418	166	B1155	193
A0338	147	A1464	30	B0419	66	B1156	107
A0339	195	A1467	1314	B0424	73	A0130	1088
A0340	300	A1468	1817	B0435	122		
A0341	478	A1470	2929	B0454	280		
A0342	325	A1471	1311	B0459	324		
A0343	165	A1478	4550	B0460	188		
A0344	120	A1720	9772	B0461	78		
A0345	240	A1721	888	B0509	5		
A0348	193	A1725	83	B0510	799		
A0349	355	B0059	180	B0512	185		
A0350	372	B0060	318	B0516	141		
A0351	145	B0064	560	B0517	64		
A0353	306	B0065	201	B0523	17		
A0355	213	B0066	308	B0557	12857		
A0356	253	B0067	325	B0562	130		
A0357	418	B0068	175	B0563	368		
A0358	338	B0069	889	B0574	228		
A0359	139	B0071	359	B0575	220		
A0360	422	B0072	99	B0582	74		
A0361	341	B0073	34	B0583	276		
A0364	102	B0075	77	B0602	3076		
A0365	250	B0076	70	B0603	2161		
A0366	485	B0077	22	B0621	30		