



Communauté d'Agglomération Pays Basque

Commune de Saint-Jean-Pied-de-Port

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion Publique

27 juin 2023

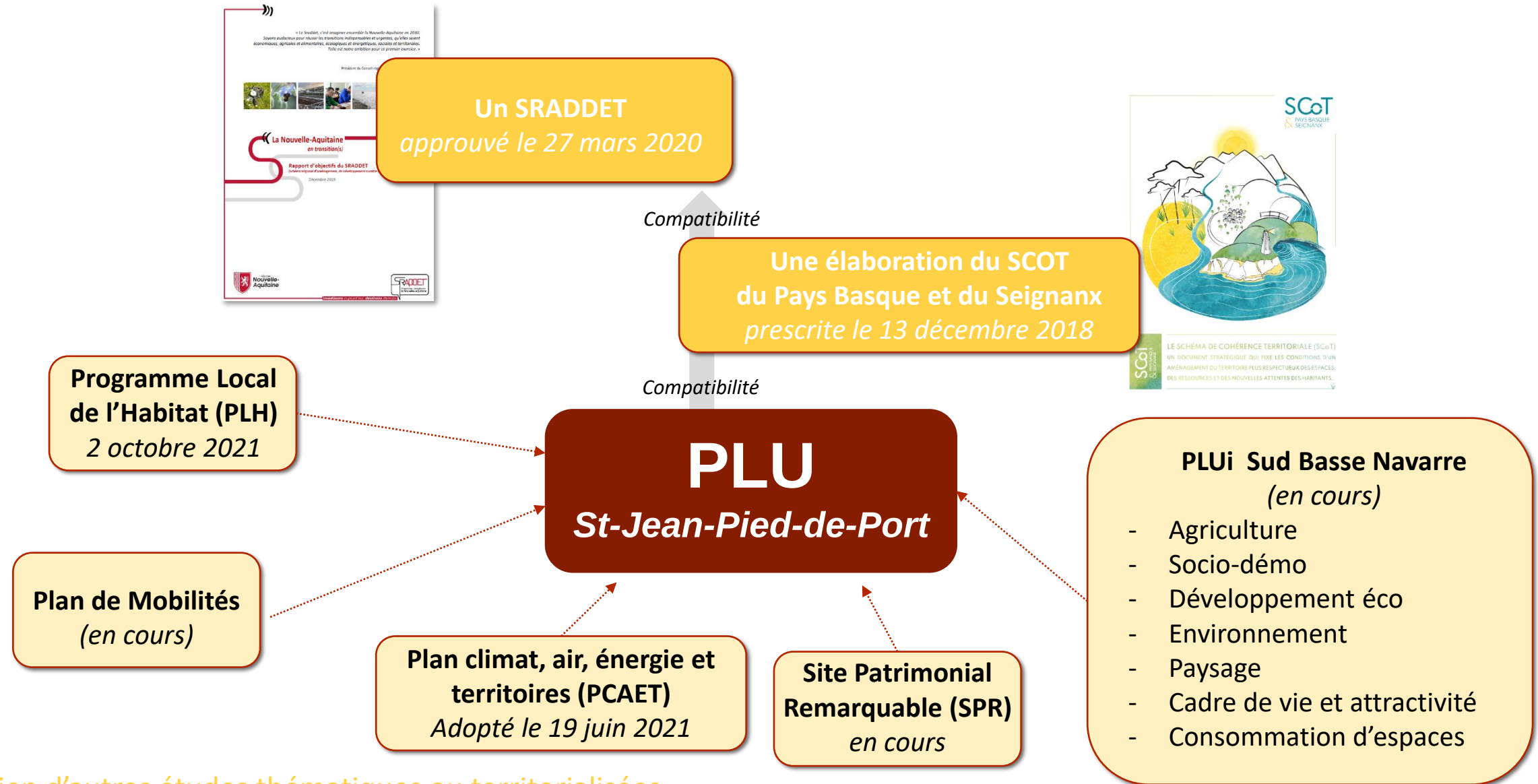


- 1 – CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU
- 2 – CADRE RÉGLEMENTAIRE ET CONTENU D'UN PLU
- 3 – LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU ET PLANNING PRÉVISIONNEL
- 4 – LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX
- 5 – LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET COMMUNAL



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Un contexte avec des démarches supra-communales en cours



... et bien d'autres études thématiques ou territorialisées

Les partenaires : les personnes publiques associées

Le préfet, le Président du conseil général, le Président du conseil régional, les chambres consulaires (CCI, chambre d'agriculture,...) ainsi que les gestionnaires de réseaux, les communes limitrophes et les établissements publics qui ont demandé à être consultés sont associés à la révision du PLU.

Les services de l'État (DDTM, ARS, ...) :

- **sont consultés sur le projet et donnent leur avis.**
- **portent à la connaissance du maire (par le biais de la D.D.T.M), les dispositions particulières applicables au territoire concerné.**

Objet et contenu du PLU

le PLU = document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable (projet de territoire partagé) et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire concerné

Le P.L.U. précise, sur la commune, le droit en matière d'utilisation des sols

Il doit respecter les principes du développement durable

Il exprime un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) dans la limite des contraintes imposées par le territoire communal et la législation nationale

Il comporte :

Le rapport de présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le zonage

Le règlement

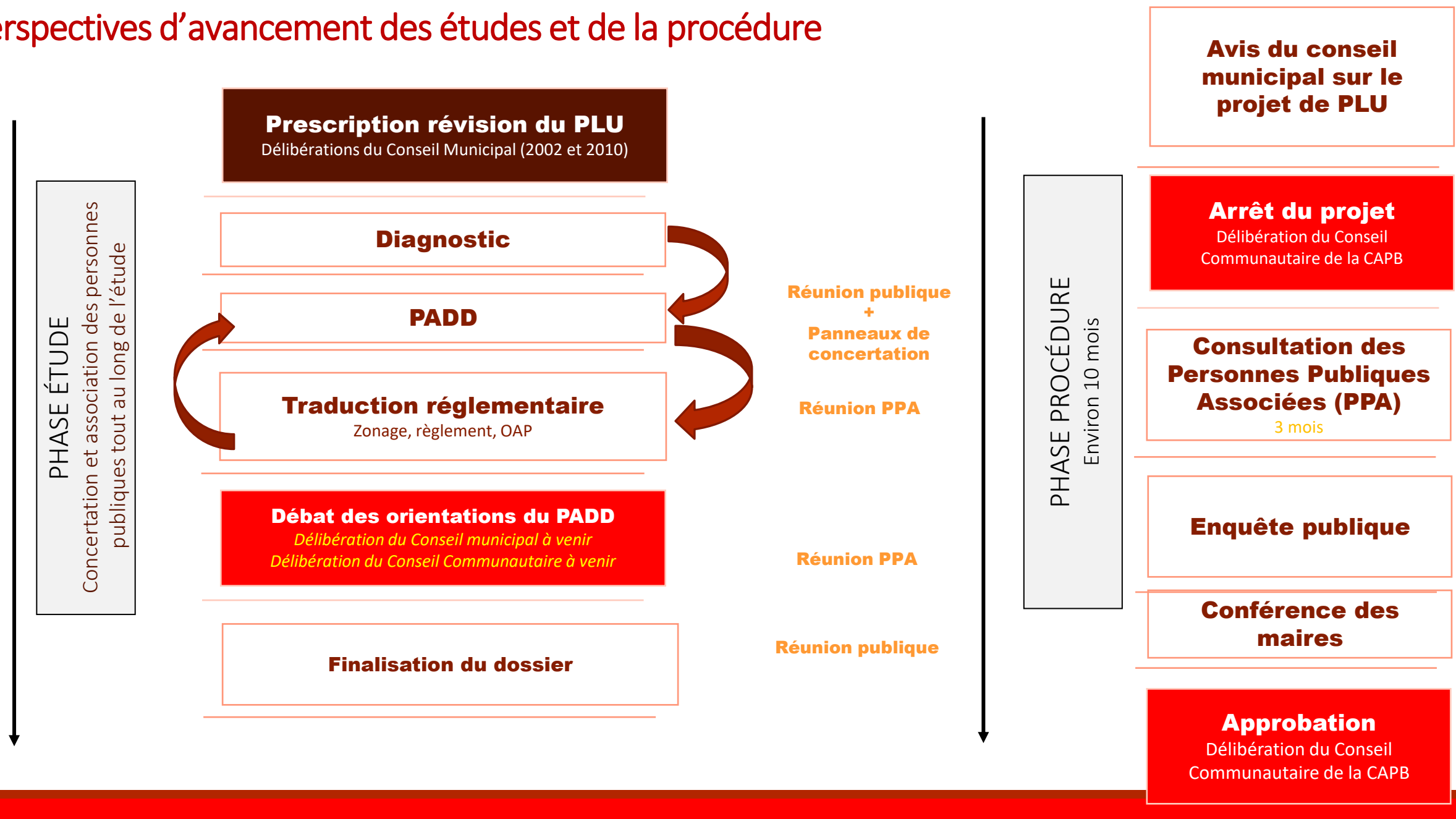
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les annexes

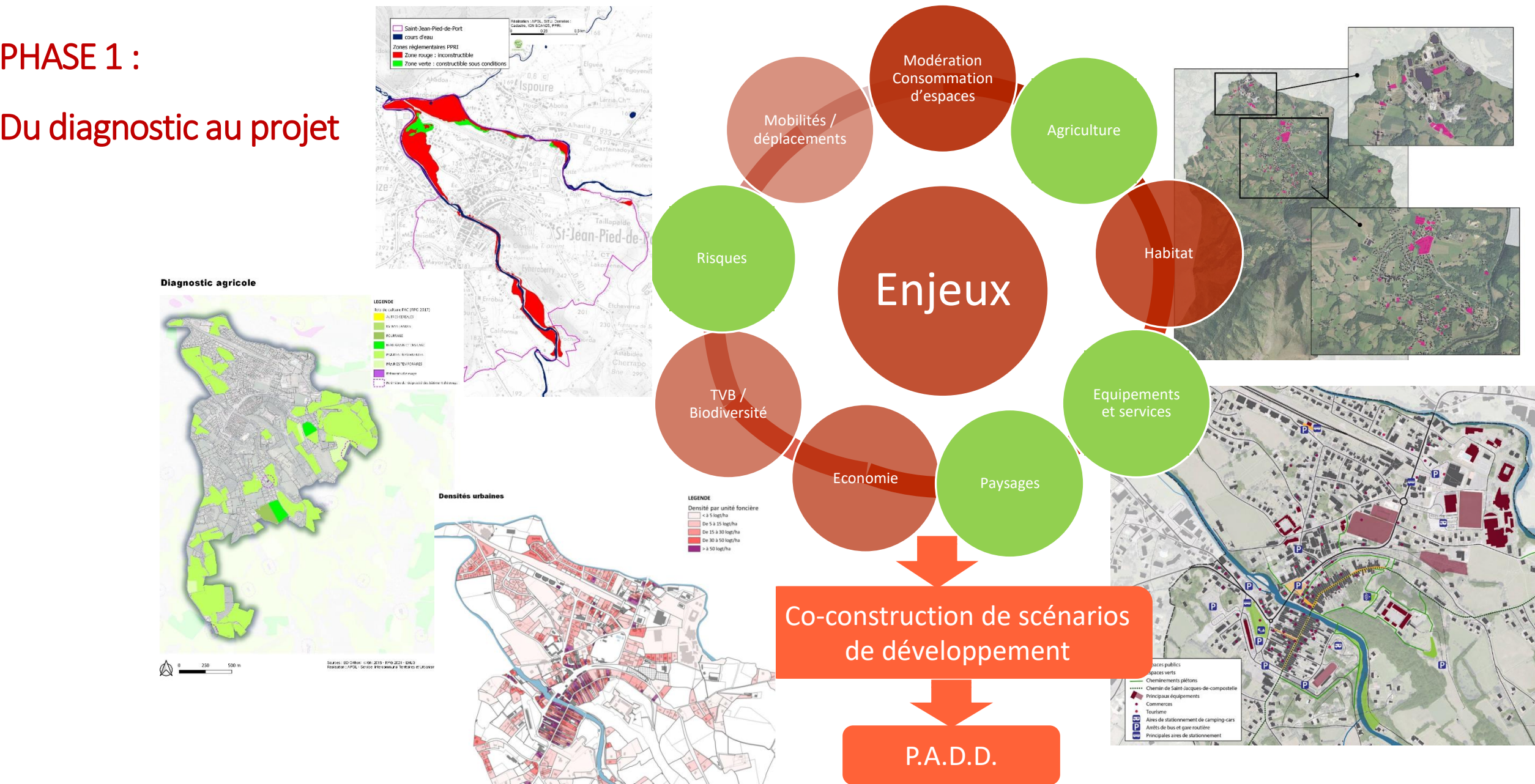


LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Perspectives d'avancement des études et de la procédure



PHASE 1 :
Du diagnostic au projet



La concertation

La concertation permet d'informer, de communiquer et d'échanger avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole

Comment la population est-elle associée ?



- **grâce à la concertation qui doit se dérouler tout au long de la phase d'étude afin d'associer les habitants aux décisions qui concernent leur commune et leur cadre de vie**



- **grâce à une enquête publique à laquelle est soumis le dossier de Plan Local d'Urbanisme**

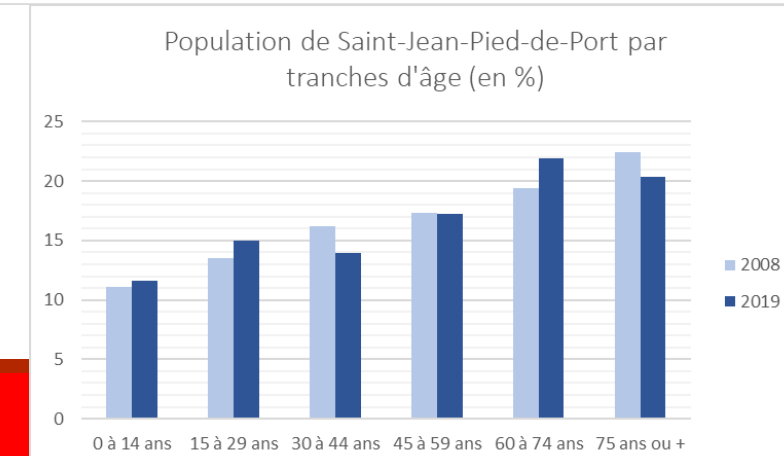
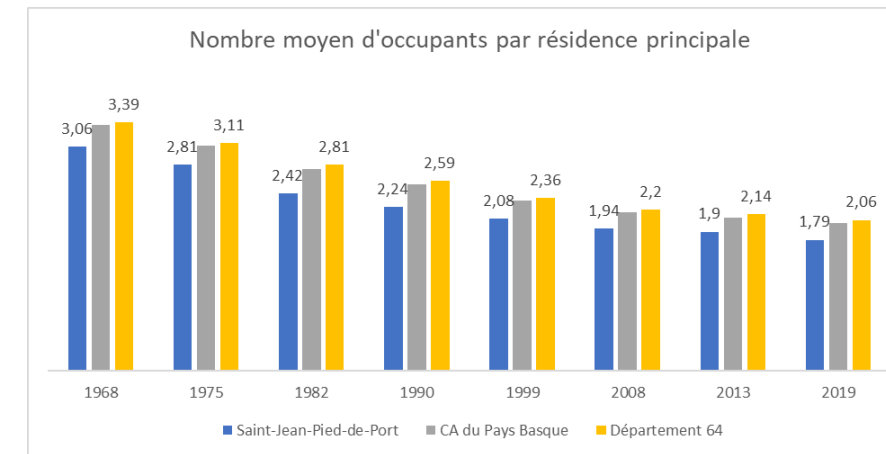
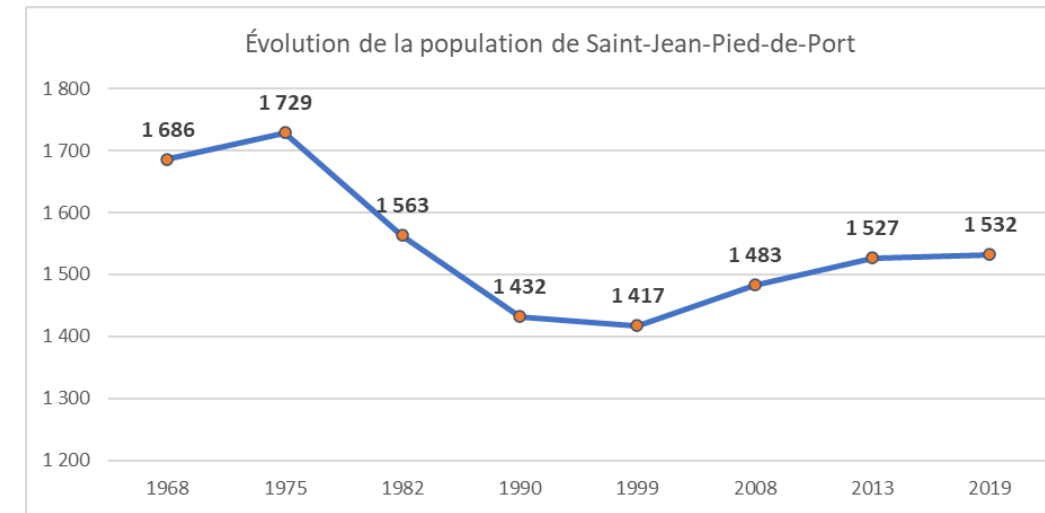
- *Articles spéciaux dans la presse locale et dans le bulletin municipal,*
- *Réunion publiques,*
- *Exposition publique,*
- *Dossiers disponibles avec registre mis à disposition en Mairie,*
- *Possibilité d'écrire au Maire, et au Président de la CAPB,*
- *Des permanences seront tenus en Mairie dans la période précédant « l'arrêt du projet du PLU »,*



LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Evolution urbaine et accueil de population

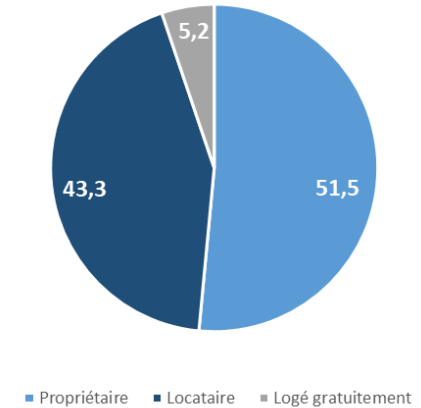
- Une croissance démographique qui s'essouffle ces dernières années :
 - +0,5%/an entre 1999 et 2008, +0,6%/an entre 2008 et 2013 et +0,1%/an entre 2013 et 2019
 - Un solde naturel toujours très faible (-1,7%/an entre 2013 et 2019), compensé difficilement par l'accueil de nouveaux habitants (solde migratoire positif de 1,7%/an entre 2013 et 2019).
- Un taux de cohabitation sur la commune en diminution :
 - 1,78 pers/ménage en 2019 contre 1,94 en 2008
 - les ménages d'une personne représentant plus de 1 ménage sur 2 (50,3%)
- Une population plutôt âgée avec une forte proportion de 60 ans et plus (42,3%), en légère augmentation depuis 2008 (41,8%). À l'échelle de la CAPB, le taux des + de 60 ans est de 31,6%.



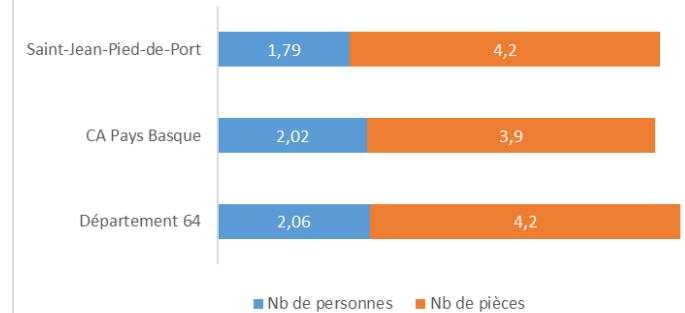
Evolution urbaine et accueil de population

- Un rythme de construction de 11 logts/an entre 2012 et 2022 (recensement communal ADS)
- Une diversification du parc à maintenir et renforcer
 - ✓ de par son occupation : 51,3% de propriétaires occupants, 43,3% de locataires
 - ✓ de par sa typologie avec 44,4% de maisons individuelles et 55,6% de logements collectifs; qui se poursuit ces dernières années
 - ✓ mais avec une certaine « dichotomie » entre taille des ménages (1,8 pers/ménage en moy) et taille des logements (4,2 pièces/logt en moy)
- Une offre de logements sociaux limitée :
 - ✓ la commune comptait 39 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021 représentant environ 4% du parc de résidences principales
- Une vacance (4,3% du parc) qui a diminué depuis 2013 (12,2%)

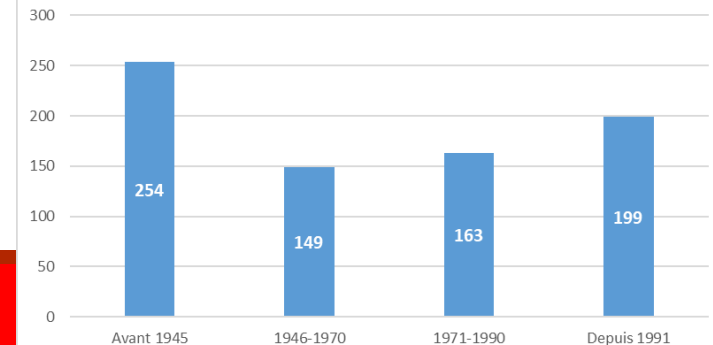
Résidences principales selon le statut d'occupation en 2019 (%)



Rapport entre la taille moyenne des ménages et celles des résidences principales en 2019



Résidences principales selon la période d'achèvement



Enjeux socio – habitat

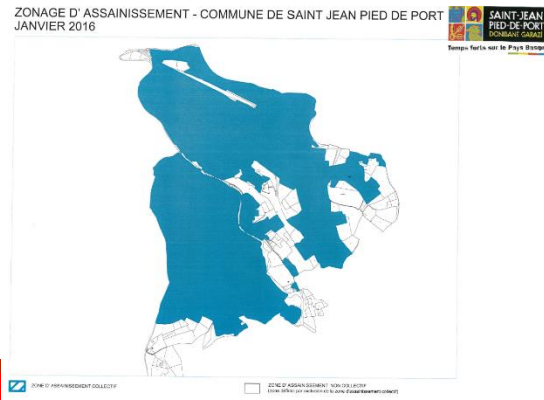
- **La facilitation du parcours résidentiel** des habitants de la commune grâce à une répartition plus diversifiée entre petits et grands logements : **souhait de maintenir / attirer une population de jeunes actifs en proposant une offre de logements adaptés.**
- Face au vieillissement de la population, le « **maintien à domicile** » est un enjeu en proposant une offre de logements médicalisés ou non, adaptés aux aspirations des personnes âgées.
- Le respect de l'objectif de production globale de 11,7 logements par an pour les 6 prochaines années, conformément aux attentes du PLH.
- Cette production de logements devra permettre de promouvoir la réalisation de logements aidés (logements locatifs sociaux ou en accession sociale), notamment grâce à la mise en place d'une stratégie foncière soutenue par le PLH.

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Polarités du PBI	Saint-Étienne-de-Baïgorry	4,6	7,5	30 %	2,3
	Saint-Jean-Pied-de-Port	14,7	11,7	30 %	3,5

- Le confortement du statut de Saint-Jean-Pied-de-Port en tant que pôle territorial en soutenant les petites entreprises locales et l'évolution des sociétés créatrices d'emplois.
- La volonté de garantir aux habitants de la commune l'accès à une offre commerciale de proximité et répondant aux besoins permanents.
- L'encadrement du développement de l'offre et l'implantation des activités économiques sur la commune.
- La priorisation de l'urbanisation en densification et renouvellement urbain et limiter les conflits d'usage.
- La nécessité de conserver et protéger les espaces agricoles.
- Le besoin de conserver la mixité fonctionnelle du centre-bourg pour maintenir à la fois une offre de logements permanents et une offre touristique

Équipements et réseaux

- Le renforcement de la lisibilité des équipements et des espaces verts existants.
- La quantité et la qualité de l'offre d'équipements publics à destination des personnes âgées, familles ou jeunes enfants (espaces de respiration, aires de jeux...) et du monde scolaire.
- Le confortement du rôle de pôle la maison médicale avec l'accueil de nouveaux professionnels de santé.
- La quasi-totalité des constructions desservies par l'assainissement collectif
- La coordination en cours sur l'avancement des études AEP : connaissance de la situation actuelle et solutions en cours



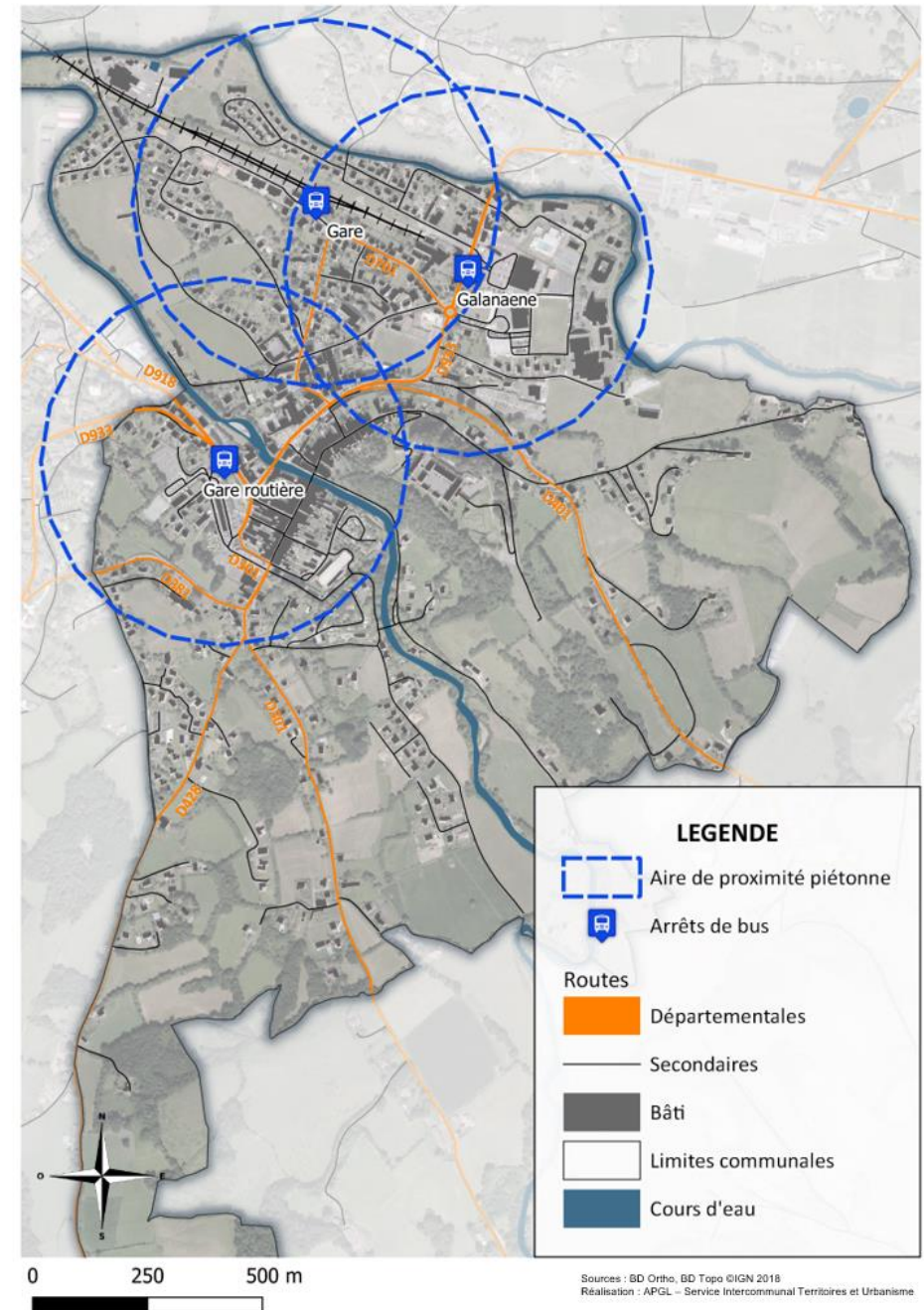
Localisation des équipements sur Saint-Jean-Pied-de-Port



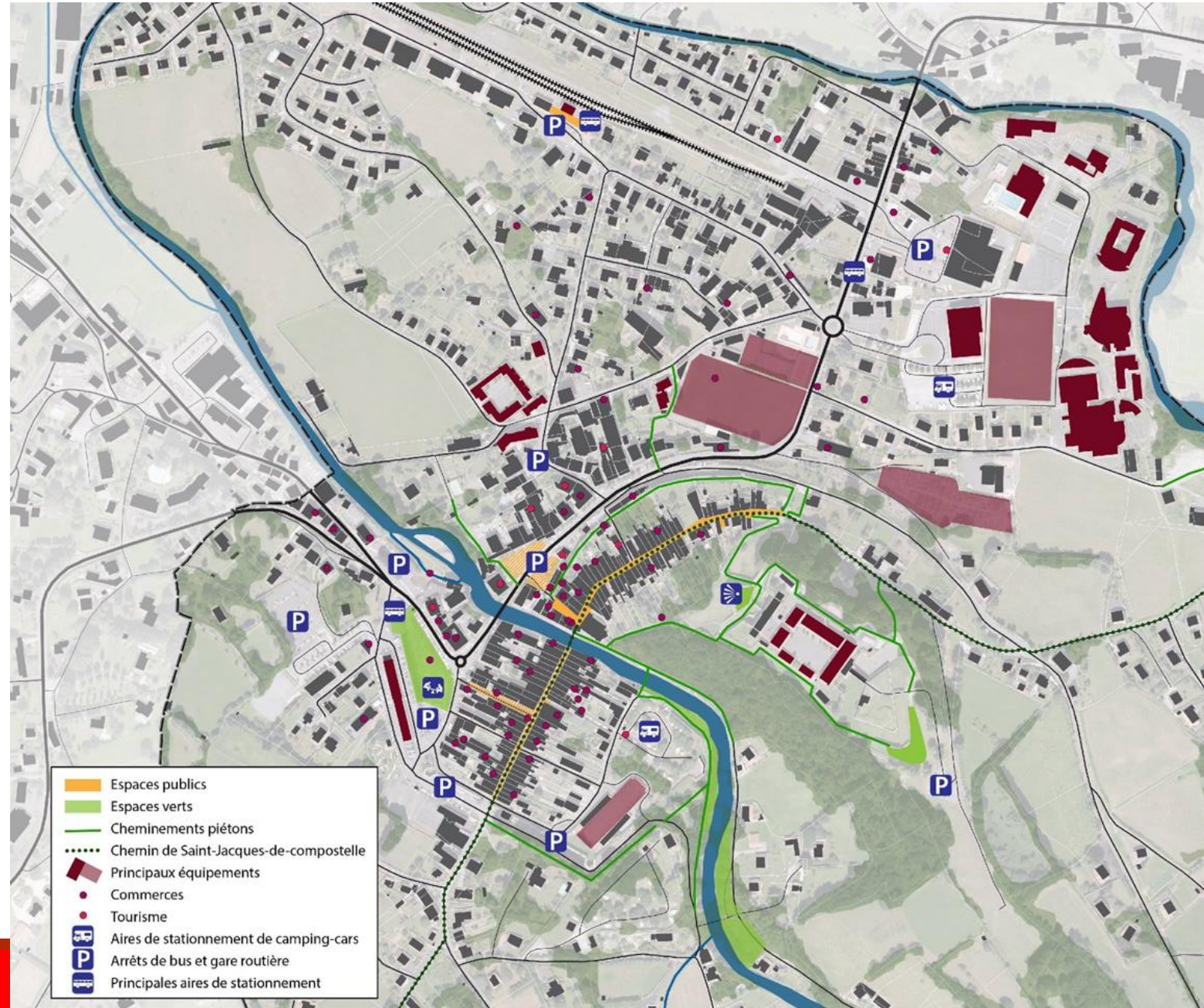
Mobilité et fonctionnement urbain

- La requalification et recalibrage, le cas échéant, des zones de stationnement pour inciter aux déplacements doux et mettre en scène le patrimoine architectural et urbain.
- La mise en valeur les cheminements doux existants et compléter le maillage de ces cheminements afin d'assurer des liaisons inter-quartier.
- L'aménagement des points de stationnement vélo publics à proximité de lieux stratégiques (entités administratives, commerces, marché...) et l'aménagement de stationnements vélo privés afin d'éviter les nuisances.
- Le développement de l'intermodalité et la promotion des transports alternatifs dans le respect de la politique communautaire.
- Le renforcement de la lisibilité et de l'accessibilité des équipements publics, des espaces publics et des espaces verts existants.
- La coordination avec le Comité de Pilotage désengorgement et intégration à termes des solutions validées.

Réseau viaire de Saint-Jean-Pied-de-Port

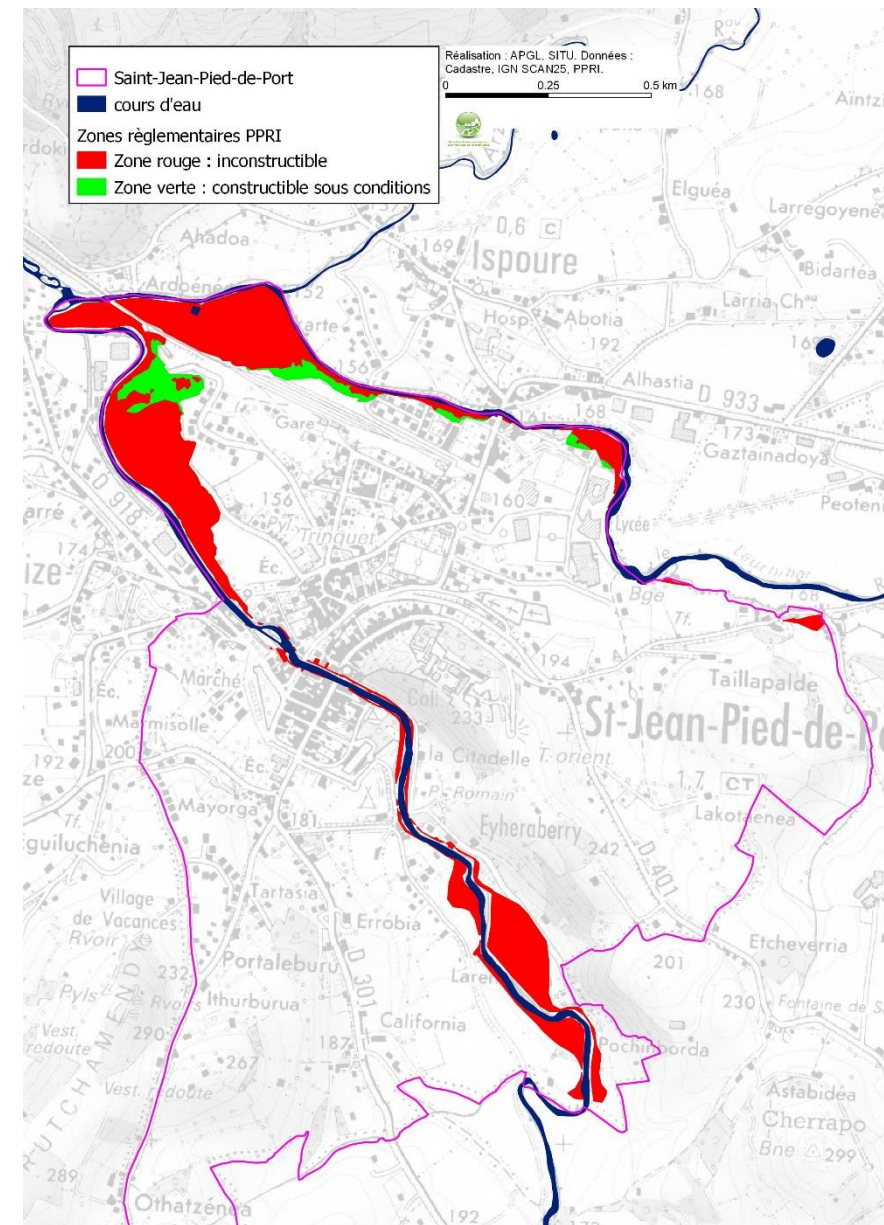


Mobilité et fonctionnement urbain



Environnement

- La préservation du patrimoine naturel sensible : cours d'eau (Nive de Béherobie, Larribar),
- La limitation de l'étalement urbain en favorisant notamment la densification des zones déjà urbanisées
- La préservation des éléments structurant de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- La préservation de la ressource en eau : attention portée sur l'assainissement et préservation des ripisylves et zones humides
- La prise en compte les risques naturels du territoire
- La mise en œuvre des orientations du PCAET.



Paysages et patrimoine

- Le maintien des coupures d'urbanisation autour de la citadelle, le long de la Nive et au sud de la ville pour préserver l'aspect qualitatif des entrées de ville et mettre en scène le bourg dans le grand territoire.
- Le traitement des interfaces et des connexions entre les différentes entités historiques de la ville.
- La limitation de l'urbanisation linéaire dans la zone rurale et maintenir les coupures d'urbanisation entre les quartiers.
- La recherche d'un épaississement de l'urbanisation au sein de l'urbanisation existante plutôt que la poursuite de l'étalement linéaire.
- La préservation de la qualité architecturale et paysagère de la zone rurale en étant attentif à la qualité des projets d'extension du bâti existant et des nouveaux projets d'aménagement.
- La poursuite de la diversification des formes bâties dans le respect des formes urbaines et de l'architecture traditionnelles.
- L'intégration des études en cours dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont l'Enquête publique a été lancée le 12/06/2023.

L'analyse de la consommation d'espaces NAF

Consommation d'espaces 2012-2022

- La consommation NAF correspond à la différence des espaces « U » entre 2012 et 2022.



OCS 2012

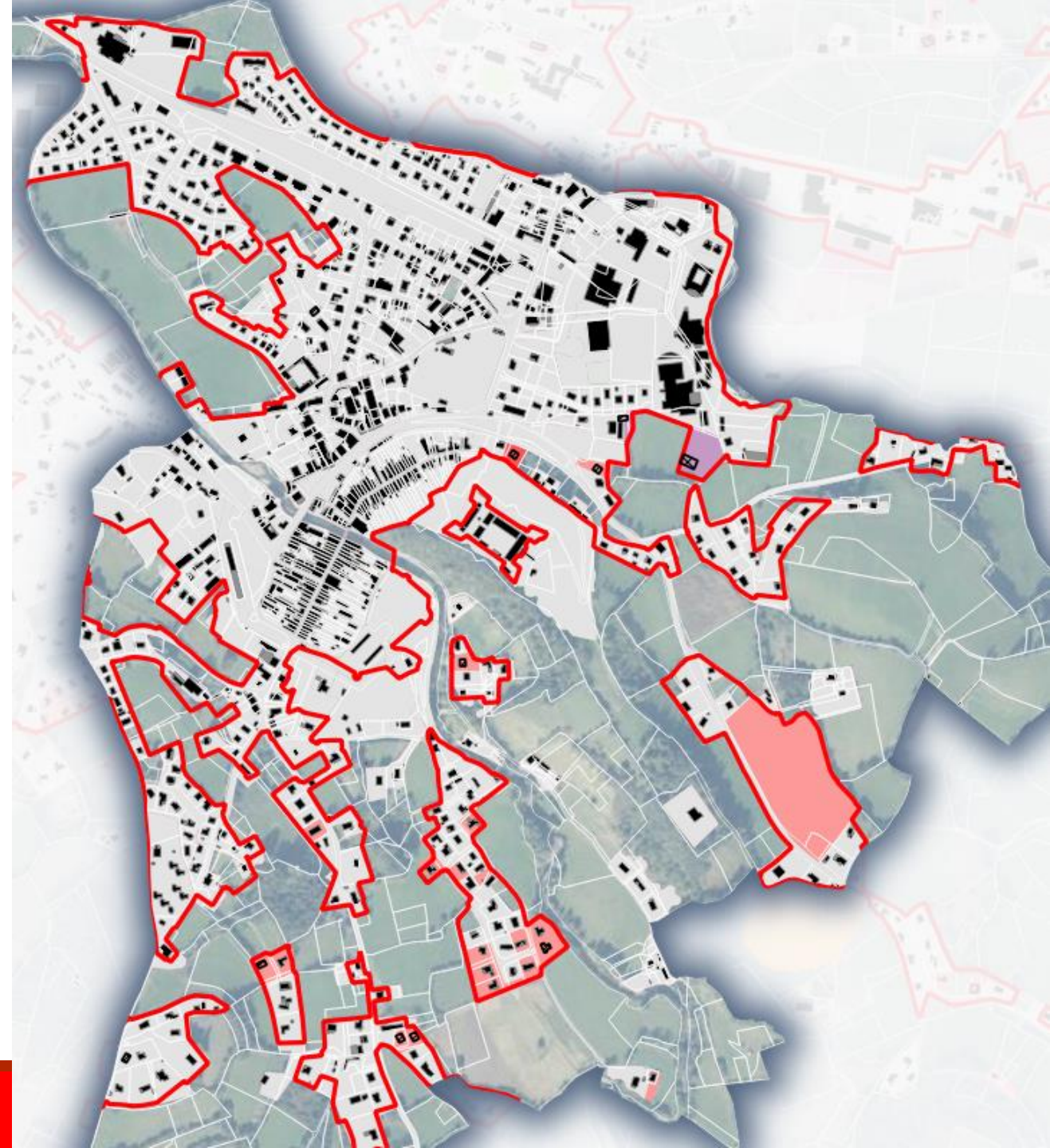
Espaces NAF consommés depuis 2012 à vocation de :

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu (hors sièges et bâtiments agricoles)
- Zones industrielles, commerciales ou d'équipements
- Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
- Zones portuaires
- Aéroports
- Extractions de matériaux
- Décharges
- Chantiers
- Espaces verts urbains publics ou privés
- Equipements sportifs ou de loisirs
- Surfaces en herbe non agricoles (dont bandes enherbées)
- Plans d'eau artificiels

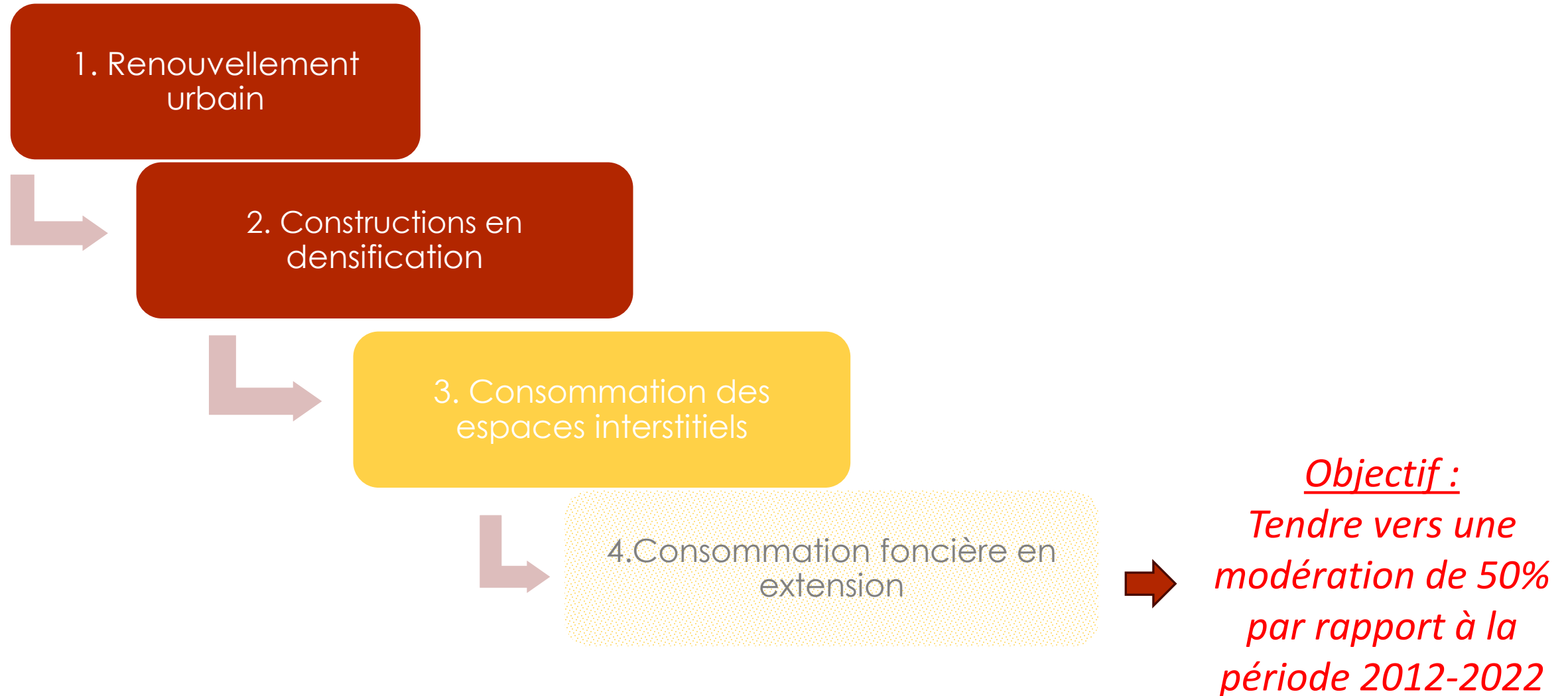
⇒ **une consommation NAF de 6,0 ha sur 10 ans**

⇒ **5,6 ha à vocation d'habitat** (environ 3,5 ha du PA Caype)

⇒ **0,6 ha à vocation économique**



La satisfaction futurs des besoins immobiliers et fonciers





LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET COMMUNAL

Axes du PADD

Axe 1 : Conforter le rôle de polarité de St-Jean-Pied-de-Port dans l'organisation territoriale de son bassin de vie

- *Orientation 1 :*
Offrir les conditions d'habiter aux profils des habitants et garantir le renouvellement des populations
- Prévoir les conditions d'une croissance démographique maîtrisée
- Compléter et diversifier l'offre de logements en cohérence avec le rôle de polarité, et ainsi 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
- Définir les zones d'urbanisation en cohérence avec les besoins
 - *Conforter l'urbanisation du bourg, tout en préservant son écrin naturel* : requalification et renouvellement urbain, tout en maintenant la qualité paysagère du bourg,
 - *Prévoir le développement organisé de quartiers résidentiels et contenir le développement des hameaux et écarts ruraux* : comblement de dents creuses et réalisation de projets en cours

Axes du PADD

- *Orientation 2 :
Maintenir la fonction de ville-centre en facilitant l'accès aux services à la population et les nouveaux usages dans l'espace public*
- Valoriser le pôle attractif et identitaire « vivant » du bourg ancien à partir duquel s'organisera l'ensemble des fonctions urbaines
- Conforter les pôles d'équipements et services pour garantir un niveau de fonctionnement et d'accueil satisfaisant pour les habitants actuels et futurs
- Organiser et optimiser les conditions de mobilité pour faciliter l'accès aux pôles d'attractivités communales et communautaires
 - *Améliorer l'accessibilité depuis et vers St-Jean-Pied-de-Port* en participant à la création d'une nouvelle voie de traversée de la vallée, en apaisant et sécurisant les secteurs à fort trafic, en maîtrisant le stationnement, ...
 - *Faciliter et diversifier les modes de déplacements alternatifs à la voiture en centre-bourg* en assurant de meilleurs déplacements dans l'agglomération tant pour les déplacements automobiles que cyclistes ou piétons, dans une logique d'amélioration de la situation existante

Axes du PADD

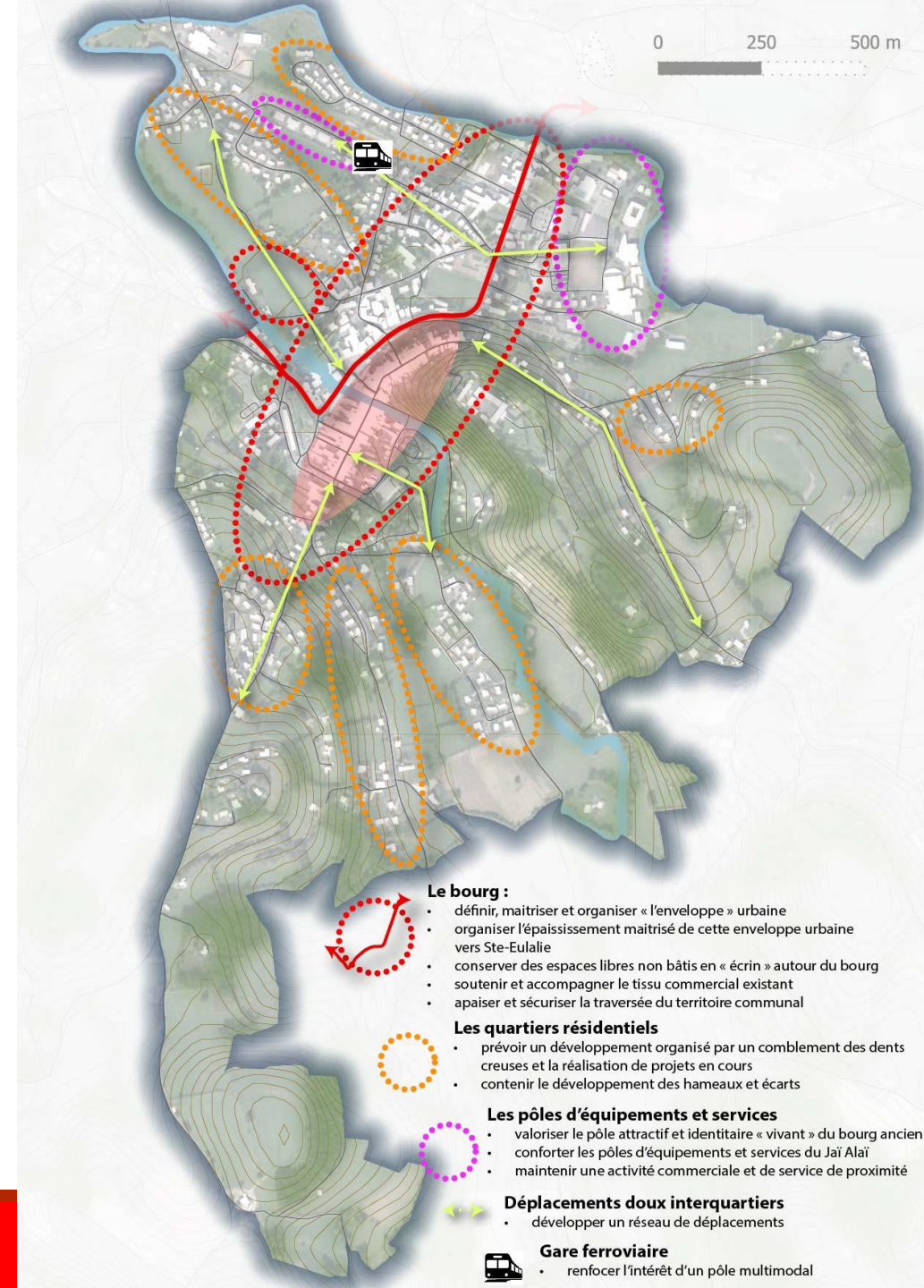
- *Orientation 3 :*
Répondre aux besoins de la population locale en maintenant un tissu commercial diversifié
- mettre en place et animer l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT)
- soutenir et d'accompagner le tissu commercial existant, l'implantation de commerces et services de proximité, garants de la qualité de vie dans la commune et de sa vitalité, qui doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures
- reconquérir les locaux commerciaux vacants aux emplacements stratégiques
- maintenir une activité commerciale et de service de proximité
- ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts et hameaux (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long des entrées du village

Axes du PADD

- *Orientation 4 :*
Veiller à accompagner le dynamisme économique local et communautaire
- **Soutenir un développement qualitatif et fonctionnels des activités économiques** en définissant dans les zones urbaines et à urbaniser les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines, notamment pour les activités économiques (artisanales, semi industrielles et de services, ...) compatibles avec la proximité de l'habitat
- **Favoriser l'activité touristique et consolider la connaissance locale** tout en trouvant le point d'équilibre entre une volonté partagée par les habitants de cultiver l'identité du village et la nécessité d'ouverture de la commune à la curiosité des visiteurs
- **Préserver la dynamique agricole locale** en garantissant notamment la protection du foncier agricole

Axes du PADD

- **Axe 1 : Conforter le rôle de polarité de St-Jean-Pied-de-Port dans l'organisation territoriale de son bassin de vie**
 - *Orientation 1 :
Offrir les conditions d'habiter aux profils des habitants et garantir le renouvellement des populations*
 - *Orientation 2 :
Maintenir la fonction de ville-centre en facilitant l'accès aux services à la population et les nouveaux usages dans l'espace public*
 - *Orientation 3 :
Répondre aux besoins de la population locale en maintenant un tissu commercial diversifié*
 - *Orientation 4 :
Veiller à accompagner le dynamisme économique local et communautaire*



Axes du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les espaces structurants du territoire et prendre en compte les spécificités identitaires territoriales

- *Orientation 1 :
Préserver et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques*
- **Garantir la pérennité des espaces naturels significatifs** comme les cours d'eau, les vallées et le système bocager associé, les zones humides, ...
- **Protéger les milieux naturels sensibles, supports des continuités écologiques**, en protégeant par exemple les principaux espaces de respiration et arbres remarquables en milieu urbain

Axes du PADD

- *Orientation 2 :
Mettre en valeur le patrimoine local et l'histoire du territoire*
- Préserver et valoriser les paysages identitaires de la commune tout en tenant compte des usages nécessaires à la vie locale
L'identité de St-Jean-Pied-de-Port, identifié parmi les « plus beaux villages de France », se fonde sur une richesse patrimoniale issue d'éléments naturels et bâtis remarquables qu'il se faut de préserver et valoriser.
- Valoriser l'architecture locale et le patrimoine bâti :
 - *en encadrant l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent* pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur,
 - *en protégeant la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels,*
 - *en poursuivant la restauration du patrimoine bâti* de la cité,
 - *en conjuguant tradition et modernité* pour un développement harmonieux du patrimoine bâti selon les sites.
- Valoriser le paysage urbain et les transitions avec les espaces agricoles et naturels

Axes du PADD

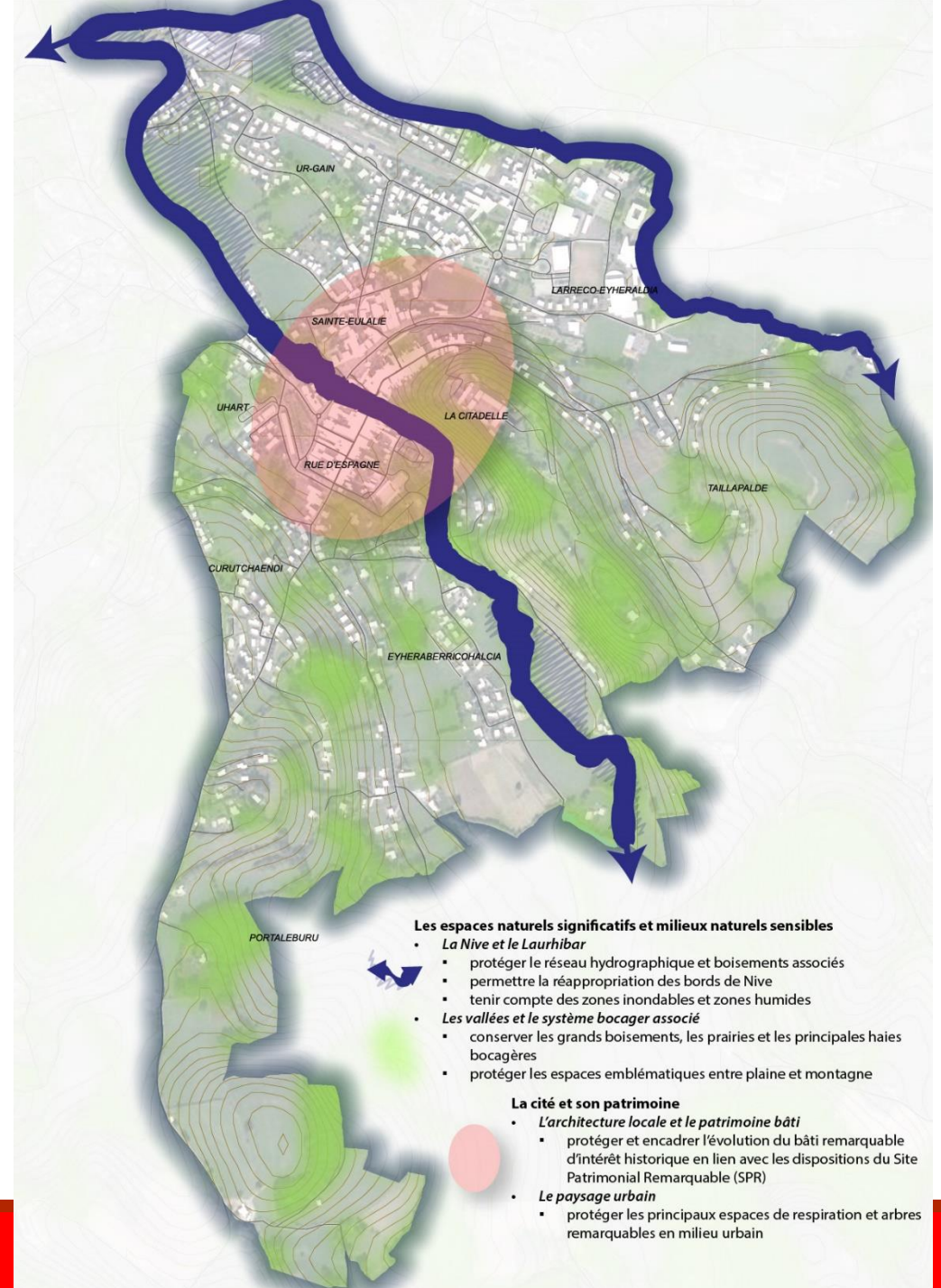
- *Orientation 3 :
Contenir l'urbanisation de la ville et le développement organisé des quartiers résidentiels en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles*
- Conforter et développer l'urbanisation tout en préservant la qualité de la ville :
 - *en assurant un développement maîtrisé, organisé et progressif* ; en densification comme en extension,
 - *en préservant les perspectives et les coupures d'urbanisation* en entrées et en « couronne »,
- Structurer le développement urbain autour des polarités existantes :
 - *en optimisant le résiduel constructible*, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées,
 - *en inscrivant plusieurs secteurs de développement à proximité de la ville en continuité des quartiers résidentiels récents* en tenant compte notamment du paysage, du relief, de la desserte, de la proximité des équipements, des enjeux environnementaux et agricole, ...
- **Modérer la consommation d'espaces** avec la volonté de viser une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers minimale de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années

Axes du PADD

- *Orientation 4 :
Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation*
- Prendre en compte la ressource en eau dans le projet communal
- Limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances

Axes du PADD - proposition

- **Axe 2 : Préserver et valoriser les espaces structurants du territoire et prendre en compte les spécificités identitaires territoriales**
- *Orientation 1 :
Préserver et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques*
- *Orientation 2 :
Mettre en valeur le patrimoine local et l'histoire du territoire*
- *Orientation 3 :
Contenir l'urbanisation de la ville et le développement organisé des quartiers résidentiels en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles*
- *Orientation 4 :
Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation*





LE PROJET DE PRÉ-ZONAGE

Le zonage

Zones U : zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour bâtir.

Zones AU : zones à urbaniser

Secteurs à destinés à être ouverts à l'urbanisation.

les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et le règlement définissent les conditions d'urbanisation et d'équipement des zones AU

Zones N : zones naturelles et forestières

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

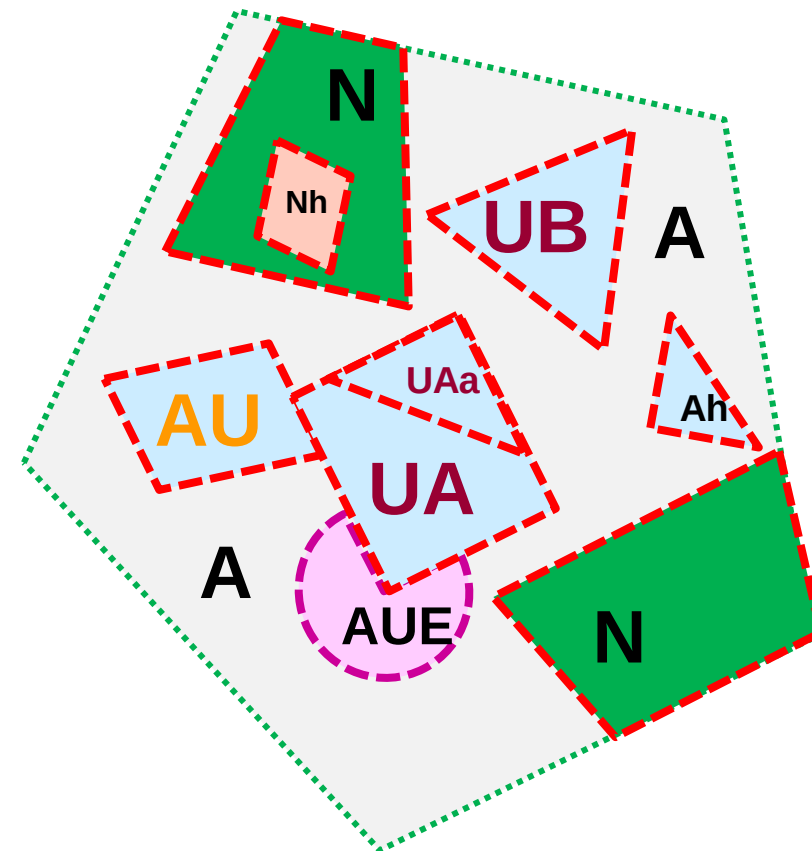
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, sous certaines conditions.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions

Zones A : zones agricoles

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions publiques ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles sont seuls autorisés.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions





LA POURSUITE DE L'ÉTUDE

La poursuite de l'étude

➤ 25 juillet 2023

- **Débat du PADD en Conseil municipal**

➤ 30 Septembre 2023

- **Débat du PADD en Conseil Communautaire**

➤ Juillet - Décembre 2023

- **Traduction réglementaire du projet communal : règlement graphique et écrit et OAP**

➤ Début 2024

- **Arrêt du PLU en Conseil Communautaire (après avis du Conseil Municipal)**