Commune d'ISTURITS

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

JUILLET 2021

NOTE ARGUMENTAIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA ZAD MULTI-SITES DU CENTRE BOURG d'ISTURITS

PRESENTATION DU CONTEXTE GENERAL :

La **commune d'ISTURITS, située dans le bassin de vie d'HASPARREN,** a récemment engagé une réflexion visant à maitriser son développement en préservant notamment la capacité des jeunes ménages à s'installer sur son territoire.

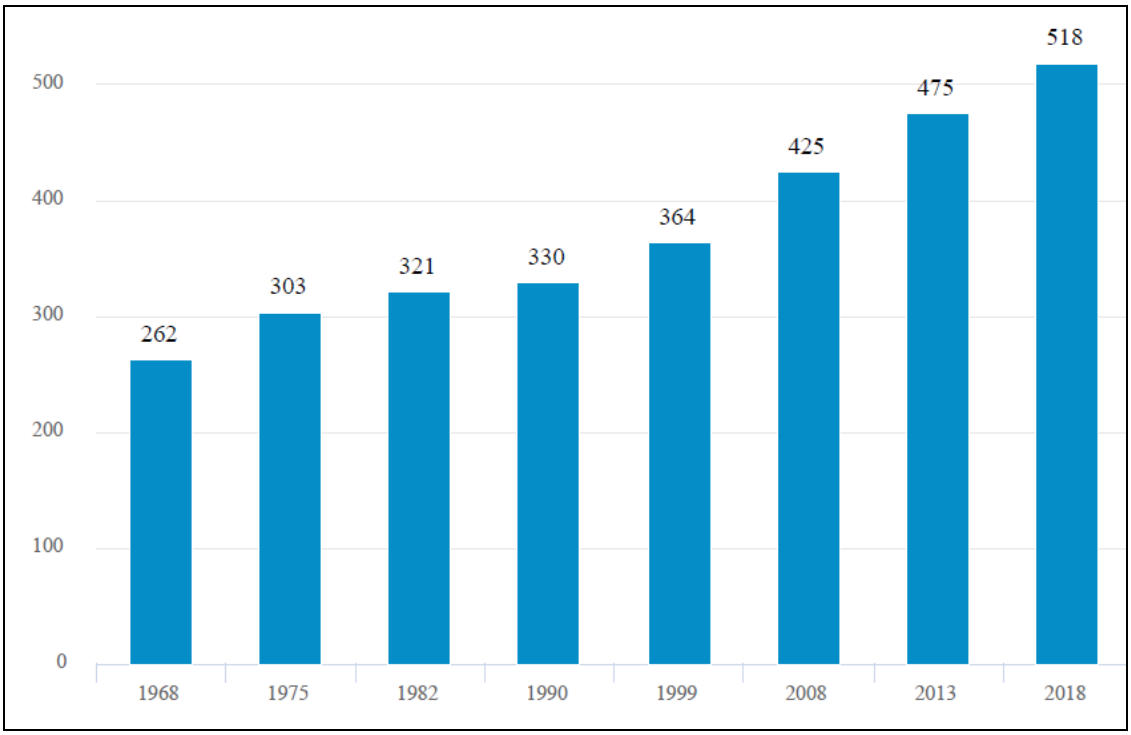
Confrontée à un contexte qui devrait rapidement générer une inflation des marchés immobiliers et fonciers locaux, la commune a récemment contacté l'EPFL Pays Basque pour négocier et acquérir une emprise foncière située au Nord du centre bourg qui pourrait faire l'objet d'une offre de lots à bâtir.

Ne disposant que de faibles potentialités constructives, la commune souhaite par ailleurs anticiper l'avenir en se dotant de moyens d'intervention sur le patrimoine bâti de son centre bourg ainsi que sur les dernières emprises foncières qui pourraient permettre de développer de futures opérations d'aménagement.

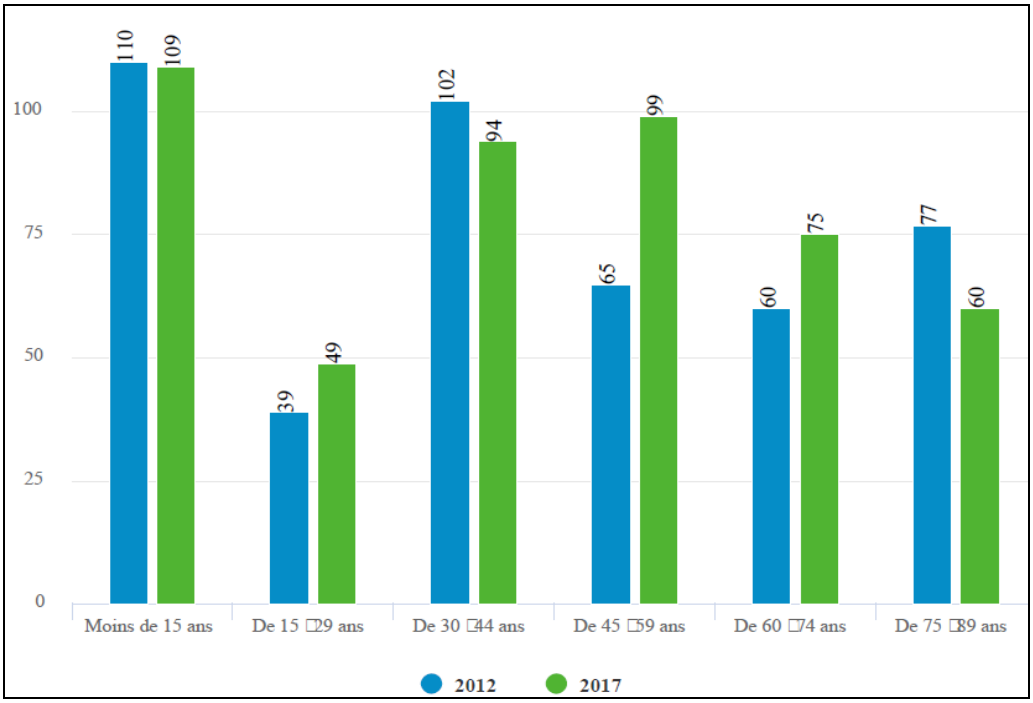
1 / Une dynamique démographique continue

La commune d'Isturits connait depuis plus d'une cinquantaine d'années une évolution démographique continue (+ 23 % entre 2008 et 2018) qui confirme l'attractivité de son territoire

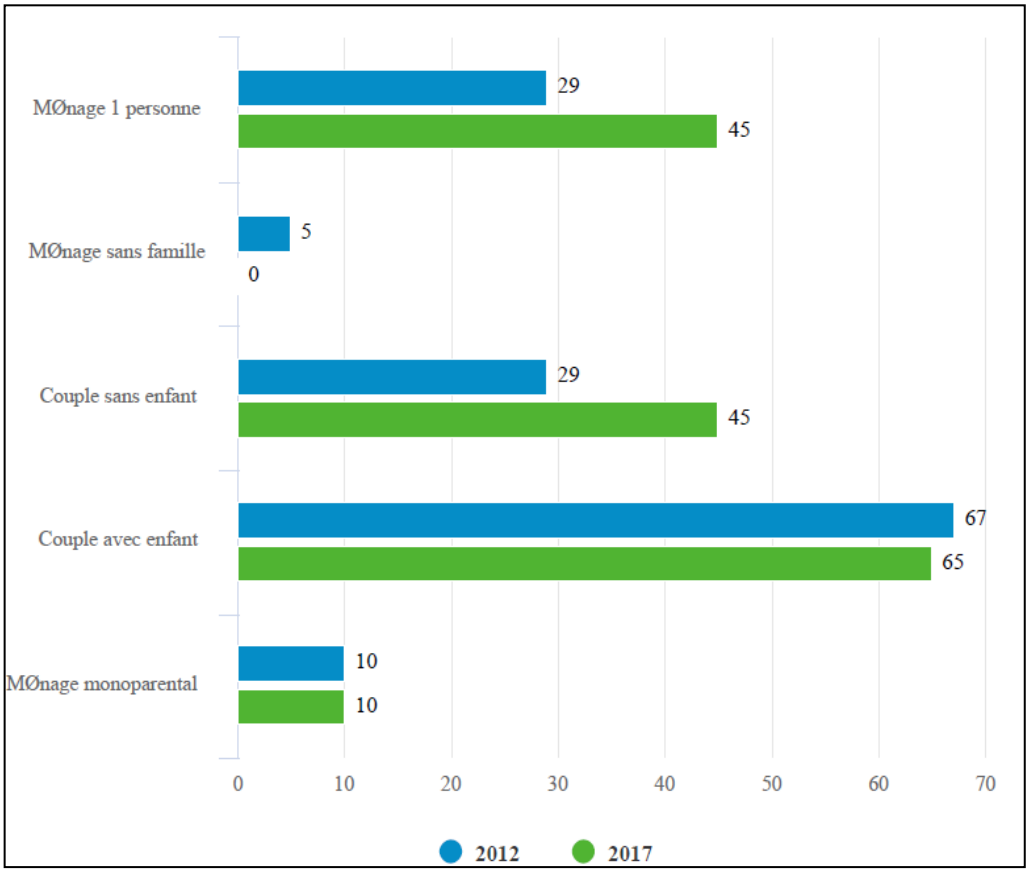
Population



Évolution de la répartition par tranches d'âges



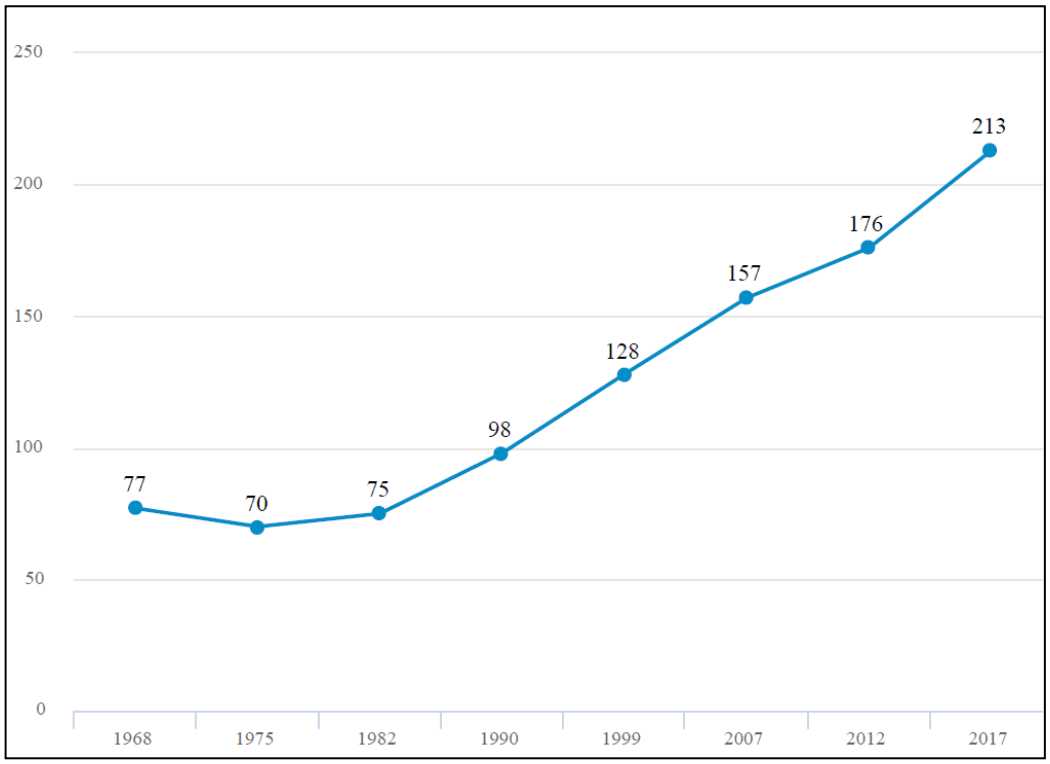
La population d'ISTURITS reste relativement jeune mais voit quand même les classes d'âges des 45-75 ans prendre de l'ampleur



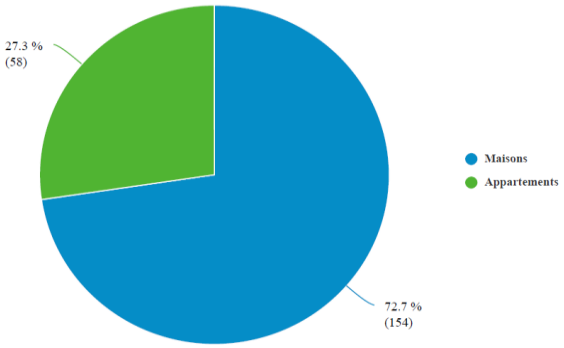
Entre 2012 et 2017 on assiste à un développement significatif du nombre de ménages d'une personne et du nombre de couples sans enfants.

Le nombre de couples avec enfants ne progresse pas ce qui devrait faire l'objet d'une réflexion particulière, notamment par rapport à la programmation de logements familiaux.

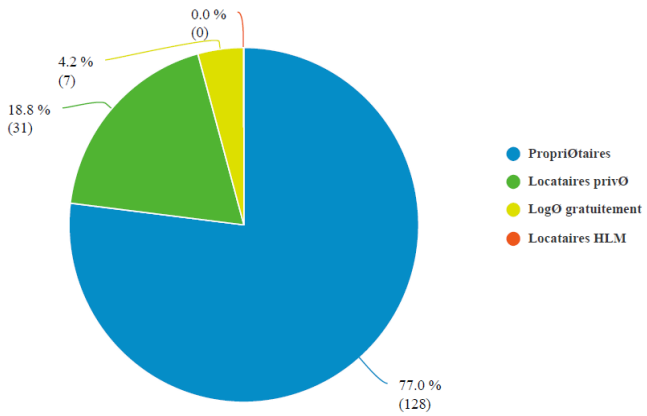
Évolution du parc de logements



Un nombre de logements en progression régulière avec +36% entre 2007 et 2017.

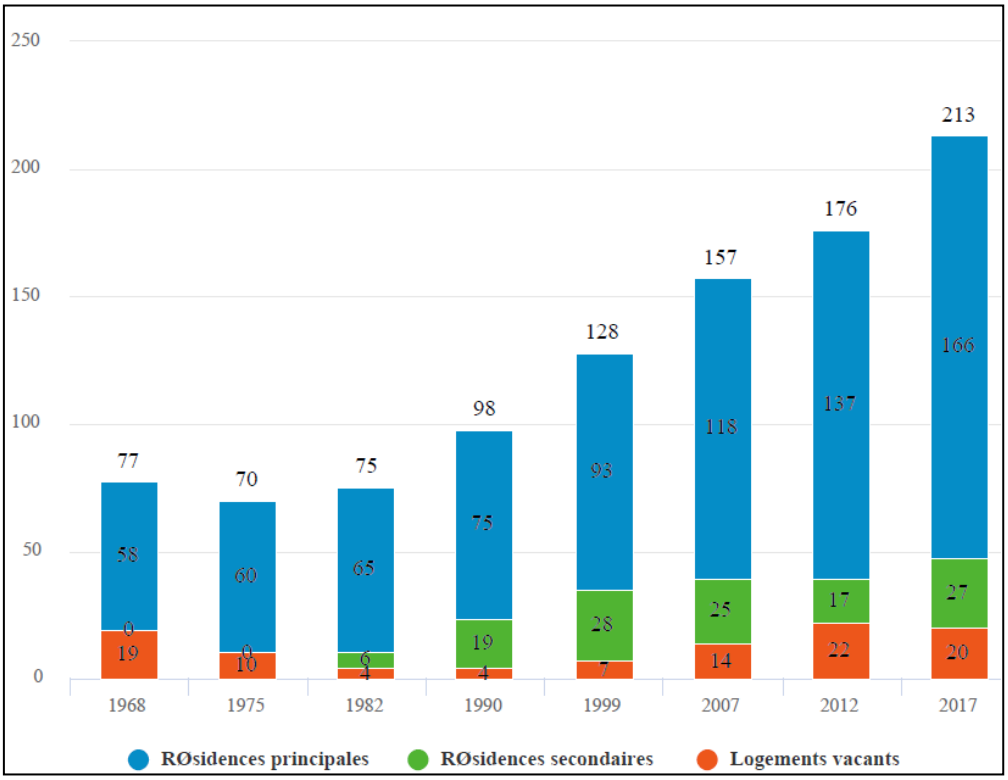


Le parc se répartit entre 27% d'appartements et 73% de maisons individuelles ce qui est plutôt rare pour une commune de cette catégorie.



Un important taux de propriétaires (77%) pour un parc locatif social inexistant.

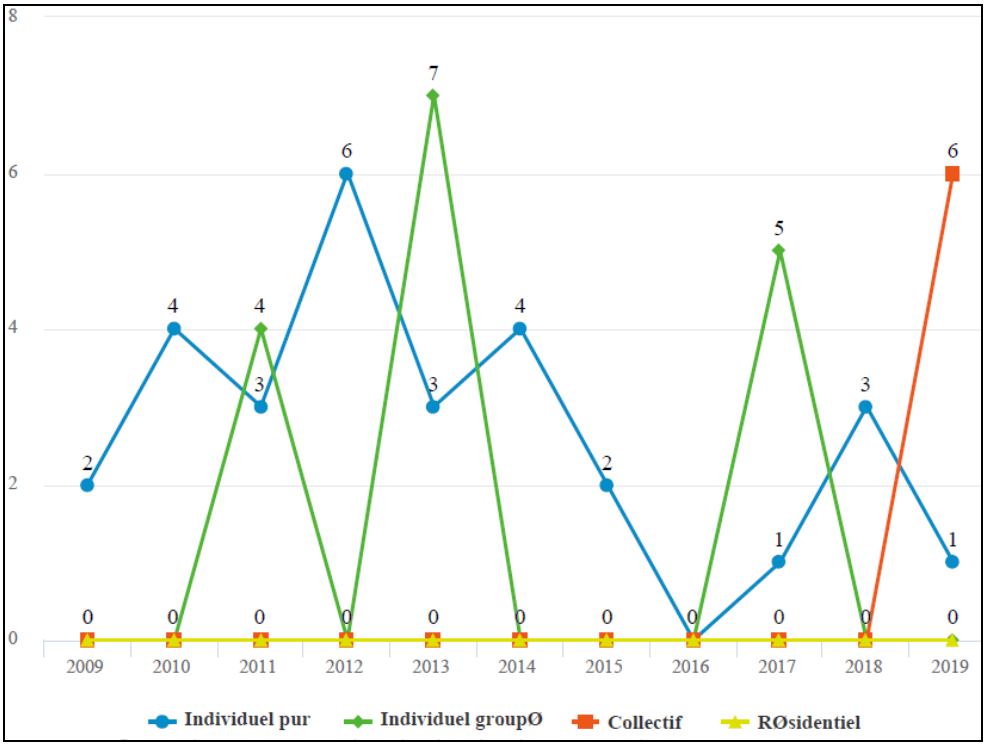
Un parc locatif privé relativement conséquent



Structurellement l'évolution du parc a concerné l'ensemble des catégories de logements, que ce soient le nombre de résidences principales, de résidences secondaires ou bien encore de logements vacants

Ce dernier poste représente 9% du total de logements de la commune et constitue donc une cible à analyser dans la perspective de conforter l'offre de logements dans le centre bourg

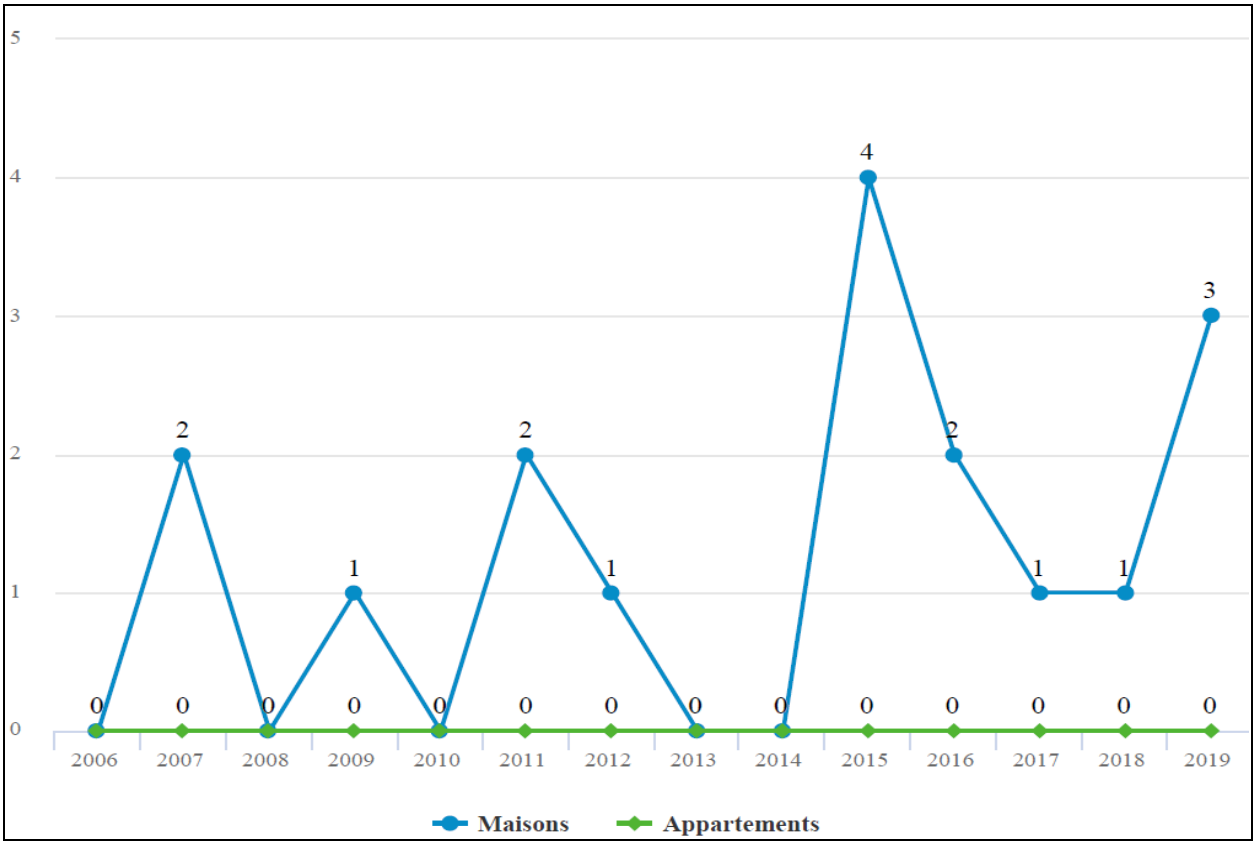
Une dynamique de construction irrégulière liée à la rareté du foncier



Une activité de la construction qui se distingue par des à coups correspondant à des petites opérations (lotissement, construction d'un immeuble locatif par la commune…)

Cette activité reste cependant confidentielle et la raréfaction des fonciers constructibles pourrait contraindre cette dynamique.

Un Marché immobilier essentiellement alimenté par les maisons individuelles



Commune	Mutation	Année	Valeur	Surf batie	Nbre pieces	Surf Parcelle	Année Construction
ISTURITS	vente maison	2015	195000	108	4	9540	1978
ISTURITS	vente maison	2012	145000	130	5	5000	1790
ISTURITS	vente maison	2007	190000	115	3	3445	1710
ISTURITS	vente maison	2011	250000	88	3	3294	1800
ISTURITS	vente maison	2015	293000	192	6	4090	1985
ISTURITS	vente maison	2011	130000	99	3	2380	
ISTURITS	vente maison	2012	70000	65	3	2350	1900
ISTURITS	vente maison	2007	195000	121	5	1500	1989
ISTURITS	vente maison	2012	61600	121	5	1500	1989
ISTURITS	vente maison	2016	211379	121	5	1500	1989
ISTURITS	vente maison	2009	215000	104	5	1200	2005
ISTURITS	vente maison	2016	222700	136	4	2064	2007
ISTURITS	vente maison	2015	214800	90	4	2008	2012
ISTURITS	vente maison	2015	261127	100	4	2029	2012
ISTURITS	vente maison	2017	232000	90	4	1000	

15 ventes de maisons entre 2009 et 2017 au prix moyen de 1759€/m2. Ce prix moyen devrait néanmoins très sensiblement augmenter au cours des prochaines années.

2 / : Une nécessaire stratégie foncière

Le constat général met en lumière une attractivité réelle de la commune qu'il convient de confronter à une situation foncière relativement restrictive.

De plus, le bassin d'habitat d'Hasparren fait l'objet depuis quelques mois d'un net regain d'intérêt, alimenté par les effets liés à la crise sanitaire de 2020, qui pourrait contribuer à renforcer les effets de concurrence sur les dernières emprises foncières disponibles.

La commune d'Isturits souhaite donc engager une démarche plus offensive, passant par l'acquisition des biens nécessaires à la mise en œuvre de ses objectifs ainsi que par la possibilité de contrôler les mutations de son centre bourg en se laissant la possibilité d'intervenir le cas échéant pour favoriser le développement d'une offre de résidences principales indispensables pour pérenniser son avenir.

3/ : LA ZAD du centre bourg d'ISTURITS

La Commune d'ISTURITS, confrontée à des enjeux de régulation de son développement, mène une réflexion sur la maîtrise foncière de son Centre bourg et de son immédiate périphérie qui offrent encore quelques capacités d'accueil.

Pour accompagner la dynamique démographique en développant une offre résidentielle d'initiative publique, 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 et d'équipements publics**
- **Organisation du développement urbain autour du centre bourg**

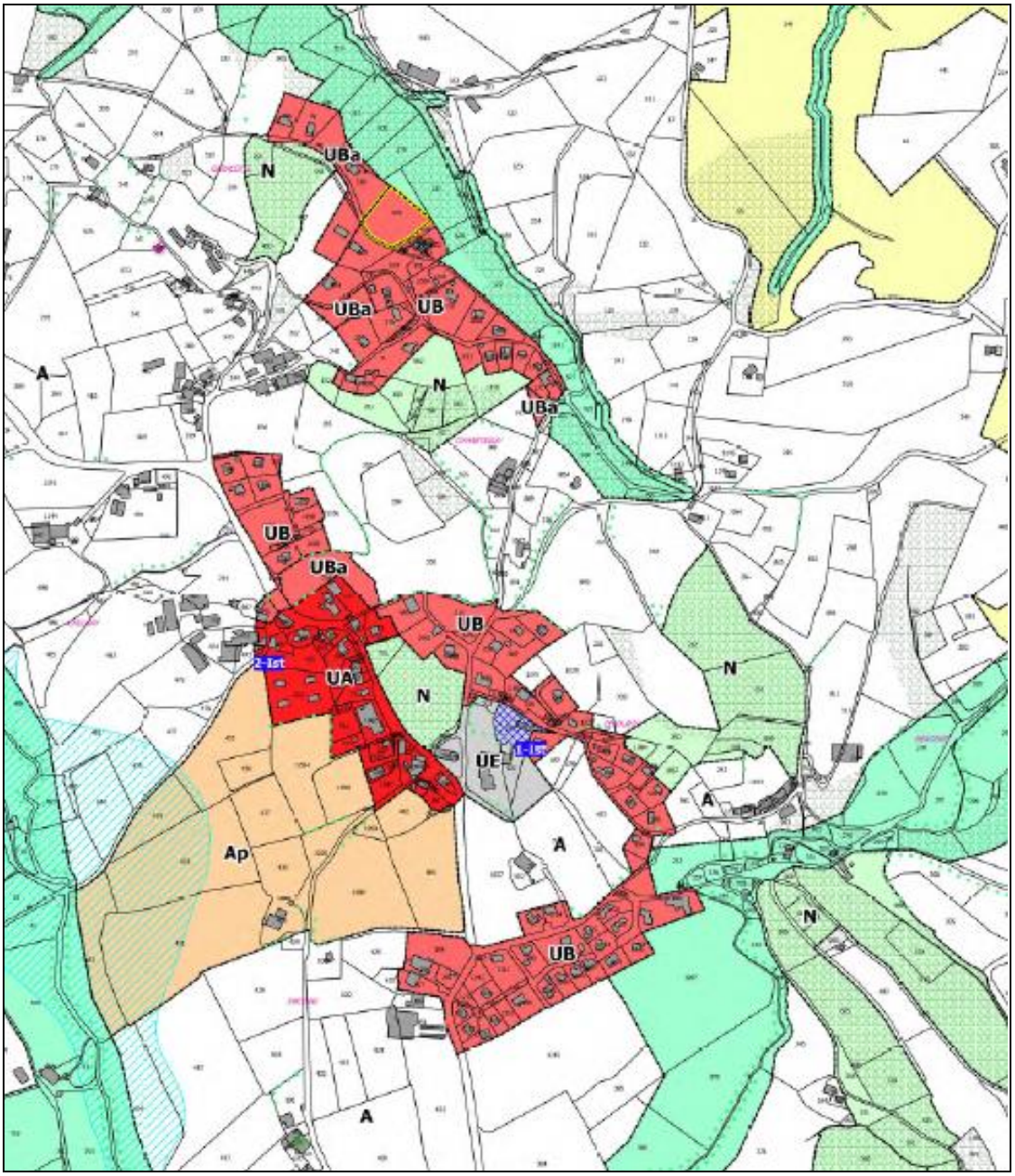
La commune d'Isturits affirme donc sa volonté d'intervenir en cas de besoin pour maitriser les mutations foncières susceptibles de se présenter et souhaite donc se doter d'un outil opérationnel.

A cet effet, la commune souhaite saisir Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Différé :

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 action

PLU : Une constructibilité limitée et concentrée sur 2 secteurs

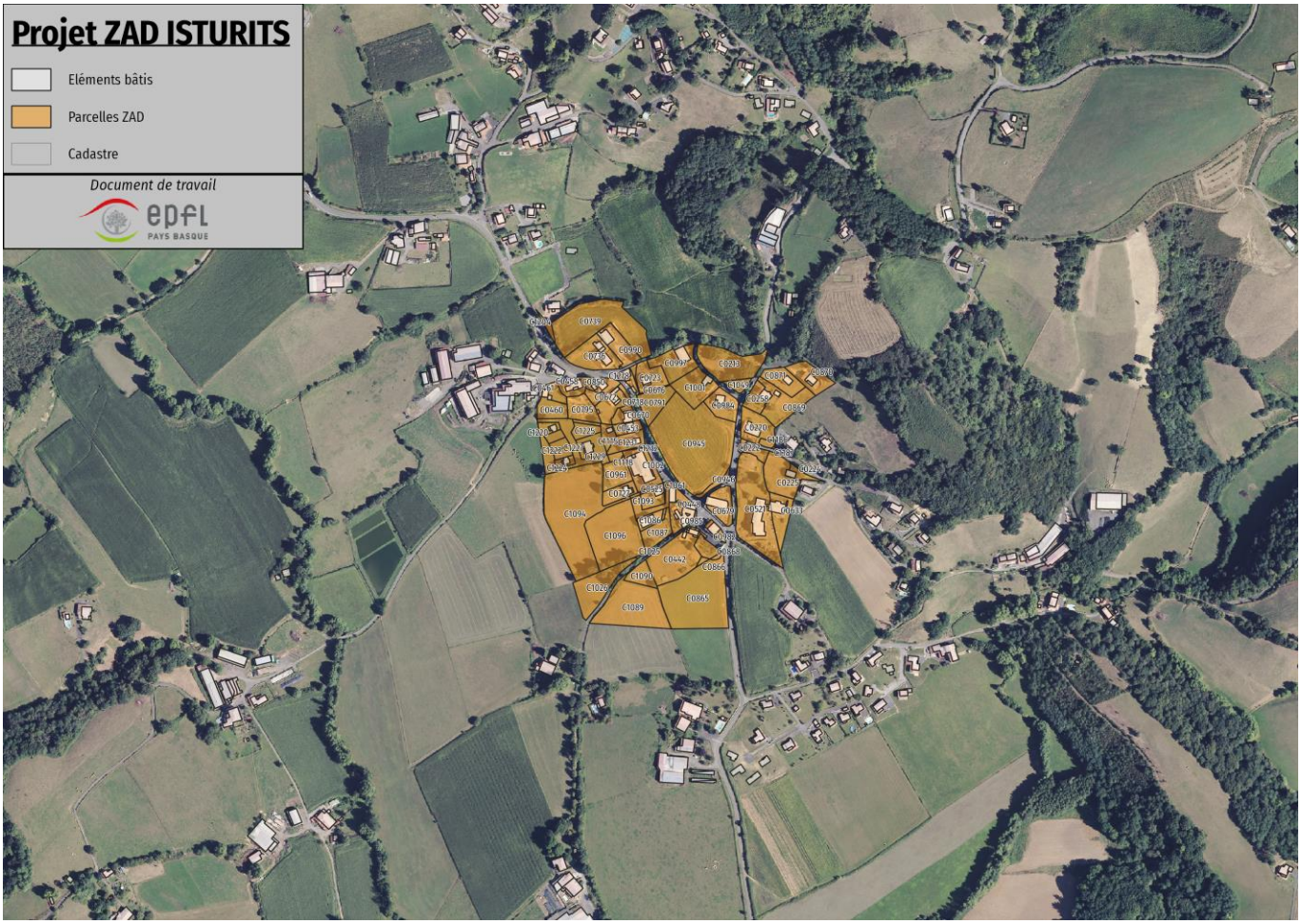


Périmètre de la ZAD

La ZAD du Centre bourg d'ISTURITS se situe en centralité, autour du pôle administratif constitué par la Mairie et l'école. Cette ZAD porte sur une surface de l'ordre de 12 hectares.

Ce secteur concentre les potentialités de développement de la commune à court, moyen et long termes. Essentiellement organisés autour des zones U du PLUI il intègre néanmoins quelques parcelles aujourd'hui classées en N ou en Ap pour lesquelles la situation en mitoyenneté immédiate du centre bourg confère un fort enjeu de maitrise foncière.

➢ **ZAD CENTRE BOURG**



Liste des parcelles concernées :

Identifiant de Parcelle	Surface	Surface retenue	Zone de PLU
640277 C0209	5	5	UA
640277 C0213	3520	3520	A, UB
640277 C0220	1700	1700	UB
640277 C0221	110	110	UB
640277 C0222	470	470	UE
640277 C0224	480	480	UB, UE

640277 C0225	2320	2320	UE
640277 C0258	965	965	UB
640277 C0442	3785	3785	Ap, UA
640277 C0447	375	375	UE
640277 C0448	585	585	UA
640277 C0453	664	664	UA
640277 C0454	601	601	UA
640277 C0458	990	990	UA
640277 C0460	1100	1100	UA
640277 C0461	660	660	UA
640277 C0521	6956	6956	UE
640277 C0525	151	151	UA
640277 C0526	850	850	UA
640277 C0633	1500	1500	UE
640277 C0670	162	162	UA
640277 C0672	400	400	UA
640277 C0676	94	94	N, UA
640277 C0679	1245	1245	UE
640277 C0718	39	39	UA
640277 C0723	1500	1500	UA
640277 C0727	1020	1020	Ap, UA
640277 C0736	2495	2495	UA
640277 C0739	6690	6690	A, UA, UB, UBa
640277 C0772	24	24	UA

640277 C0773	5	5	UA
640277 C0775	11	11	UA
640277 C0777	153	153	UA
640277 C0778	3	3	UA
640277 C0780	33	33	UA
640277 C0791	1676	1676	N
640277 C0795	1451	1451	UA
640277 C0796	170	170	UA
640277 C0850	685	685	UA
640277 C0851	51	51	UA
640277 C0865	13035	5935	A, Ap
640277 C0866	95	95	Ap
640277 C0867	658	658	UA
640277 C0868	95	95	Ap, UA
640277 C0869	2551	2551	A, UB
640277 C0870	1639	1639	A, UB
640277 C0871	1502	1502	UB
640277 C0945	11501	11501	N, UA, UB, UE
640277 C0946	392	392	N, UE
640277 C0961	1474	1474	Ap, UA
640277 C0980	1429	1429	UA
640277 C0982	450	450	UA
640277 C0984	1590	1590	N, UB
640277 C0985	1124	1124	UA

640277 C0990	1587	1587	UA, UBa
640277 C0997	2242	2242	UA, UB
640277 C1001	2160	2160	N, UB
640277 C1002	2177	2177	UA
640277 C1025	38	38	Ap
640277 C1026	3552	2800	Ap
640277 C1049	561	561	UB
640277 C1059	3	3	UA
640277 C1060	32	32	UA
640277 C1061	49	49	UA
640277 C1086	648	648	UA
640277 C1087	1328	1328	UA
640277 C1088	63	63	UA
640277 C1089	16130	4530	A, Ap
640277 C1090	1020	1020	Ap
640277 C1093	60	60	UA
640277 C1094	10137	10137	Ap, UA
640277 C1095	936	936	Ap, UA
640277 C1096	5721	5721	Ap, UA
640277 C1115	602	602	UA
640277 C1118	223	223	UA
640277 C1186	221	221	UB
640277 C1204	234	234	UB

640277 C1220	460	460	UA
640277 C1221	335	335	UA
640277 C1222	344	344	UA
640277 C1223	354	354	UA
640277 C1224	354	354	UA
640277 C1225	687	687	UA
640277 C1226	1152	1152	UA
640277 C1227	2164	2164	Ap, UA
640277 C1228	162	162	UA
640277 C1229	109	109	UA
640277 C1230	7	7	UA
640277 C1231	1175	1175	UA
640277 C1232	47	47	UA
640277 C1187	15	15	UB
640277 C1188	13	13	UB
640277 C1278	509	509	UA
640277 C1279	144	144	UA

Ce périmètre abrite 94 parcelles pour un total de plus de 12 hectares. Trois parcelles, au sud de la zone, sont retenues partiellement (C1026, C1089, C0865).