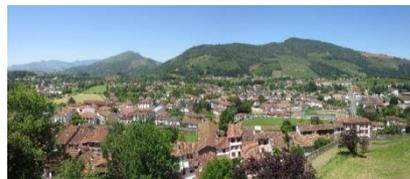




COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Saint-Jean-Pied-de-Port

PLAN LOCAL D'URBANISME

B - P.A.D.D

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mars 2025 approuvant le PLU



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
A- CONFORTER LE ROLE DE POLARITE DE ST-JEAN-PIED-DE-PORT DANS L'ORGANISATION TERRITORIALE DE SON BASSIN DE VIE	5
1. Offrir les conditions d'habiter aux profils des habitants et garantir le renouvellement des populations 6	
2. Maintenir la fonction de ville-centre en facilitant l'accès aux services à la population et les nouveaux usages dans l'espace public.....	8
3. Répondre aux besoins de la population locale en maintenant un tissu commercial diversifié	11
4. Veiller à accompagner le dynamisme économique local et communautaire	12
B- PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES STRUCTURANTS DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES IDENTITAIRES TERRITORIALES	15
1. Préserver et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques	16
2. Mettre en valeur le patrimoine local et l'histoire du territoire	17
3. Contenir l'urbanisation de la ville et le développement organisé des quartiers résidentiels en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles	19
4. Prendre en compte les risques et nuisances, notamment le risque inondation	21

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Jean-Pied-de-Port définit, dans le respect des objectifs des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouveau Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis les lois ALUR du 24 mars 2014 et Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Fort des conclusions du diagnostic territorial, et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif.

Il fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement à moyen et long terme. Ses orientations sont traduites réglementairement (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, zonage).

Pour l'ensemble des thématiques et politiques à aborder et à mettre en cohérence, le PADD est l'expression d'un projet politique stratégique et transversal.

Non opposable aux tiers, il est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tant sur le fond que sur la forme.

Il intègre :

1. l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
2. la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et la mise en œuvre réglementaire,
3. l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port est porteur d'une vision politique et stratégique globale sur l'évolution du territoire communal à moyen et long termes.

Les orientations générales se déclinent en deux grands axes :

- A. Conforter le rôle de polarité de Saint-Jean-Pied-de-Port dans l'organisation territoriale de son bassin de vie,**
- B. Préserver et valoriser les espaces structurants du territoire et prendre en compte les spécificités identitaires territoriales.**

A- CONFORTER LE ROLE DE POLARITE
DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT DANS
L'ORGANISATION TERRITORIALE DE
SON BASSIN DE VIE

1. OFFRIR LES CONDITIONS D'HABITER AUX PROFILS DES HABITANTS ET GARANTIR LE RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS

1.1. PREVOIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

Il est souhaité, par la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, polarité principale de la Basse Navarre, de pouvoir maintenir une dynamique positive au cours des prochaines années. Même si elle n'entend pas se développer à un rythme très soutenu, elle souhaite cependant assumer et dynamiser son rôle de polarité en apportant à ses habitants une proximité entre offre de logements, emplois et services et équipements qui leur sont nécessaires, cohérente avec les capacités d'accueil du territoire.

Aussi, la commune vise-t-elle, sur 10 ans, **une croissance démographique annuelle moyenne proche de 0,6%**. Ceci dans l'optique de conforter sa position dans l'organisation territoriale du bassin de vie ; en continuité des opérations d'aménagement en cours.

1.2. COMPLETER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN COHERENCE AVEC CE ROLE DE POLARITE

L'attrait touristique et la part de résidences secondaires, corrélé à un prix élevé du foncier et de l'immobilier ne favorise pas l'installation et le maintien de jeunes ménages sur la commune. Dans ce contexte, 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.**

Il est ainsi souhaité d'accentuer l'effort engagé dans la production de logements pour faire cohabiter différentes formes d'habitat qui permettent à des jeunes de s'implanter durablement sur le territoire.

La collectivité doit être ainsi en capacité de proposer des logements collectifs comme des logements individuels, des logements locatifs sociaux et de l'accession à la propriété, de tailles et de formes diverses, éventuellement combinées au sein de mêmes opérations.

La stratégie communale en matière d'habitat se fonde sur la volonté de maintenir, quantitativement et qualitativement, un parc de logement répondant aux besoins actuels et futurs. En ce sens, il est ainsi prévu, en tant que polarité territoriale, de :

- **promouvoir une grande diversité dans le parc de logement** afin de garder une cohésion et une structure sociale diversifiée ; tant sur la forme du bâti que sur le statut d'occupation des logements,
- **mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale** et ainsi répondre au mieux aux objectifs fixés par le PLH Pays Basque,
- **contenir et limiter :**
 - le taux de résidences secondaires,
 - le taux de logements vacants.

1.3. DEFINIR LES ZONES D'URBANISATION EN COHERENCE AVEC LES BESOINS

Au regard des enjeux de territoire, la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port entend jouer son rôle de polarité urbaine de la Basse Navarre et conforter ses fonctions économiques et de mixité sociale. A cet égard, elle souhaite être en capacité d'agir pour mener 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.

CONFORTER L'URBANISATION DU BOURG, TOUT EN PRESERVANT SON ECRIN NATUREL

L'objectif est notamment de **définir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations tout en maintenant la qualité paysagère du bourg de Saint-Jean-Pied-de-Port en conservant des espaces libres non bâtis en « écrin » autour du bourg.**

Outre le comblement des quelques dents creuses présentes dans le bourg, la priorité sera alors donnée à un développement maîtrisé, organisé et progressif au sein de ce dernier et de ses principaux quartiers d'extension.

La requalification et le renouvellement urbain du bourg se poursuivront par :

- la revitalisation du bâti ancien par mise en valeur du patrimoine bâti,
- la densification des quartiers centraux ou proches du centre-ville, notamment par des opérations d'aménagement en cours en entrée nord du territoire communal : Haria et Bizitza Ona,
- les programmes de rénovation et réhabilitation du bâti existant, l'articulation du projet urbain avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

PREVOIR UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DE QUARTIERS RESIDENTIELS ET CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX ET ECARTS RURAUX

Comme explicité dans le paragraphe précédent, la priorité est bien donnée au développement de l'urbanisation au niveau du bourg.

Pour autant, **au sein des autres quartiers constitués ou hameaux existants, il sera prévu un comblement des dents creuses et la réalisation de projets en cours** comme le lotissement Urtxoia situé Route de Caro.

Le maintien de la dynamique du territoire rural sera également mis en œuvre via le remploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde, si cela reste compatible avec le niveau d'équipement (accessibilité, réseaux...), les usages agricoles, la préservation des continuités écologiques et la prise en compte des risques.

2. MAINTENIR LA FONCTION DE VILLE-CENTRE EN FACILITANT L'ACCES AUX SERVICES A LA POPULATION ET LES NOUVEAUX USAGES DANS L'ESPACE PUBLIC

Il est aujourd'hui nécessaire de repenser l'aménagement et le développement du bourg de Saint-Jean-Pied-de-Port autour de son bourg ancien, à partir duquel s'organiserait l'ensemble des fonctions urbaines.

L'objectif est de favoriser des lieux de rencontre et de vie pour les habitants afin de maintenir une vie de village.

2.1. VALORISER LE POLE ATTRACTIF ET IDENTITAIRE « VIVANT » DU BOURG ANCIEN

Le bourg historique est, pour les Saint-Jeannais, le cœur du village. Quoi de plus évident qu'un centre-bourg dynamique pour affirmer une identité de village pour les habitants ? Cela imposera d'y maintenir une vitalité, de redonner de la densité à l'habitat et du dynamisme à l'économie. Ceci passe par la réflexion d'un vrai projet de centre-bourg, qui favorisera la vie sociale au quotidien de l'ensemble des Saint-Jeannais.

Pour cela, **les principales orientations stratégiques définies dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) doivent être traduites pour :**

- **réhabiliter les logements et diversifier le parc existant et ainsi attirer de nouveaux ménages dans le tissu urbain dense de la commune :**
réhabilitation par exemple de l'ancien presbytère en logement locatifs sociaux, ...
- **répondre aux besoins de la population locale en préservant un tissu commercial diversifié,**
- **mettre en valeur le patrimoine et l'histoire du territoire :**
création d'un Site patrimonial Remarquable (SPR), rénovation de l'église, mise en valeur de l'ancien cimetière, centre d'interprétation du patrimoine et de la culture, ...
- **favoriser de nouveaux usages dans l'espace public et apaiser les déplacements :**
création d'un square intergénérationnel sur le site de l'ancienne piscine municipale, mise en valeur de cheminements piétons, ...
- **améliorer le bien-être et la qualité de vie des usagers et donner la parole aux habitants,**
- **renforcer les espaces, équipements et services de proximité :**
réhabilitation de l'ancien centre de secours en centre-socio-culturel, réhabilitation d'une ancienne laiterie en Maison France Services, rénovation du cinéma, création d'un pôle culturel, salle de sports (d'échelle intercommunale) à vocation scolaire, nouvelle caserne de gendarmerie, ...

2.2. CONFORTER LES POLES D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Afin de maintenir et conforter le maillage des équipements et services, la commune souhaite **proposer une offre cohérente et en lien avec les attentes des Saint-Jeannais.**

Dans un rôle de polarité, la volonté est ainsi de **garantir un niveau de fonctionnement et d'accueil satisfaisant pour les habitants actuels et futurs** ; tout en cohérence avec ceux existants dans le bourg ou dans les pôles d'équipements et services existants.

Cela nécessite ainsi de :

- **conforter le rayonnement des pôles d'équipements et de services thématiques dans une réflexion intercommunale,**
- **renforcer la vie sociale** de la commune par :
 - l'accueil d'équipements communaux, communautaires et d'intérêt collectif,

- l'accompagnement de la vie associative (toutes générations confondues),
- l'entretien, la réhabilitation, l'extension et la création d'infrastructures sportives, culturelles et socio-culturelles,
- le soutien à une démarche qualité pour le service à la population (enfants, jeunes, personnes handicapées, personnes de plus de 60 ans), à décliner sur le territoire,

2.3. ORGANISER ET OPTIMISER LES CONDITIONS DE MOBILITE POUR FACILITER L'ACCES AUX POLES D'ATTRACTIVITES COMMUNALES ET COMMUNAUTAIRES

Toutes les voies périphériques convergent vers la RD 933 / RD 918 qui traversent le centre-bourg entre Ispoure et Uhart-Cize. La réflexion sur la réalisation d'une nouvelle voie urbaine pour garantir la sécurité de la population par la prise en compte et la gestion de la circulation de transit permettrait de repenser les équilibres entre modes de déplacement intramuros.

L'apaisement de la circulation sur la traversée du centre-bourg, engendrée par cette nouvelle voie, visera non seulement à garantir la sécurité et le partage de l'espace avec les modes de mobilité douce ; mais également à améliorer le cadre de vie existant en plein cœur de ville : valorisation des espaces publics par une diminution de la place de la voiture, diminution des nuisances sonores et amélioration de la qualité de l'air, ...

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DEPUIS ET VERS SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

La commune souhaite, en ce sens, assurer le développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture pour accéder au bourg (centralité urbaine) ou aux différents pôles d'équipements et services. Pour cela, le développement projeté vise à :

- **participer à la création d'une nouvelle voie de traversée de la vallée,**
- **apaiser et sécuriser les secteurs à fort trafic automobile en entrée et dans la traversée du territoire communal :**
 - en sécurisant la traversée départementale,
 - en essayant dans une démarche intercommunale d'offrir une alternative à la voiture individuelle (parking de covoiturage, parking-relais, ...),
 - en améliorant le traitement des entrées de ville,
 - en renforçant l'intérêt du pôle Gare multimodale,
- **favoriser autant que possible l'usage de liaisons de transports en commun** répondant aux besoins des habitants comme des actifs,
- **faciliter l'accessibilité aux équipements majeurs** (collèges, lycées, équipements sportifs, culturels, ...) et aux polarités commerciales (centre-bourg notamment) qui connaissent une attractivité intercommunale,
- **maîtriser le stationnement** par :
 - la mise en place d'une politique de gestion du stationnement en centre-ville,
 - l'aménagement d'aires de stationnement extra-muros pour les visiteurs (parking de dissuasion),
 - la maîtrise du stationnement des camping-cars,
 - la gestion du stationnement des cars touristiques extra-muros.

FACILITER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE EN CENTRE-BOURG

Le PLU vise à placer les déplacements doux au cœur de la réflexion communale. Il s'agit **d'assurer de meilleurs déplacements dans l'agglomération tant pour les déplacements automobiles que cyclistes ou piétons, dans une logique d'amélioration de la situation existante**. La commune souhaite mailler le territoire en cheminements piéton – vélo pour renforcer la mobilité active.

Elle souhaite donc **donner toute sa place aux modes de déplacements doux**, plus respectueux de l'environnement et qui permettront à terme de développer un réseau de liaisons piétonnes en direction des équipements de haute fréquentation, des services publics, de l'offre en transports en commun et des espaces naturels et forestiers.

Dès lors, il a été décidé de définir les orientations d'urbanisme suivantes :

- améliorer l'accessibilité et les déplacements PMR,
- améliorer la sécurité au droit des équipements, dont les établissements scolaires,
- valoriser les bords de la Nive, des ponts et des itinéraires piétonniers y conduisant (cheminements de découverte),
- réaménager des espaces publics, dont les espaces centraux au niveau des places du Trinquet, Charles de Gaulle et Floquet.

2.4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'objectif est de pouvoir inscrire le territoire communal de Saint-Jean-Pied-de-Port dans une démarche de développement des communications numériques, afin de faciliter les communications et le développement local.

Le PLU s'attachera ainsi à prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.

2.5. CONTRIBUER AU DEFI COMMUNAUTAIRE DU PAYS BASQUE A DEVENIR UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE A 2050

La commune, souhaite, comme l'ensemble du territoire Sud Basse Navarre :

- **permettre la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et locale qui s'appuient sur les potentiels offerts dans le territoire, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers (soleil, géothermie, biomasse, bois, etc.),**
- **prioriser l'exploitation du potentiel solaire en valorisant les gisements sur toitures** dans le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux ; étudier les sites à sols dégradés et artificialisés susceptibles de répondre au développement de panneaux (sur ombrières notamment),
- **encourager l'amélioration énergétique des bâtiments.**

3. REpondre aux besoins de la population locale en maintenant un tissu commercial diversifié

La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port souhaite raisonner à l'échelle du bassin de vie comme pôle fédérateur en respectant les orientations intercommunales. Faire cohabiter dans de bonnes conditions habitants / activités / visiteurs et rapprocher les lieux de commerces et services de ceux de l'habitat invitant à une organisation et à une planification de lieux vitaux pour un développement cohérent et durable.

Dans le cadre du PLU, il est ainsi défini **une stratégie commerciale adaptée aux potentialités identifiées sur le territoire dans le prolongement de la politique menée ces dernières années**, en prévoyant :

- **de mettre en place et animer l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT),**
- **de 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,**
- **de reconquérir les locaux commerciaux vacants aux emplacements stratégiques,**
- **de maintenir une activité commerciale et de service de proximité par la poursuite de :**
 - l'aménagement d'une zone tertiaire / de services de proximité,
 - l'accompagnement du développement des commerces locaux,
 - la mise en valeur des marchés, notamment pour les produits locaux,
 - le soutien à l'artisanat d'art.
- **de limiter l'installation saisonnière,**
- **de 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.**

4. VEILLER A ACCOMPAGNER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET COMMUNAUTAIRE

4.1. SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET FONCTIONNEL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La Commune de Saint-Jean-Pied-de-Port bénéficie d'un tissu d'entreprises en son centre. Cette diversité garantie aux habitants une offre en commerces et activités de services de proximité. La conservation et le développement de ces activités est un enjeu à la fois économique et sociétal afin de pérenniser le dynamisme et l'animation du centre-bourg et de ces extensions. Le dynamisme économique doit également permettre avec la requalification des espaces publics, de renforcer l'attractivité touristique de la commune.

Le PLU doit **définir 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.** Il doit notamment favoriser le maintien des activités dans le cœur de bourg.

Pour cela, il vise à :

- permettre l'accueil et le développement des activités économiques dans la ville en assurant la bonne insertion des bâtiments et des aménagements,
- prendre en compte et assurer la pérennité des activités économiques diffuses.

4.2. FAVORISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET CONSOLIDER LA CONNAISSANCE LOCALE

L'intérêt touristique de Saint-Jean-Pied-de-Port est reconnu depuis longtemps, en particulier avec la notoriété de la vieille ville et ses rues pavées, la citadelle fortifiée posée sur la colline de Mendiguren, la porte Saint-Jacques classée au Patrimoine Mondial par l'UNESCO, sa position d'étape majeure sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, ... et l'offre d'activités culturelles et sportives qui permettent d'occuper les loisirs des locaux comme des visiteurs.

Les atouts de la commune en termes de développement et d'économie touristiques sont bien réels pour autant ils ne doivent pas s'imposer comme un axe de développement prioritaire. Il faut **trouver 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.**

La commune dispose d'une offre d'activités et d'hébergements touristiques (camping, chambre d'hôtes, gîtes, restauration, ...), qui sont aujourd'hui des supports importants de la dynamique touristique sur le territoire communal. Il convient de **soutenir et accompagner cette offre, tout en consolidant la connaissance locale** par :

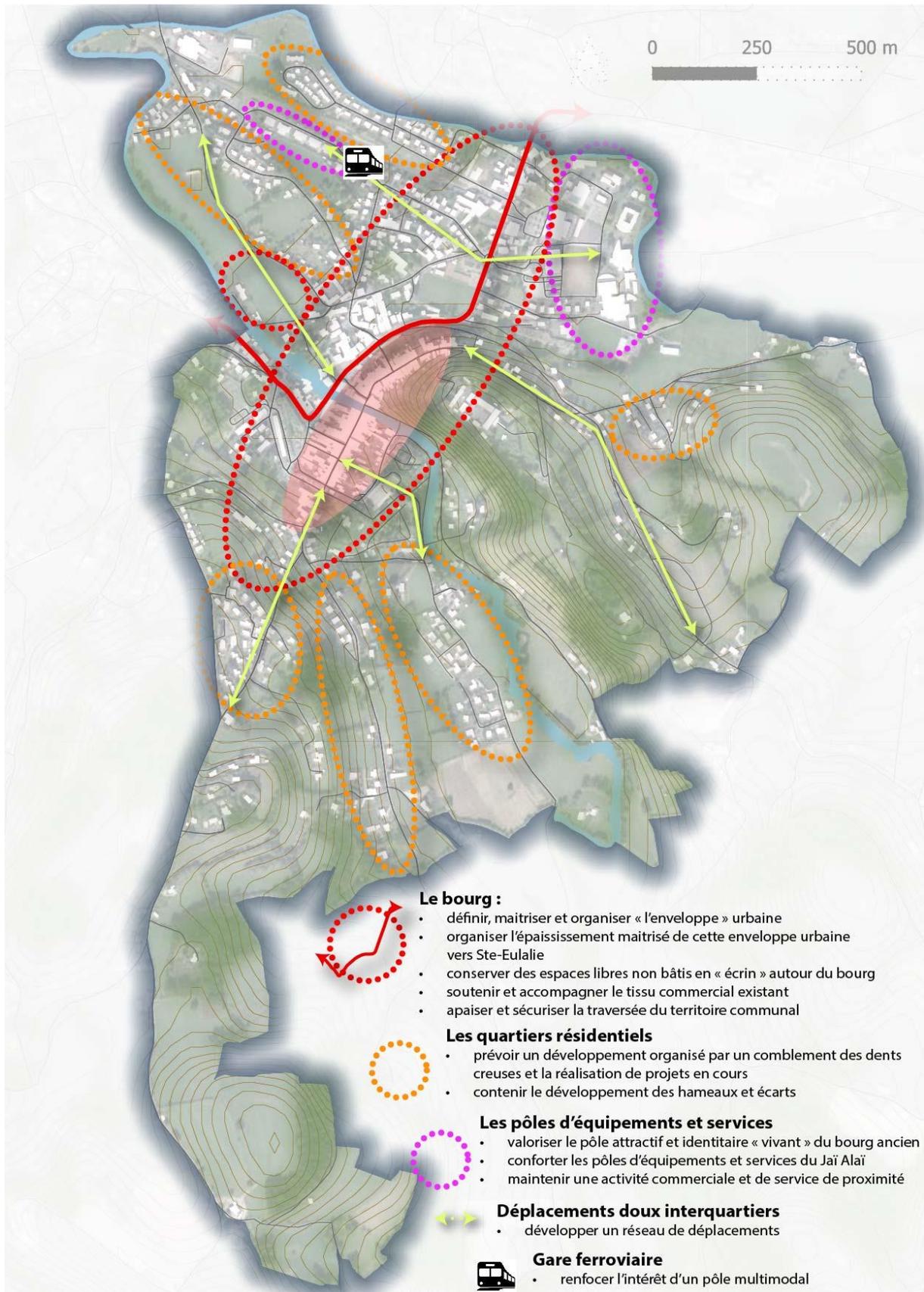
- le développement qualitatif de l'ensemble urbain (valorisation du patrimoine) et la mise en valeur du paysage,
- le développement de l'accueil et de l'hébergement touristique, notamment en favorisant la réhabilitation du bâti,
- l'organisation de l'accueil touristique : camping-cars, ...,
- la promotion de la ville par le classement Station classée de Tourisme.

4.3. PRESERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE LOCALE

L'activité agricole s'exerce sur un espace limité au regard de la superficie de la commune. Elle contribue cependant à l'économie locale mais surtout à valoriser le territoire communal, par sa qualité et sa diversité.

Au regard de l'enjeu que représente l'agriculture et la viticulture, notamment à l'échelle du Bassin de vie, le PLU projette sur l'ensemble du territoire de :

- **garantir la protection du foncier agricole** par le maintien d'entités agricoles cohérentes et par la prise en compte du fonctionnement des exploitations,
- **offrir, si nécessaire, des possibilités de développement aux exploitations** : diversification, changement de destination, ...,
- **assurer la qualité environnementale de l'activité agricole** : alimentation en eau, irrigation, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments,
- **intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles** sur le territoire : compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers.



B- PRESERVER ET VALORISER LES
ESPACES STRUCTURANTS DU
TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE
LES SPECIFICITES IDENTITAIRES
TERRITORIALES

1. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1. GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES NATURELS SIGNIFICATIFS

Le PLU entend **préserver la richesse de son territoire à travers diverses orientations en matière de gestion durable des espaces naturels significatifs.**

Les objectifs suivants sont ainsi fixés :

- **prendre en compte les espaces naturels à enjeux** (Zone Naturelle d'Intérêt faunistique et floristique, Natura 2000),
- **protéger les secteurs et la biodiversité « à enjeux »** : en particulier :
 - les vallées et le système bocager associé,
 - les zones humides : réseau hydrographique et boisements associés,
- **concevoir un projet de développement et de valorisation de la commune, en respect des enjeux environnementaux.**

1.2. PROTEGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES, SUPPORTS MAJEURS DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Une approche éco-paysagère menée en phase de diagnostic a permis de lire les trames écologiques sur le territoire communal, de comprendre son fonctionnement et de déterminer la trame verte et bleue en s'inscrivant dans le cadre réglementaire et supra-communal du SRADDET.

Le paysage de Saint-Jean-Pied-de-Port est marqué par deux ambiances : au nord, un paysage de plaine habité où se sont développées l'urbanisation et les principales voies de communication ; sur une moitié sud et est, un paysage prairial occupé par des prairies et espaces agricoles ouverts.

Le territoire communal présente dans cette partie sud un paysage et des milieux naturels d'intérêt supra communal, voire régional, qui participe fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie.

Afin de préserver ce capital environnemental majeur, la commune a la volonté de :

- **préserver les corridors écologiques existants et restaurer les continuités écologiques dégradées, en compatibilité avec le maintien de la trame verte et bleue à l'échelle supra communale :**
 - préserver les milieux aquatiques et humides, et leurs interconnexions,
 - conserver les grands boisements, les prairies et les principales haies bocagères,
 - maintenir les réservoirs de biodiversité dans un état de conservation favorable,
- **articuler le projet de développement communal avec une démarche de protection des continuités écologiques :**
 - maintenir les corridors écologiques de la sous-trame prairial, notamment avec les territoires limitrophes, en limitant la fragmentation,
 - conserver des corridors écologiques à l'échelle des secteurs de projet,
- **maintenir les conditions de milieux dans un état favorable à la biodiversité ordinaire et patrimoniale**
 - préservation de la qualité des eaux,
 - protéger les principaux espaces de respiration et arbres remarquables en milieu urbain.

2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL ET L'HISTOIRE DU TERRITOIRE

2.1. PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DE LA COMMUNE TOUT EN TENANT COMPTE DES USAGES NECESSAIRES A LA VIE LOCALE

L'identité de Saint-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. Dès lors, le PLU s'attache à la fois à :

- **protéger les paysages emblématiques et le grand site inscrit** dans la plaine alluviale du Pays de Cize et encadré de montagnes (Pic d'Arradoy, mont Jarra...) qui forment la « toile de fond » des paysages vus depuis la ville ou les espaces agricoles,
- **préserver et valoriser les paysages identitaires de la commune tout en tenant compte des usages nécessaires à la vie locale,**
- **mettre en œuvre la protection des paysages naturels, agricoles et urbains pour :**
 - renforcer la protection du patrimoine paysager et des perspectives,
 - donner à la commune un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de son patrimoine,
 - permettre la réappropriation des berges de la Nive.

2.2. VALORISER L'ARCHITECTURE LOCALE ET LE PATRIMOINE BATI

Au-delà de la réglementation spécifique applicable aux servitudes des monuments historiques et du site inscrit, le PLU, en lien avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR), doit définir les dispositions qui permettront d'encadrer un développement urbain harmonieux.

Le patrimoine bâti et ses caractéristiques architecturales font partie intégrante de l'identité de Saint-Jean-Pied-de-Port. La culture traditionnelle qui était étroitement liée à la vie rurale et agricole a légué aux générations actuelles un patrimoine identitaire du Pays Basque et de la Basse-Navarre. Le développement du territoire doit être envisagé dans le respect de cette unité bâtie en définissant les principes de formes urbaines et de compositions architecturales qui permettront aux nouvelles opérations de s'intégrer en harmonie avec l'environnement urbain.

Dans cet esprit, le PLU vise à :

- **protéger et encadrer 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,
- **protéger la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels et l'identité du patrimoine** de la ville, des faubourgs et des quartiers situés dans ses perspectives, ainsi que les quelques écarts ruraux,
- **poursuivre la restauration du patrimoine bâti de la cité :**
 - pour les remparts : entretien pluriannuel, mise en valeur et suppression ou requalification des brèches,
 - pour les édifices protégés : corps de garde, maison Mansart, église, abords de la Citadelle, Prison des Evêques ...,
 - par l'incitation à l'entretien et la réhabilitation du bâti traditionnel,
 - par une protection adaptée de l'ancien cimetière.

- **conjuguer tradition et modernité** pour un développement harmonieux du patrimoine bâti selon les sites.

2.3. VALORISER LE PAYSAGE URBAIN ET LES TRANSITIONS AVEC LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La préservation de l'architecture et du patrimoine bâti ne saurait être efficace sans une action en faveur de valorisation du paysage urbain, source d'attractivité du bourg de Saint-Jean-Pied-de-Port.

La qualité du paysage urbain s'apprécie en particulier suivant la façon dont l'espace urbain s'articule avec son environnement. L'aménagement des espaces de transition avec l'environnement naturel et agricole joue un rôle important dans la qualification des paysages ou les points de covisibilité sont nombreux compte tenu de la topographie du territoire.

La commune se donne ainsi l'ambition à travers son PLU de :

- **mettre en valeur le patrimoine par la création d'un SPR**, en préservant ses formes, sa typologie, ses matériaux et l'harmonie des immeubles entre eux,
- **favoriser l'occupation du bâti ancien**,
- **valoriser inscription Unesco et étendre composante à la rue de la Citadelle**,
- **proposer un développement urbain respectueux des espaces de nature en ville** en :
 - aménageant des ambiances paysagères et végétalisées de détente et lien social par exemple sur le long de la Nive,
 - introduisant une dimension végétale dans les espaces publics,
 - préservant les jardins en cœur d'ilots qui participent à la qualité de vie dans les logements le long des axes historiques.
- **d'assurer dans la structure urbaine et paysagère actuelle** de la commune :
 - **la préservation des perspectives**,
 - **le rôle de coupures d'urbanisation que constituent les espaces agricoles et naturels**, verdoyant et boisés, qui accompagnent et mettent en scène la citadelle et la ville,
 - **le traitement qualitatif** des extensions urbaines,
 - **la maîtrise de l'évolution du bâti résidentiel et artisanal, de loisirs** (village vacances, campings) dans les écarts agricoles et naturels,
 - **la requalification et la valorisation des entrées de village**, les abords des routes.

3. CONTENIR L'URBANISATION DE LA VILLE ET LE DEVELOPPEMENT ORGANISE DES QUARTIERS RESIDENTIELS EN MAITRISANT LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

3.1. CONFORTER ET DEVELOPPER L'URBANISATION TOUT EN PRESERVANT LA QUALITE DE LA VILLE

Tout en préservant la qualité de la ville et de la citadelle et en conservant de vastes espaces libres en « écran » autour de la ville (jardins en lanières, espaces agricoles, boisés), l'orientation générale d'aménagement consiste à conforter et à développer l'urbanisation en densification ou en continuité des quartiers résidentiels existants, récents, à proximité des services, équipements et commerces.

Les lois SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins : renouvellement et diversification de la population, besoins économiques, accueil de nouveaux équipements à portée intercommunale,

La commune se donne ainsi comme objectifs :

- **d'éviter la poursuite de l'étalement urbain**
- **d'assurer un développement maîtrisé, organisé et progressif,**
- **de préserver les perspectives et les coupures d'urbanisation en entrées et en « couronne »** Sud, Sud Est et Est de la ville, et de ce fait organiser et conforter l'urbanisation sur des quartiers récents ou en cours d'aménagement, plus éloignés mais moins sensibles d'un point de vue paysager, patrimonial et environnemental comme le projet en cours route de Caro,
- **de favoriser l'intensification urbaine par le « comblement » des dents creuses** dans la ville basse, la partie agglomérée autour du centre-ville (en limites avec les communes voisines, entrées Nord et Ouest, quartier de la gare/ Ur-Gain), ainsi que dans les quartiers résidentiels les plus constitués au Sud de la commune,
- **de permettre le emploi du bâti ancien**, si cela reste compatible avec le niveau d'équipement (accessibilité, réseaux...), les usages agricoles, la préservation des continuités écologiques et la prise en compte des risques,
- **de ne pas développer l'urbanisation le long des cours d'eau inondables,**
- **de ne pas encercler ni enclaver les surfaces agricoles encore exploitées.**

3.2. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES POLARITES EXISTANTES

L'aménagement urbain de Saint-Jean-Pied-de-Port s'est construit autour d'un bourg ancien et de plusieurs faubourgs et quartiers plus ou moins anciens : les faubourgs d'Uhart et de Saint-Jacques, les quartiers d'Ugange, de la Gare, « entrée nord »,

La commune souhaite préserver cette organisation spatiale qui constitue un élément important de son identité patrimoniale et sociologique. Elle envisage, ainsi, de structurer son développement urbain :

- **en optimisant le résiduel constructible, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées : dents creuses, terrains non bâti enclavés et encadrés par l'habitat, espaces en mutation** ...

- **en inscrivant plusieurs secteurs de développement à proximité de la ville en continuité des quartiers résidentiels récents en tenant compte notamment :**
 - de la qualité des sites et paysages en écrin autour de la cité,
 - du relief et du réseau hydrographique,
 - de la proximité des équipements, axes de desserte et proximité des infrastructures (RD),
 - des possibilités d'accès et de desserte (infrastructures, sécurité),
 - du schéma directeur d'assainissement et des capacités de la station existante,
 - des zones inondables, des zones humides,
 - des activités agricoles,
- en intégrant l'opération engagée sur la route de Caro.

3.3. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans la logique des orientations définies en termes d'aménagement, urbanisme, équipements, habitat, activités économiques et commerciales, environnements paysage et patrimoine, ..., le PLU se fonde sur **un projet qualitatif fondé sur le principe de gestion économe des sols** avec notamment :

- un potentiel de développement urbain hiérarchisé entre le centre-bourg et les quartiers en fonction de l'armature existante, des projets en cours et structuré autour des principales entités urbaines existantes,
- un modèle de développement raisonné s'appuyant sur un effort de réinvestissement urbain et des extensions urbaines ajustées aux besoins et au contexte dans lequel elles s'inscrivent,
- une adaptation du potentiel projeté en matière d'équipements aux besoins actuels et futurs de la population.

Cet objectif se traduit quantitativement par la volonté de tendre vers une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années pour l'ensemble du développement d'habitat, d'équipements et d'activités économiques nécessairement situé en extension des espaces déjà bâtis.

4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES, NOTAMMENT LE RISQUE INONDATION

4.1. PRENDRE EN COMPTE LA RESSOURCE EN EAU DANS LE PROJET COMMUNAL

La prise en compte de la ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine, conditionne également le développement du territoire communal.

La présence de la Nive, au cœur des zones urbanisées, et les risques d'inondation qui en découlent, nécessitent la prise en compte du PPRi, la préservation des zones d'expansion de crues et des milieux humides rivulaires, contribuant à l'absorption des crues.

Enfin, la mise en adéquation entre développement urbain et capacité de desserte et de traitement des eaux usées, associée à une meilleure gestion des eaux pluviales est également essentielle. Ceci par la **prise en compte du Schéma Directeur d'Assainissement, ainsi que la mise en place de règles dans le PLU en matière de gestion des eaux pluviales.**

4.2. LIMITER L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX RISQUES ET NUISANCES

Le nombre de risques naturels est faible sur la commune, hormis le risque « inondation ». En revanche, la desserte et les activités économiques peuvent générer certaines catégories de risques, de nuisances et de pollutions.

L'amélioration de l'environnement urbain répond à des enjeux multiples : la santé des habitants, la diminution des nuisances sonores, la gestion des risques naturels et technologiques ou des déchets.

Les choix de développement urbain sont déterminés au regard des contraintes existantes sur le territoire de Saint-Jean-Pied-de-Port en définissant une expansion urbaine qui intègre les risques et notamment la nécessité de :

- **se préserver du risque inondation en limitant l'urbanisation des secteurs soumis à risque à proximité de la Nive,**
- **limiter l'exposition des habitants aux nuisances ou autres risques,** en prenant en compte notamment les risques technologiques, le transport de matières dangereuses et les nuisances sonores principalement observables le long des principaux axes de communication (protection des populations).

