



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



Saint-Jean-Pied-de-Port

PLAN LOCAL D'URBANISME

C – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

TABLE DES MATIERES	2
INTRODUCTION.....	3
LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE.....	4
SECTEUR SAINTE-EULALIE	6

INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port concerne un terrain situé en zones AU, UAb et A délimitées par le PLU.

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion de ce secteur d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. L'orientation d'aménagement et de programmation prend en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

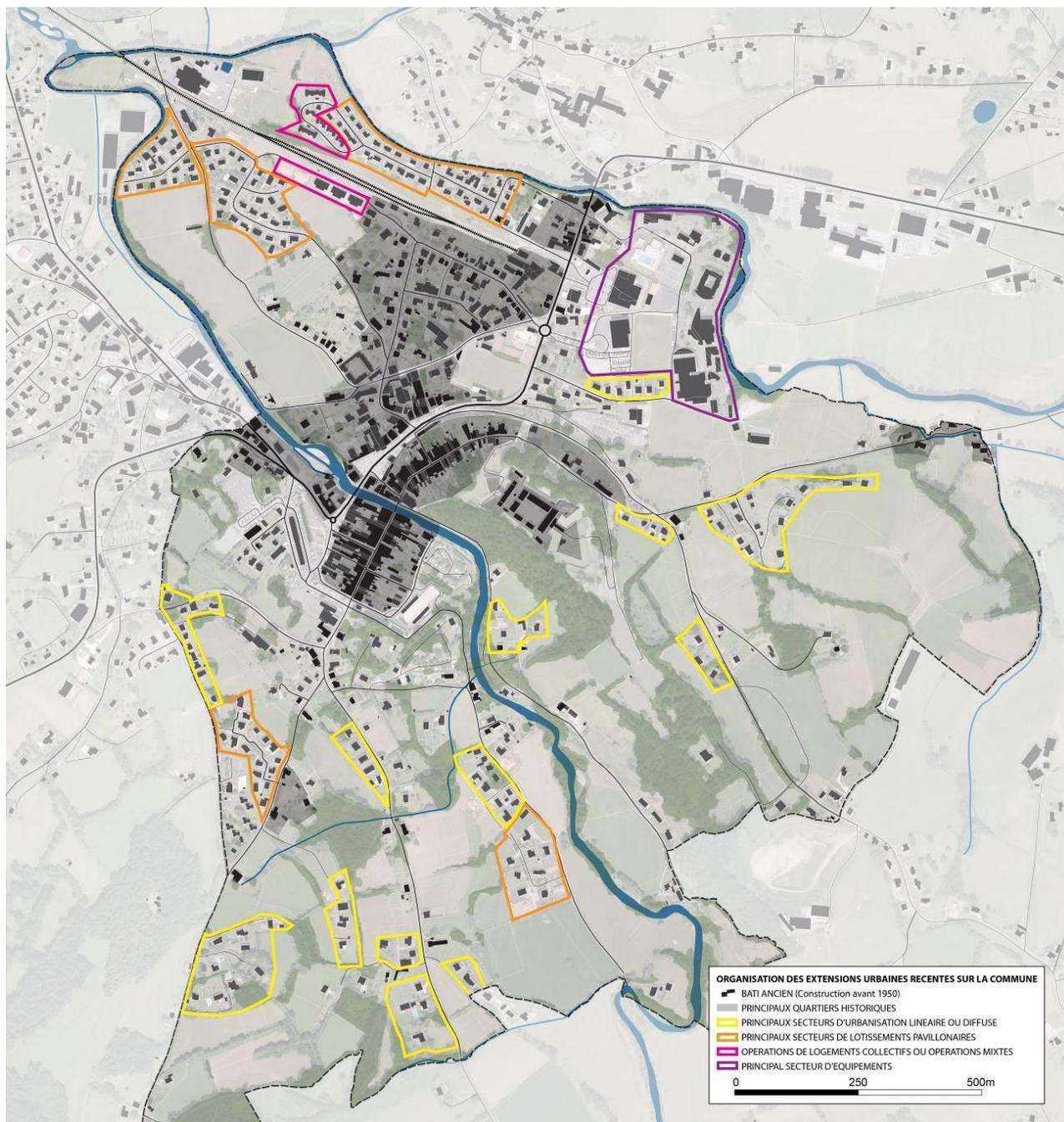
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...].

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

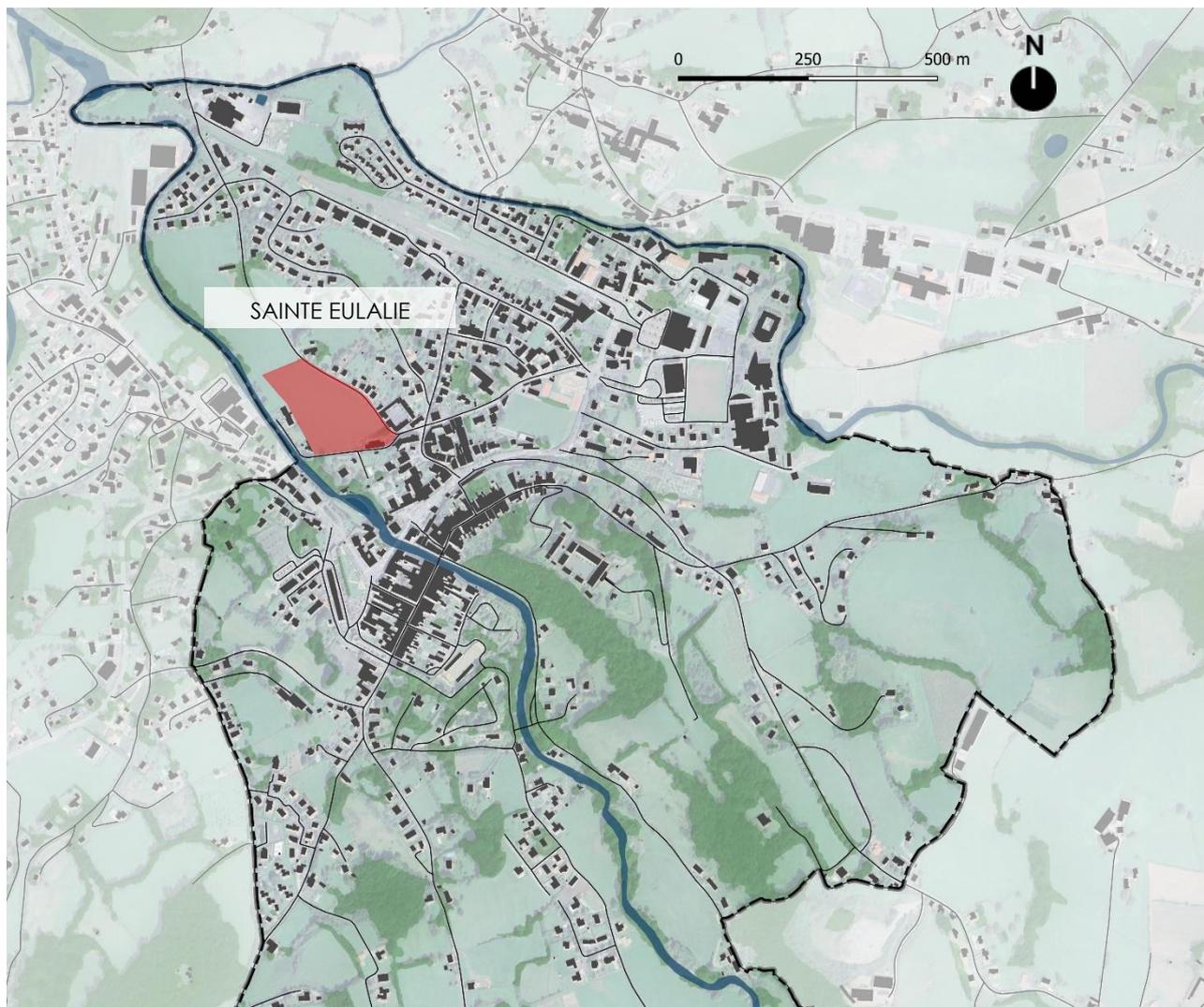
La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port s'est développée au fil du temps autour d'un bourg castral et de la citadelle toujours lisibles dans la structure urbaine par la présence de remparts. On trouve d'autres quartiers historiques en dehors des fortifications avec le quartier d'Ugange, les faubourgs d'Uhart, de Saint Jacques, le quartier situé en entrée nord de la commune et le quartier de la Gare.

L'urbanisation plus récente s'est développée autour de ces quartiers historiques avec des secteurs d'équipements, des opérations de type lotissements ou opérations mixtes mais également des secteurs d'habitat linéaire ou diffus disséminés sur l'ensemble du territoire communal.



Le choix de développement urbain à Saint-Jean-Pied-de-Port vise à renforcer la centralité communale en permettant l'urbanisation à proximité directe des quartiers historiques, en épaissement de l'urbanisation existante.

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est donc situé au nord ouest du bourg historique, à proximité des équipements, commerces et services. Il est classé dans le projet de zonage du PLU en zones AU, UAb et A.



OAP	SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE (en logt/Ha)	NB DE LOGT PROJETE	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
SAINTE EULALIE	2,63	0,74	Aménagements plantés et paysagers	A	Non concerné		Non concerné
		1,07	Habitat	AU	35 log/Ha	35	Court terme : dès approbation du PLU
		0,82	Equipements et services	AU et UAb	Non concerné		Non concerné

SECTEUR SAINTE-EULALIE

ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR SAINTE-EULALIE (extrait du rapport de présentation)

Le site Sainte Eulalie couvre les parcelles section A n°186 à 191, pour une **surface totale de 2,63 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du quartier historique d'Ugange, à proximité d'équipements (groupe scolaires et maison de retraite à l'est) et de quartiers présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements).

On trouve au sud du terrain une construction ancienne et un mur de clôture en galet alors qu'au nord du chemin d'Ugange sont implantés l'école et quelques constructions d'habitat individuel.

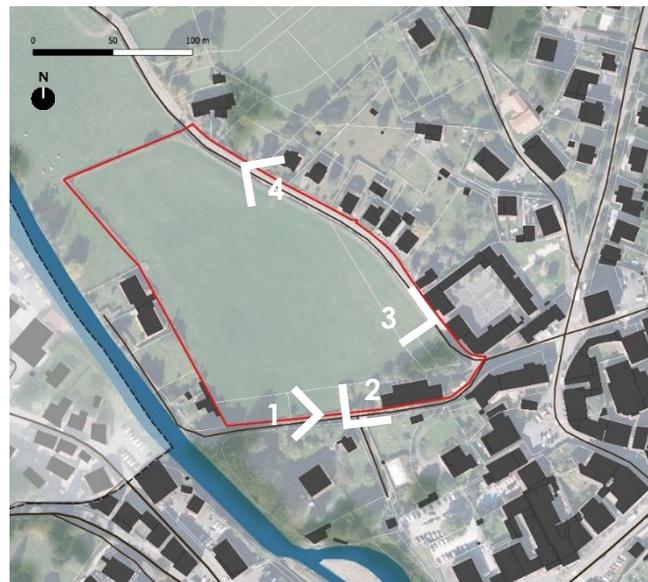
Le terrain est relativement plat et actuellement à usage agricole. Il présente une légère pente vers le Nord-ouest. Le site est situé à proximité directe de la Nive de Béhérobie et une partie du secteur (au nord-ouest) est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation. On trouve quelques arbres au sud du secteur, sur le pourtour du bâti ancien.

Depuis le site, on peut noter des vues dégagées sur l'Eglise d'Uhart-Cize à l'ouest, les collines au nord, et sur la citadelle. Le terrain est par ailleurs situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques.

Le terrain présente plusieurs accès potentiels, depuis le chemin d'Ugange au nord-est, qui est bordé d'un trottoir d'un côté de la voie, et depuis le chemin Sainte-Eulalie, relativement étroit, qui borde le terrain au sud et se termine en impasse sur les bords de Nive. Au sud, une venelle permet de rejoindre le parvis de la mairie depuis le chemin de Sainte Eulalie.



-  Principaux équipements
-  Commerces et services
-  Secteurs de mixité fonctionnelle
-  Espaces publics
-  Aires de stationnement
-  Arrêts de bus
-  Aires de stationnement camping-cars
-  Zones inondables (PPRI)
-  Chemin Saint-Jacques-de-Compostelle
-  Accès possible au secteur
-  Végétation existante
-  Pente naturelle du terrain
-  Trottoirs et cheminements piétons
-  Voies en impasse
-  Vues remarquables
-  Muret en galet





ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Saint-Eulalie de permettre l'aménagement d'un secteur mixte comprenant un équipement, des espaces publics et un secteur d'habitat permanent.

L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités douces (piétons / cycles) dans le quartier.

Il convient par ailleurs de gérer le risque inondation, de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières du terrain.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR SAINTE-EULALIE

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur mixte sur la commune avec des logements, un équipement public, une aire de stationnement, agrémentés d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- L'opération devra comporter 100 % de logements aidés en accession sociale¹ et/ou en locatif social², réalisés par un opérateur de logement social pour la phase 3A.
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

¹ Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

² Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de la phase 3A (au centre, 1,07 Ha) destinée à accueillir de l'habitat. Les phases 1 et 2 (au sud, 0,82 Ha) sont quant à elles destinées à des équipements et services alors que la phase 3B (au nord, 0,744 Ha) est destinée à la réalisation d'aménagements paysagers.

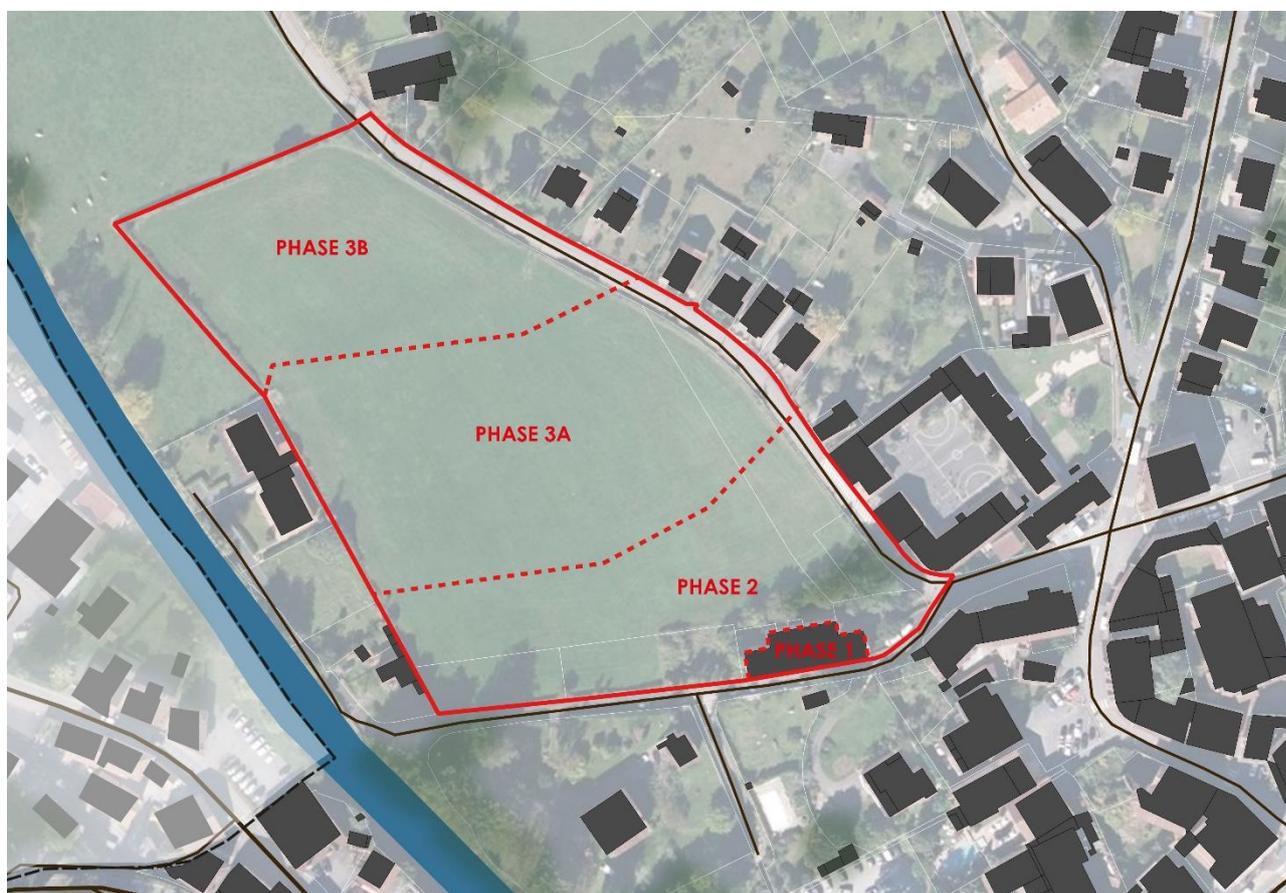
La densité brute moyenne recherchée pour la phase 3A sera de 35 logements à l'hectare.

ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

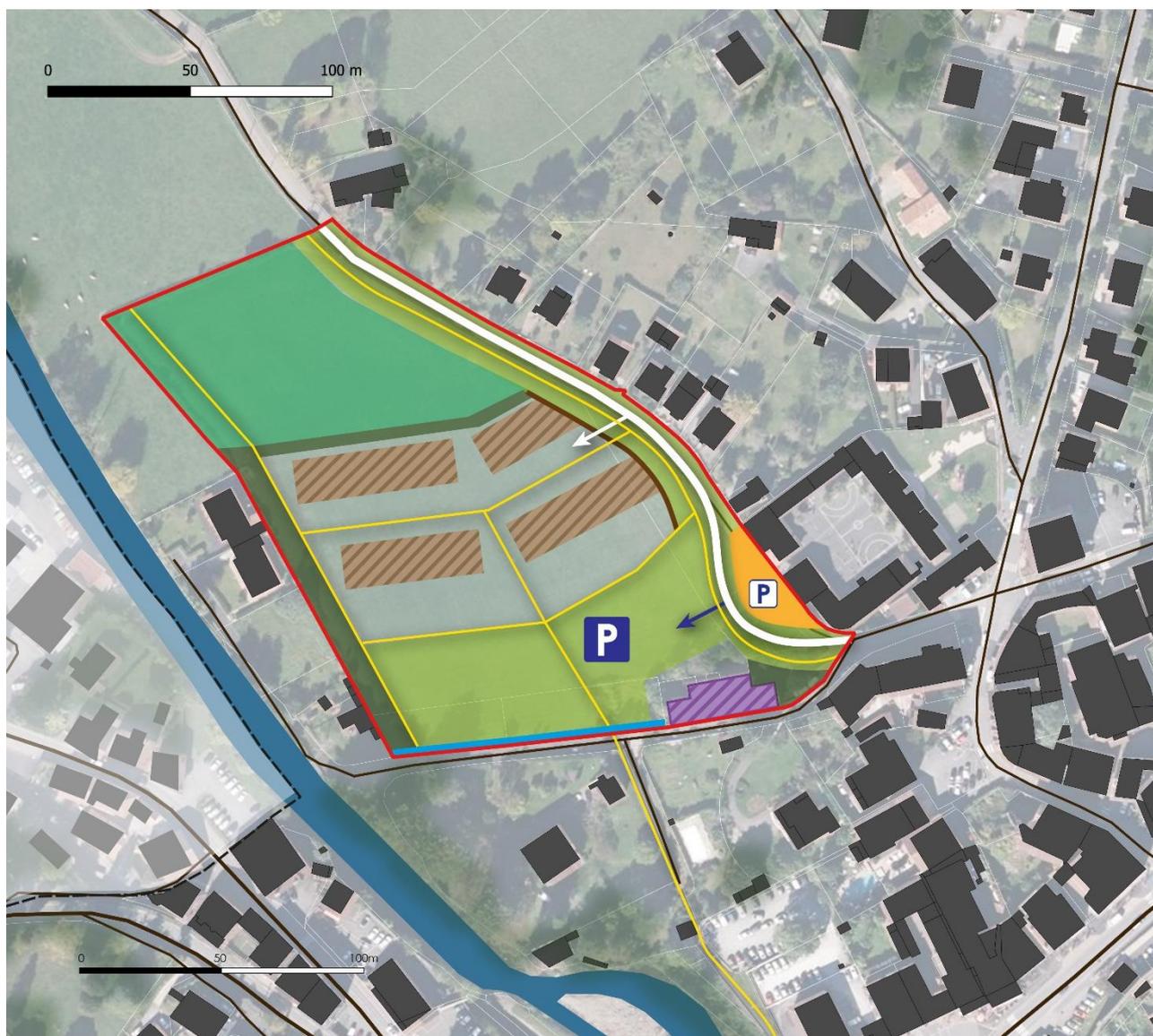
Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble** pouvant être scindée en trois opérations d'aménagement suivant le phasage interne défini ci-dessous.

Les phases 1, 2 et 3 peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.

L'ouverture à l'urbanisation pour la phase 3A destinée à du logement est prévue à court terme, dès l'approbation du PLU.



SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES ET DESSERTE



VOIE DE DESSERTE EXISTANTE A REAMENAGER

Le schéma indique l'emplacement du chemin d'Ugange existant à réaménager. Cette voie à double sens permet la desserte viaire à l'échelle du quartier. Son utilisation est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Le tracé de la voie sera modifié devant le groupe scolaire de manière à permettre l'aménagement d'un parvis pour ce dernier



PRINCIPE D'ACCES A LA PHASE 3A DU SECTEUR (destinée à de l'habitat)

Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès viaire à créer pour la desserte de la phase 2 du secteur, destinée à de l'habitat. Depuis cet accès, une voie nouvelle devra permettre la desserte interne pour le secteur.



PRINCIPE D'ACCES A LA PHASE 2 DU SECTEUR (destinée à la réalisation d'une aire de stationnement)

Le schéma indique l'emplacement de principe des accès viaires à créer pour la desserte de la phase 2 du secteur, destinée à la réalisation d'une aire de stationnement publique.

CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.



EMPLACEMENT DE PRINCIPE D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE PUBLIQUE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique d'environ 130 places. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager (plantations...) et privilégiera les revêtements de sols perméables.



EMPLACEMENT DE PRINCIPE D'UNE AIRE DE DEPOSE « MINUTE »

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique de courte durée destinée à la desserte du groupe scolaire (zone de dépose bus et véhicules légers).

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



REHABILITATION DU BATIMENT EXISTANT EN EQUIPEMENT

Le schéma indique l'emplacement d'un bâti existant à préserver et à réhabiliter en équipement. Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront préservées de manière à mettre en valeur le patrimoine local et l'architecture traditionnelle.



PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES ET / OU COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels groupés et / ou collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



FRONT BATI A CREER

Le schéma indique l'emplacement de principe de fronts bâtis à créer le long du chemin d'Ugange. L'alignement sur rue sera constitué par l'implantation en limite d'espace public des constructions ou de clôtures bâties. Le linéaire d'alignement sur voie sera traité de manière continue et cohérente (hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



MUR EN GALET A PRESERVER

Le schéma indique l'emplacement d'un muret en galet existant en limite sud du terrain, le long du chemin de Sainte-Eulalie, à préserver, entretenir, rénover et mettre en valeur. Des percements limités en nombre et en largeur pourront être réalisés pour aménager les accès piétons au secteur.



PARVIS DU GROUPE SCOLAIRE A CREER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un parvis à créer devant le groupe scolaire. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés. L'espace s'appuiera sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère de l'aire de stationnement publique et du chemin d'Ugange réaménagé dans leur environnement.

ESPACE PLANTE ET PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert planté et paysager situé sur le point bas du terrain. Cette emprise pourra accueillir une pépinière, des plantations destinées à des activités de maraîchage ainsi que la plantation d'une forêt urbaine. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

HAIE BOCAGERE A PLANTER ET BOISEMENTS A PRESERVER

Le schéma indique l'emplacement de principe de haies de type bocagère à planter et de boisements à préserver en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (extrait du rapport de présentation)

Le plan de composition de l'étude de faisabilité présenté ci-dessous constitue un exemple d'application illustré de l'orientation d'aménagement et de programmation. Ce plan prévoit la réalisation de 35 logements sur la phase 3A pour laquelle la densité est donc de 33 logements / hectare.

