



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 15 juin 2024 arrêtant le projet de révision du 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](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES .....</b>	<b>4</b>
<b>1. SECTEUR CHEMIN DE LA NASSE .....</b>	<b>7</b>
<b>2. SECTEUR SAINTE-EULALIE .....</b>	<b>12</b>
<b>3. SECTEUR ROUTE DE CARO.....</b>	<b>20</b>

## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port concernent des terrains situés en zones AUE, UAb, AU, A et UC délimitées par le PLU.

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent 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 ;*

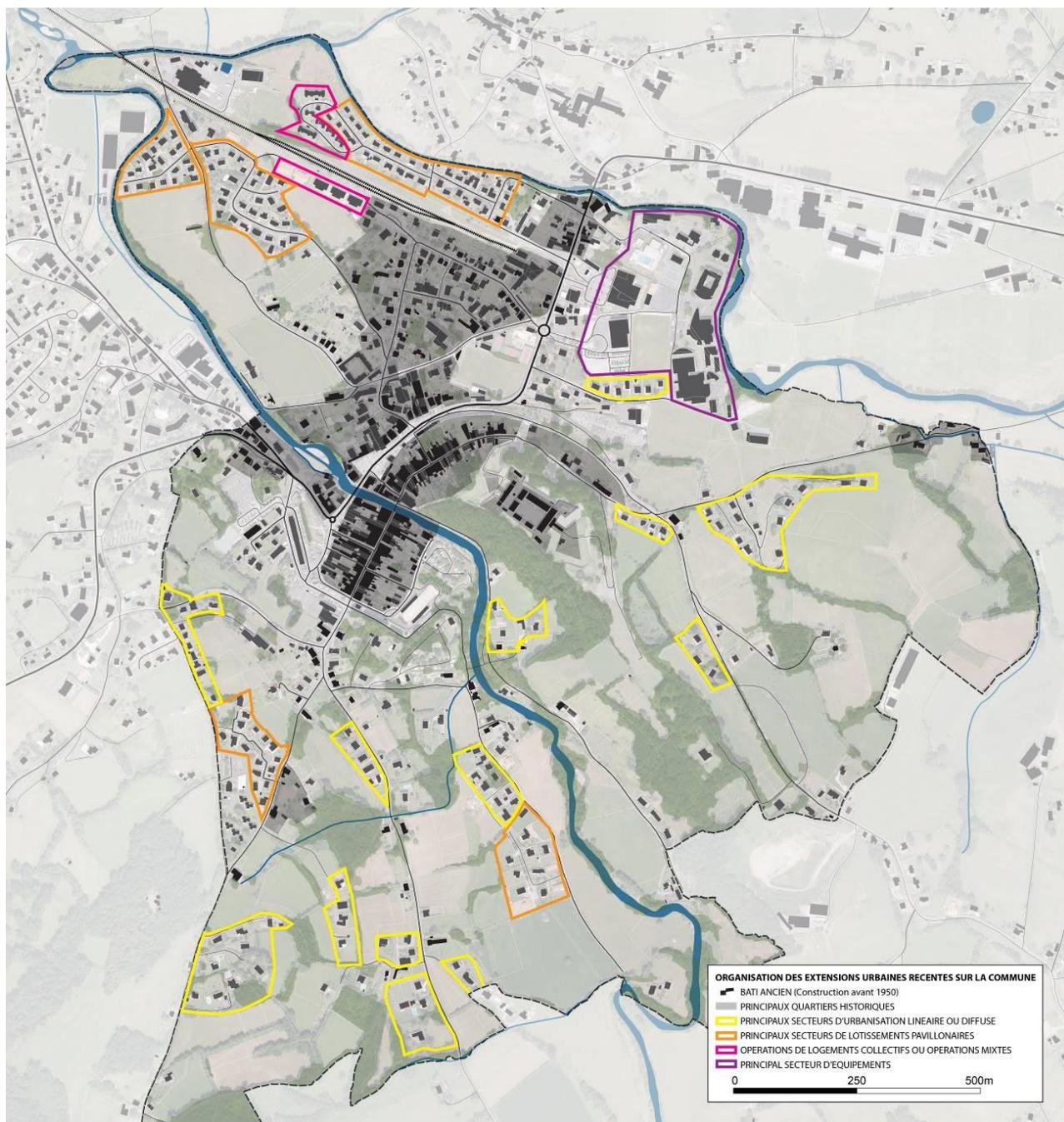
*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]*

*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 DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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.

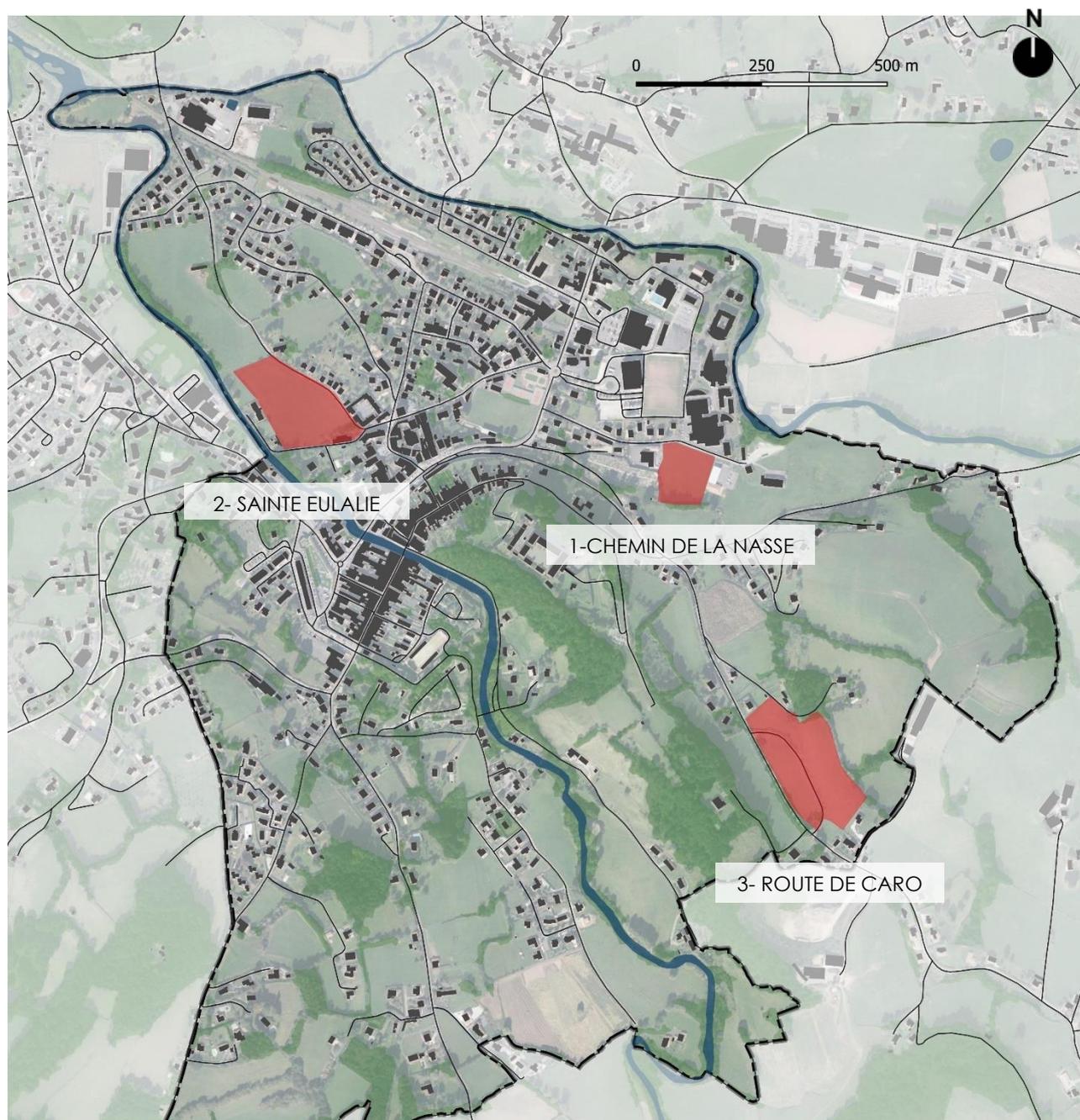
L'urbanisation plus récente s'est développée autour de ces quartiers historiques avec des secteurs d'équipements, des opérations de type lotissements ou opérations mixtes mais également des secteurs d'habitat linéaire ou diffus disséminés sur l'ensemble du territoire communal.



Les choix de développement urbain à Saint-Jean-Pied-de-Port visent à renforcer la centralité communale en permettant l'urbanisation autour des quartiers historiques, en épaisseur de l'urbanisation existante.

Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc situés autour du bourg historique, à proximité des équipements, commerces et services. Ils sont classés dans le projet de zonage du PLU en zone AUE (Chemin de la Nasse), AU, UAb et A (Sainte Eulalie) et UC (route de Caro). Ce dernier secteur, plus excentré à l'est du bourg, a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

Une mixité fonctionnelle est recherchée dans le projet communal avec des secteurs destinées à des services, équipements publics ou d'intérêt collectif et des espaces publics, mais également avec la création de secteurs destinés à de l'habitat.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE (en logt/Ha)	NB DE LOGT PROJETE	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
<b>1 – CHEMIN DE LA NASSE</b>	1,12		Activités économiques, services et équipements	AUE	Non concerné		Non concerné
<b>2 – SAINTE EULALIE</b>	2,63	0,74	Aménagements plantés et paysagers	A	Non concerné		Non concerné
		1,07	Habitat	AU	<b>35 log/Ha</b>	<b>35</b>	<b>Court terme : dès approbation du PLU</b>
		0,82	Equipements et services	AU et UAb	Non concerné		Non concerné
<b>3 – ROUTE DE CARO</b>	3,33		Habitat	UC	<b>15 log/Ha</b>	<b>54</b>	<b>Court terme : dès approbation du PLU</b>
<b>TOTAL</b>	7,08 Ha concernés par les OAP, dont <b>4,4 Ha destinés à de l'habitat</b>					<b>89</b>	

## 1. SECTEUR CHEMIN DE LA NASSE

### ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR CHEMIN DE LA NASSE (extrait du rapport de présentation)

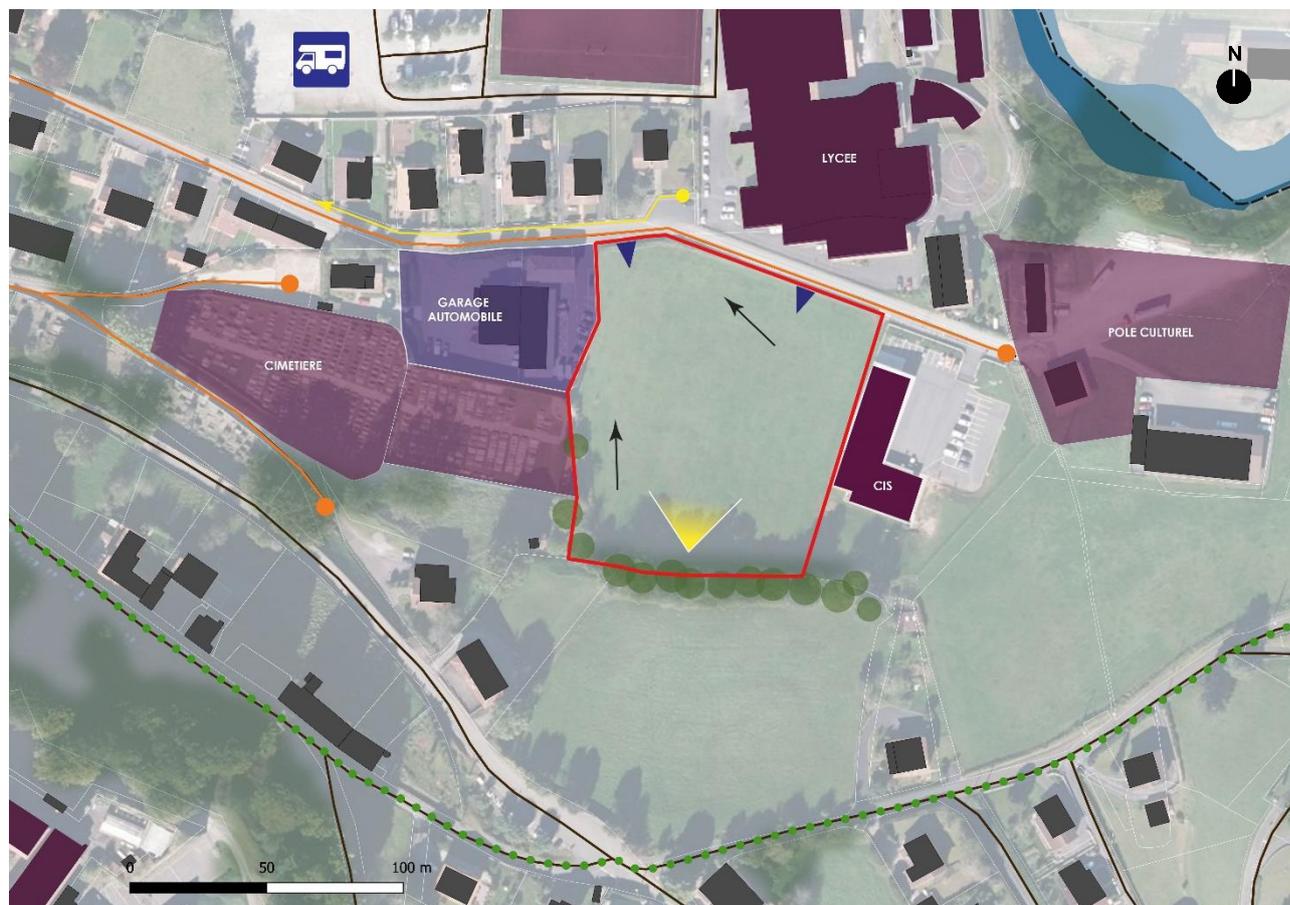
Le site Chemin de la Nasse couvre une partie de la parcelle A1726, pour une **surface totale de 1,12 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé au Nord-Est du bourg ancien et de la citadelle, à proximité de la principale polarité de services et équipements de la commune (équipements scolaires, commerces...). Cette polarité est caractérisée par des volumétries bâties importantes, par la place importante laissée au stationnement et aux voiries avec peu d'aménagements piétonniers qualitatifs. Le site jouxte le cimetière ainsi qu'un garage automobile à l'ouest, le centre d'incendie et de Secours à l'est, et il fait face au Lycée de Navarre. On trouve également quelques constructions à usage d'habitation datant des années 1970 à proximité du secteur.

Le terrain présente une pente vers le Nord-ouest avec des vues dégagées depuis la partie haute, au sud. Il est actuellement à usage agricole. La limite sud est marquée par la présence d'arbres qui forment une frange plantée en limite avec une parcelle agricole.

Le terrain est situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques.

Le terrain est accessible depuis le chemin de la Nasse au Nord. Cette voie en impasse est bordée d'un trottoir d'un côté de la voie qui permet de sécuriser les déplacements piétons jusqu'à cet accès au lycée. On peut également noter la présence du Chemin de Saint Jacques de Compostelle au sud, au pied de la citadelle.



-  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





## ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Chemin de la Nasse de permettre l'implantation d'une salle de sport multi activité à vocation scolaire, mais également l'implantation d'équipements et de services.

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

Il convient par ailleurs de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre le terrain et les espaces naturels / agricoles avoisinants.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR CHEMIN DE LA NASSE

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 d'équipements et services et de stationnement agrémentés d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- 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. Un cheminement piéton devra permettre la liaison entre le chemin de la Nasse au nord du secteur et la route de Caro située en surplomb plus au sud.
- 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.

### ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

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



**PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **ACCES ET DESSERTE**



### **PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'entrées / sorties viaires potentielles à créer pour le secteur depuis le Chemin de la Nasse. Elles seront limitées au nombre de deux maximums.



### **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**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager (plantations...) et privilégiera les revêtements de sols perméables. La localisation du parking pourra être adaptée de manière à faciliter sa desserte depuis les voies de circulation.

## **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



### **EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS ET ACTIVITES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'équipements publics et d'activités économiques à implanter sur le secteur. Une emprise de 5000 m<sup>2</sup> environ sera dédiée à la construction d'une salle multisport à vocation scolaire.

## **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



### **ESPACE PUBLIC PLANTE ET PAYSAGER POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert public planté et paysager. Cet espace est situé sur le point bas du terrain et pourra accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



### **HAIE BOCAGERE A PRESERVER OU A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une haie de type bocagère à préserver ou à planter 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. Des percements limités en nombre et en largeur pourront être réalisés notamment pour les connexions viaires et piétons / cycles à prévoir en limites du secteur.

## 2. 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.

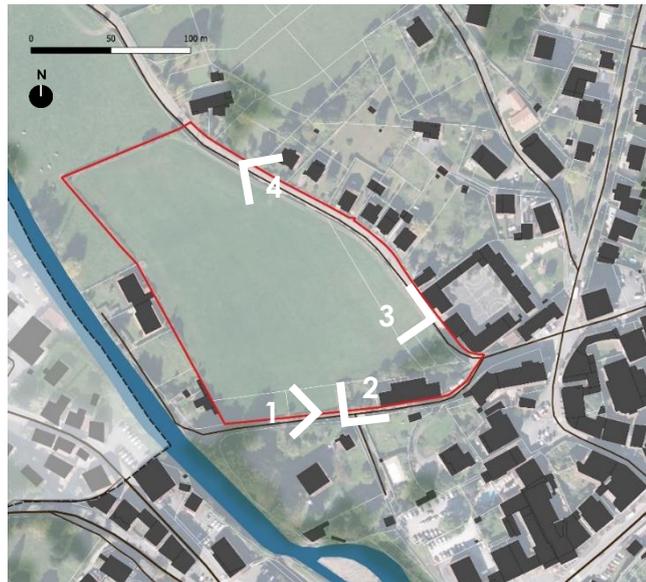
Le terrain est relativement plat et actuellement à usage agricole. Il présente une légère pente vers le Nord-ouest. Le site est situé à proximité directe de la Nive de Béhérobie et une partie du secteur (au nord-ouest) est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation. On trouve quelques 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 sociale<sup>1</sup> et/ou en locatif social<sup>2</sup>, 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

---

<sup>1</sup> 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 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

<sup>2</sup> 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.

paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

## 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.

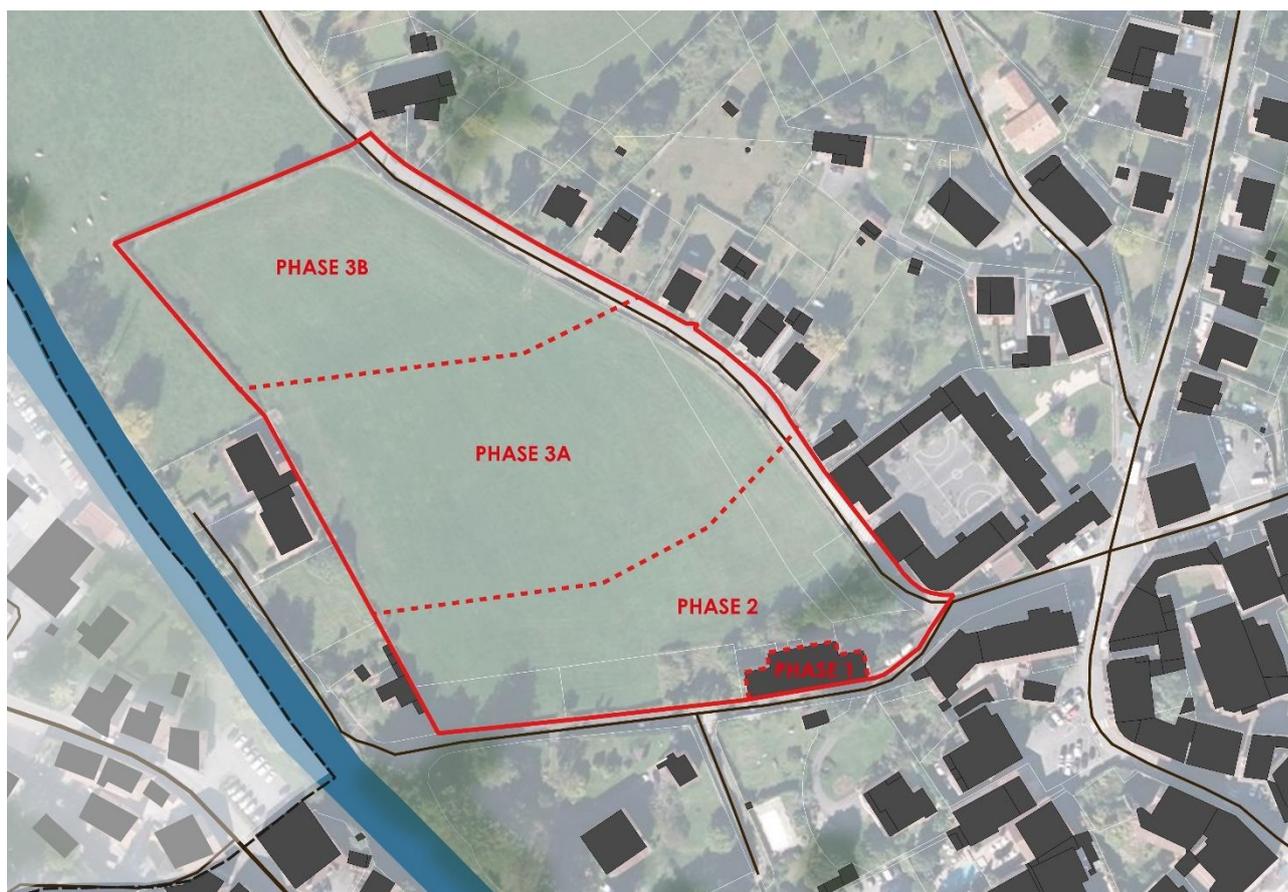
**La densité brute moyenne recherchée pour la phase 3A sera comprise entre 35 logements à l'hectare.**

## ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

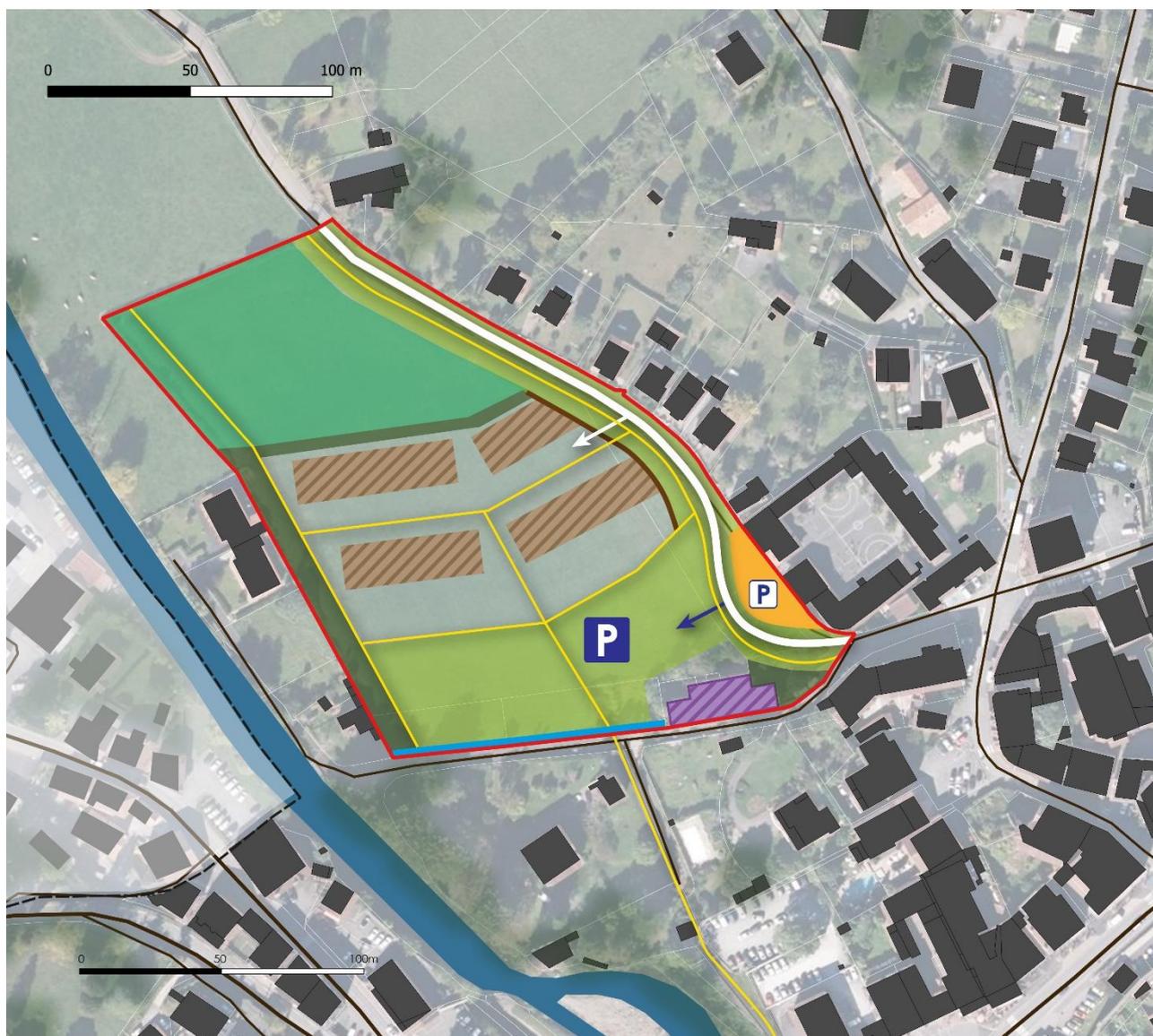
Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble** pouvant être scindée en trois opérations d'aménagement suivant le phasage interne défini ci-dessous.

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.

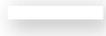


## SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 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 maraichage 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.



### 3. SECTEUR ROUTE DE CARO

#### ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR ROUTE DE CARO (extrait du rapport de présentation)

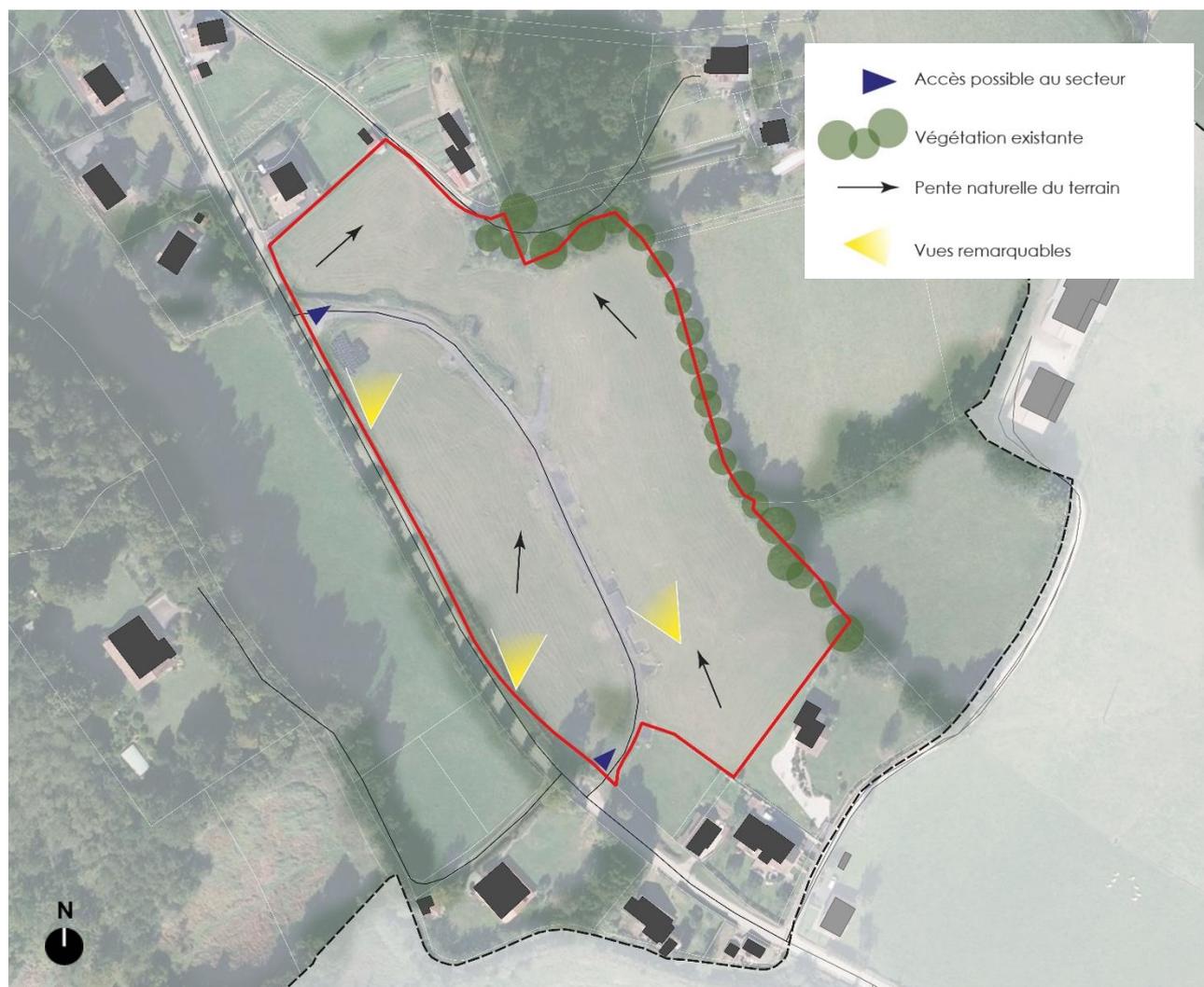
Le site Route de Caro couvre la parcelle section A n°1539, d'une **surface de 3,33 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'est du bourg, le long de la route de Caro ou RD 401, dans un tissu urbain d'habitat diffus et dans un cadre dominé par l'activité agricole.

Le terrain étudié a fait l'objet d'un premier permis d'aménager prévoyant le découpage de lots à bâtir pour de l'habitat individuel. Ce projet n'ayant pas abouti et les aménagements des espaces communs ayant été réalisés (aménagement de la voie, viabilisation des lots), un nouveau projet est à l'étude pour une opération de construction mixte comprenant des maisons individuelles et des petits logements collectifs.

Le terrain présente une pente assez marquée vers le nord ouest. Il est actuellement en friche. Sur la limite est on peut noter la présence d'une haie végétale. Depuis le site et notamment depuis la RD401 à l'ouest, on peut noter des vues dégagées au nord sur le pic d'Arradoy. Le terrain est par ailleurs situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques de la Citadelle.

Le terrain est actuellement desservi par une voie interne en bouclage depuis la RD401 ou route de Caro.





## ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Route de Caro de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent.

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

Il convient par ailleurs 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 CARO

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 d'habitat permanent sur la commune, agrémenté 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.**
- 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.

### 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.

**La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 15 logements à l'hectare.**

### ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

**L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme**, dès l'approbation du PLU.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur**

## 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 de la voie de desserte existante à réaménager. Cette voie à double sens permet la desserte viaire interne du secteur. Son utilisation est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles.



#### **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. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

### FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS GROUPES ET / OU COLLECTIFS**

Le schéma indique le principe d'implantation de logements 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.



#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS**

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire 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.

### **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



#### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE ET AIRE DE JEUX**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité comprenant une aire de jeux pour enfants. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront 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 non constructibles à planter (arbres de haute tige et arbustes) et à paysager. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



#### **ESPACE PLANTE ET PAYSAGER DEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert planté et paysager. Cet espace est situé sur le point bas du terrain et pourra accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



#### **HAIE BOCAGERE A PRESERVER OU A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement d'une haie de type bocagère à préserver ou à planter en limite 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.