

DEPARTEMENT des PYRENEES-ATLANTIQUES



Photographie Pierre BUIS

ENQUETE PUBLIQUE du 02 octobre 23024 au 04 novembre 2024, portant
sur l'élaboration du PLU de la commune de Saint Jean Pied de Port.

RAPPORT d'ENQUETE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Demandeur : Communauté de Commune du Pays Basque (CAPB).

Direction Générale de la Stratégie Territoriale, de l'Aménagement et de l'Habitat.

15 avenue du Maréchal Foch 64100 BAYONNE. Mairie de Saint Jean Pied de Port.

Prescription : Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Pays Basque en date du 03 septembre 2024 (09 articles), précisant les modalités de l'enquête publique.

SOMMAIRE

I - GENERALITES

II - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal

III - FONDEMENT DE LA DEMANDE

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV - 1 Publicité de l'enquête

IV - 2 Au plan technique

IV - 3 Ouverture de l'enquête

IV - 4 Permanences

IV - 5 Clôture de l'enquête

V - OBSERVATIONS RECUEILLIES

V - 1 Observations du public

V - 2 Observations écrites du public

VI - OBSERVATIONS du Commissaire Enquêteur et analyse du dossier

VII - CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur.
(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

Pièces jointes

I GENERALITES :

Saint-Jean-Pied-de-Port (en basque *Donibane Garazi*) est une commune française située dans le département des Pyrénées-Atlantiques, en région Nouvelle-Aquitaine.

Ville située au confluent de la Nive et du Laurhibar, elle doit son nom à sa situation au pied du col (« port ») de Roncevaux (alt. 1 057 m), qui permet de passer au sud des Pyrénées. Ancienne capitale politique et administrative de la Basse-Navarre, elle est aujourd'hui un centre économique, culturel et sportif pour le Pays basque.

La ville est également une étape du pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle avec environ 60 000 pèlerins par an. En 2016, elle a été admise à rejoindre l'association des Plus Beaux Villages de France

Géographie-Localisation



Carte de la commune avec localisation de la mairie.

La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port se trouve dans le département des Pyrénées-Atlantiques, en région Nouvelle-Aquitaine.

Elle se situe à 118 km par la route de Pau, préfecture du département, à 53 km de Bayonne, sous-préfecture, et à 42 km de Mauléon-Licharre, bureau centralisateur du canton de Montagne Basque dont dépend la commune depuis 2015 pour les élections départementales. La commune est par ailleurs ville-centre du bassin de vie de Saint-Jean-Pied-de-Port.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

Les communes les plus proches sont :

Uhart-Cize (0,6 km), Ispoure (0,8 km), Ascarat (1,6 km), Lasse (2,0 km), Caro (2,4 km), Saint-Michel (3,4 km), Saint-Jean-le-Vieux (3,5 km), Aincille (4,0 km).

Sur le plan historique et culturel, Saint-Jean-Pied-de-Port fait partie de la province de la Basse-Navarre, un des sept territoires composant le Pays basque. La Basse-Navarre en est la province la plus variée en ce qui concerne son patrimoine, mais aussi la plus complexe du fait de son morcellement géographique. Depuis 1999, l'Académie de la langue basque ou *Euskalzaindia* divise la Basse-Navarre en six zones. La commune est dans le pays de Cize (*Garazi*), au sud-est de ce territoire.

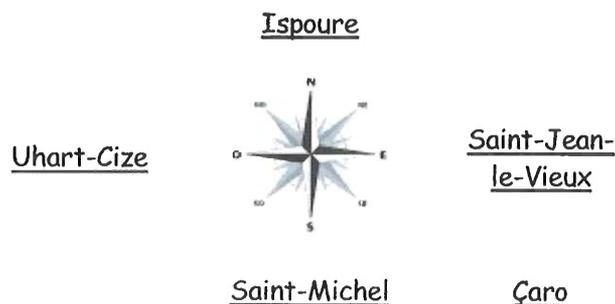
Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Çaro, Ispoure, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Michel et Uhart-Cize.



Les limites communales de Saint-Jean-Pied-de-Port et celles de ses communes adjacentes.

Communes limitrophes de Saint-Jean-Pied-de-Port



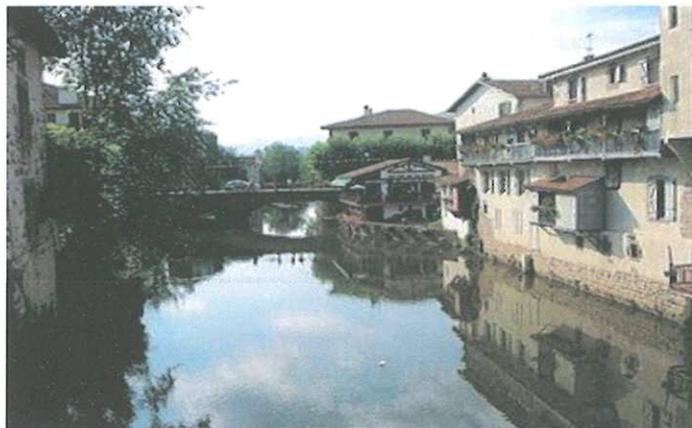
Hydrographie

La commune est drainée par la Nive, le Laurhibar, Arzubiko erreka et par deux petits cours d'eau, constituant un réseau hydrographique de 5 km de longueur totale.

La Nive, d'une longueur totale de 79,3 km, naît au pied du Mendi Zar (1 323 m), au-delà de la frontière espagnole, sous le nom de Harpeko erreka, et s'écoule du sud-est vers le nord-ouest. Elle traverse la commune et se jette dans l'Adour à Bayonne, après avoir traversé vingt communes.

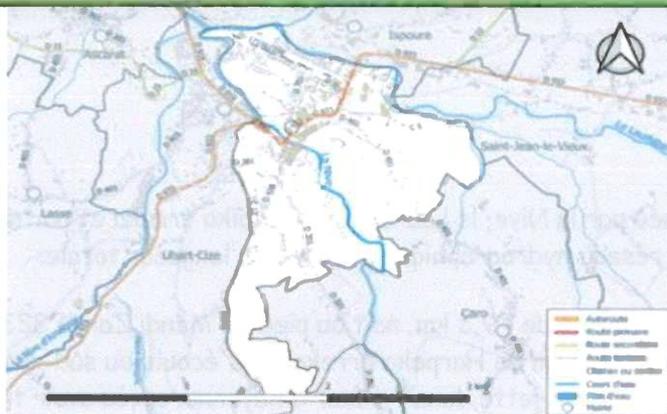
Le Laurhibar, d'une longueur totale de 28,1 km, prend sa source dans la commune de Mendive et s'écoule vers le nord-ouest. Il traverse la commune et se jette dans la Nive sur le territoire communal, après avoir traversé 8 communes.

Arzubiko erreka, d'une longueur totale de 13,2 km, prend sa source dans la commune de Gamarthe et s'écoule du nord-est au sud-ouest. Il traverse la commune et se jette dans le Laurhibar sur le territoire communal, après avoir traversé sept communes.



La Nive de Béhérobie.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT



Réseaux hydrographique et routier de Saint-Jean-Pied-de-Port

Climat.

Historiquement, la commune est exposée à un micro climat océanique basque. En 2020, Météo-France publie une typologie des climats de la France métropolitaine dans laquelle la commune est exposée à un climat de montagne et est dans la région climatique Pyrénées atlantiques, caractérisée par une pluviométrie élevée (>1 200 mm/an) en toutes saisons, des hivers très doux (7,5 °C en plaine) et des vents faibles.

Pour la période 1971-2000, la température annuelle moyenne est de 13,3 °C, avec une amplitude thermique annuelle de 12,6 °C. Le cumul annuel moyen de précipitations est de 1 517 mm, avec 12,6 jours de précipitations en janvier et 9 jours en juillet. Pour la période 1991-2020, la température moyenne annuelle observée sur la station météorologique la plus proche, située sur la commune de Bustince-Iriberry à 5 km à vol d'oiseau, est de 13,9 °C et le cumul annuel moyen de précipitations est de 1 327,4 mm. Pour l'avenir, les paramètres climatiques de la commune estimés pour 2050 selon différents scénarios d'émission de gaz à effet de serre sont consultables sur un site dédié publié par Météo-France en novembre 2022.

Milieux naturels et biodiversité

Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir des Directives « Habitats » et « Oiseaux », constitué de zones spéciales de conservation (ZSC) et de zones de protection spéciale (ZPS). Un site Natura 2000 a été défini sur la commune au titre de la « directive Habitats » : « la Nive », d'une superficie de 9 473 ha, un des rares bassins versants à accueillir l'ensemble des espèces de poissons migrateurs du territoire français, excepté l'Esturgeon européen.

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Une ZNIEFF de type 2 est recensée sur la commune : le « réseau hydrographique des Nives » (3 596,23 ha), couvrant 33 communes du département.

Urbanisme

Typologie

Au 1^{er} janvier 2024, Saint-Jean-Pied-de-Port est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Saint-Jean-Pied-de-Port, une agglomération intra-départementale regroupant sept communes, dont elle est ville-centre. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Saint-Jean-Pied-de-Port, dont elle est la commune-centre. Cette aire, qui regroupe 22 communes, est catégorisée dans les aires de moins de 50 000 habitants.

Occupation des sols



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (51 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (45,8 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (51 %), zones agricoles hétérogènes (29,2 %), prairies (19,7 %). L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'IGN pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui).

Lieux-dits et hameaux

- Ansa
- Uganga

Voies de communication et transports



La gare.

Saint-Jean-Pied-de-Port est desservie par la voie de chemin de fer de Bayonne à Saint-Jean-Pied-de-Port et les routes départementales D 933 (ancienne route nationale 133 qui mène à la frontière à Arnéguy, à 7 km), D 918 (ancienne route nationale 132) et D 401.

Saint-Jean-Pied-de-Port est reliée à Bayonne par la route impériale des Cimes (RD 22), une route aménagée par Napoléon au moment de la guerre d'indépendance espagnole pour des raisons stratégiques.

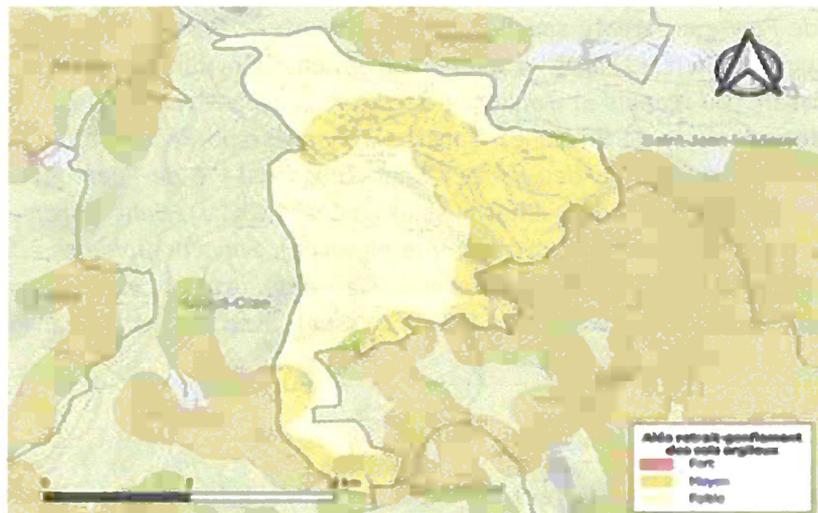
Risques majeurs

Le territoire de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port est vulnérable à différents aléas naturels : météorologiques (tempête, orage, neige, grand froid, canicule ou sécheresse), inondations, feux de forêts et séisme (sismicité moyenne).

Un site publié par le BRGM permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle.

Certaines parties du territoire communal sont susceptibles d'être affectées par le risque d'inondation par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau, notamment la Nive, le Laurhibar et l'Hartzubiko erreka. La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par les inondations et coulées de boue survenues en 1982, 1983, 1992, 2009, 2014 et 2021.

Saint-Jean-Pied-de-Port est exposée au risque de feu de forêt. En 2020, le premier plan de protection des forêts contre les incendies (PDPFCI) a été adopté pour la période 2020-2030. La réglementation des usages du feu à l'air libre et les obligations légales de débroussaillage dans le département des Pyrénées-Atlantiques font l'objet d'une consultation de public ouverte du 16 septembre au 7 octobre 2022.



Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Saint-Jean-Pied-de-Port.

Le retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'engendrer des dommages importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie. 43,4 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (59 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national). Depuis le 1^{er} octobre 2020, en application de la loi ELAN, différentes contraintes s'imposent aux vendeurs, maîtres d'ouvrages ou constructeurs de biens situés dans une zone classée en aléa moyen ou fort.

Toponymie

Le nom basque de la ville est *Donibane Garazi*, et le nom français *Saint-Jean-Pied-de-Port*. Le premier élément est identique dans les deux langues : en basque *don* signifie saint, *iban* est l'équivalent de Jean (comparez au russe *Ivan*), et *-e*, est un suffixe locatif. Le deuxième élément, par contre, diffère entre les deux langues : le nom basque fait référence à la région entourant la ville (*Garazi* étant le nom basque du pays de Cize), contrairement au nom français qui fait référence à sa situation topographique, au pied du port de Roncevaux (le terme « col » étant traditionnellement peu usité dans les Pyrénées). Au Pays basque, en Soule et en Basse-Navarre plus particulièrement, le mot port est synonyme des pâturages de haute montagne ou de l'estive. Il faut cependant noter que plusieurs formes romanes du passé emploient une construction similaire au basque, comme la forme du XII^e siècle ci-dessous. La ville est souvent surnommée *Garazi*, aussi bien en basque qu'en français.

Dans les autres langues environnantes, la ville est appelé *Sent Joan Pè de Pòrt* en gascon, *Sant Chuan Piet de Puerto* en aragonais, et *San Juan Pie de Puerto* en espagnol. Durant la Révolution française la ville a été rebaptisée *Nive-Franche* (1793) puis *Jean-Pied-de-Port* (1794).

Saint-Jean-Pied-de-Port est attesté sous les formes suivantes : *Santa Maria Cabo el Puente* (Sainte-Marie du Bout du Pont), « *Saint-Jean est une jolie ville bâtie sur une éminence* » (1154, Édrisi), *Via Sancti-Johannis* et *Johannes-de-Cisera* (respectivement vers 1168 et XII^e siècle, cartulaire de Bayonne), *Sanctus-Johannes-sub-Pede-Portus*, *San-Juan-del-Pie-de-Puertos*, *Sant-Johan-deu-Pe-deu-Port* et *Sant-Johan-del-Pie-de-Puerto* (respectivement 1234, 1253, 1268 et 1274, collection Duchesne volumes CX et CXIV), *Sant-Johan* et *Sant-Johans* (vers 1277 pour les deux formes, guerre de Navarre), *Sanctus-Johannes-de-Pede-Portus* (1302, chapitre de Bayonne), *Saint-Jean-du-Pied-des-Ports* et *Saint-Jean-du-Pied-pres-des-Ports* (XIV^e pour ces deux formes, Jean Froissart, livre IV), et *S-Iean Pié de Port* (1650).

Histoire

Village de la Gaule Transalpine, sur le territoire des Tarbelles, il fut nommé « *Imus Pyrenaeus* » par les romains.

Fondation et développement au Moyen Âge

Il s'agit d'une bastide édifée au XII^e siècle. « *La clef de mon royaume* » dira deux siècles plus tard Charles le Mauvais qui, pour ses sujets, était « le Bon ». En se développant, la cité ravit sa primauté à Saint-Jean-le-Vieux. Elle devient la capitale de l'une des cinq divisions du Royaume de Navarre : la *Merindad de Ultrapuertos* (c'est-à-dire d'« Outre-cols », vu qu'elle est la seule située au-delà des Pyrénées du point de vue de la cour, basée à Pampelune).

L'un des premiers édifices de la ville fut l'église Sainte Eulalie, élevée au XII^e siècle non loin du gué de la Nive. On peut encore voir son portail roman, bien conservé, sur la façade de la maison de retraite Toki Eder, dans le quartier Ugange. Sur la colline dominant la ville, se dressait le château de Mendiguren, dont il est fait mention dès 1191.

Au pied du château, Sanche VII le Fort, roi de Navarre (né en 1152, roi de 1172 à 1221), construisit au début du XIII^e siècle une ville fortifiée, entourée de remparts aux portes ogivales, encore visibles de nos jours, ainsi qu'une église, incluse dans le système défensif de la place. Il fut l'un des principaux acteurs de la victoire remportée sur les Almohades en 1212, à Las Navas de Tolosa. Les chaînes représentées sur les armes de la Navarre en perpétuent le souvenir : elles évoquent la fameuse capture du trésor de l'émir.

En 1329, Philippe III de Navarre (1328-1343) lui accorde ses fors*, chartes régissant le système administratif progressiste dont s'est dotée la Navarre au XI^e siècle : elle peut organiser en ses murs, foires et marchés, et devient un centre commercial important, étape obligée des voyageurs et des pèlerins de Compostelle sur la route de Pampelune.

Les rois de Navarre y font de fréquents séjours et, fait important, au XIV^e siècle, l'évêque schismatique du pape d'Avignon y réside de 1383 à 1388, durant le schisme d'Occident, tandis que celui du pape de Rome administrait l'évêché de Bayonne. (Jean Froissart s'étonna fort de voir les prélats des deux obédiences réunis à Orthez à la même table, celle de Gaston Fébus).

**fors : Privilège du for (mot venant de fuero, ou ensemble de lois.)*

En droit français, le privilège du for est un avantage selon lequel une certaine catégorie de personnes peut décliner la compétence géographique résultant des règles procédurales de droit commun. Par exemple, en matière civile :

- *les magistrats (auxquels sont assimilés les conseillers prud'hommes) ;*
- *les assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux ;*
- *les juges des tribunaux de commerce ;*
- *les auxiliaires de justice,*

Tiennent de la loi le droit de décliner la compétence de la juridiction dans laquelle ou devant laquelle ils exercent. Ils peuvent demander que l'affaire qui les concerne soit renvoyée devant un tribunal d'un ressort limitrophe. (Voir art. 47 NCPC). Il s'agit d'une simple faculté qui constitue une sécurité pour celui qui en bénéficie. Il peut donc y renoncer, même tacitement. Leur adversaire ne peut se prévaloir de ce privilège qui est personnel. Le tribunal ne peut se dessaisir d'office au profit de la juridiction limitrophe.

En général, le for, éliminait tout ce qui pouvait faire obstacle à l'autorité royale.

Le for ecclésiastique permettait au clergé de n'être jugé que par un tribunal ecclésiastique. Cette situation créa des abus car certaines professions comportant de nombreux clercs (comme le personnel des universités) furent assimilées au clergé d'Ancien Régime.

Renaissance et Époque moderne

En 1512, Ferdinand le Catholique enlève la Navarre à ses souverains légitimes, Jean et Catherine d'Albret, qui se réfugient en Béarn. L'armée espagnole franchit les Pyrénées et prend Saint-Jean en août 1512. Le duc d'Albe fait renforcer les défenses du château à partir de septembre.

Dès septembre, une armée française de secours permet à Jean III de Navarre de partir à la reconquête de la Navarre. Saint-Jean-Pied-de-Port devient un enjeu important dans le conflit. La ville passe d'une main à l'autre, non sans subir d'importants dommages.

Jean d'Albret assiège la ville avec 20 000 hommes en novembre 1512, sans réussir à la prendre. La garnison passe ensuite de 1 000 à 1 800 hommes, et la ville jure fidélité au roi d'Aragon.

En 1516, Jean d'Albret s'en empare, mais échoue à prendre la citadelle. Battu dans les défilés de Roncevaux, il meurt le 17 juin.

Un nouveau siège est mis devant Saint-Jean-Pied-de-Port le 12 mai 1521 par son fils Henri II de Navarre, qui prend ville et château le 15, grâce à l'aide d'une armée française. Mais celle-ci est battue à Noain le 30 juin. Le duc d'Albe fait reprendre la ville, et la garnison périt après un siège de trois semaines. Les Espagnols évacuent la garnison en 1522, avant de reprendre la ville en janvier 1524 lors de l'invasion du sud de la France. Le bâtard d'Albret reprend à nouveau la ville en 1527 pour le roi de Navarre, qui ne la conserve que quelques mois.

En 1530, Charles Quint abandonne aux Foix-Albret-Navarre cette ville qui lui semble trop coûteuse à conserver, et en détruit le château. La partie nord de la Navarre devient alors la Basse-Navarre par opposition à la Haute-Navarre. C'est pourquoi Henri IV, lorsqu'il accède au trône, se fait appeler roi de France et de Navarre, titre que ses successeurs portent jusqu'à Charles X.

Durant les guerres de religion, des incidents éclatent entre protestants et catholiques. L'interdiction du culte catholique par Jeanne d'Albret en 1567 provoque la formation d'une ligue en septembre, puis un soulèvement en mars 1568. Refuge des catholiques, la ville est prise par Montgomery le jeudi des Cendres 1570. Deux églises de la ville sont incendiées. Lorsque les catholiques se soulèvent à nouveau, Henri III, à quinze ans, les bat et les refoule en Espagne, avant de promettre à Saint-Jean de ne pas imposer le culte protestant.

Révolution française

En mars 1789, réunis à Saint-Jean-Pied-de-Port, les États de Navarre, considérant que la Navarre n'est pas une simple province française, refusent d'envoyer des députés aux États généraux. Lors d'une session en juin, ils envoient néanmoins quatre députés, aux mandats très stricts, dont le respect de leurs fors*(voir supra).

Cela reste vain : ceux-ci sont abolis dans la nuit du 4 août 1789. La Basse-Navarre, avec les deux autres provinces du Pays basque nord, est rattachée au Béarn pour former le département des Basses-Pyrénées.

La loi du 4 mars 1790, qui détermina un nouveau paysage administratif de la France en créant des départements et des districts, décida de la naissance du département des Basses-Pyrénées en réunissant le Béarn, les terres gasconnes de Bayonne et de Bidache, et les trois provinces basques françaises. Pour ces dernières, trois districts furent créés : Mauléon, Saint-Palais et Ustaritz, qui remplaça le bailliage du Labourd. Le siège d'Ustaritz fut transféré presque immédiatement à Bayonne. Son directoire incita un grand nombre de municipalités à adopter de nouveaux noms conformes à l'esprit de la Révolution. Ainsi Saint-Jean-Pied-de-Port s'appela Nive-Franche, Ustaritz devint Marat-sur-Nive (d'après Marat), Itxassou Union, Arbonne Constante, Saint-Étienne-de-Baigorri Thermopyles (d'après la bataille des Thermopyles), Saint-Palais Mont-Bidouze, Louhossoa Montagne-sur-Nive, Saint-Jean-de-Luz Chauvin-Dragon, Ainhoa Mendiarte et Souraïde Mendialde.

En 1790, le canton de Saint-Jean-Pied-de-Port comprenait les communes actuelles à l'exception d'Ainhice-Mongelos et dépendait du district de Saint-Palais.

Les guerres de la Révolution et de l'Empire épargnent la ville. Cependant en 1793, début de la guerre entre la Convention et l'Espagne, la place forte, rebaptisée Nive-Franche, joue un rôle important dans la défense du territoire, notamment avec les chasseurs basques.

En 1813, la contre-attaque des armées napoléoniennes commandées par Soult pour tenter de délivrer Pampelune, assiégée par Wellington et ses alliés, part de Saint-Jean-Pied-de-Port. Elle se solde par un échec, la France est envahie. Le général espagnol Mina est chargé de faire le siège à distance de la ville qui ne se rend qu'à Louis XVIII, après l'abdication de Napoléon I^{er}.

XIX^e siècle

La Restauration ne s'impose pas sans opposition. Dans la nuit du 8 au 9 mai 1817, plusieurs hommes retirent tous les insignes de la monarchie de l'église, et hissent le drapeau tricolore sur le clocher. L'affaire, jugée grave, motive le déplacement de la cour prévôtale sur place. Un prévenu s'enfuit en Espagne, l'autre est condamné à la déportation. Mais, recommandé par la cour à la commisération du roi, sa peine est commuée en cinq ans de prison.

Le chemin de fer qui arrive en 1889, désenclave la cité mais ne parvient pas à compenser le déclin démographique du XIX^e siècle.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT



Saint-Jean-Pied-de-Port autrefois.

Politique et administration

Liste des maires successifs

Période	Identité	Étiquette	Qualité
1995 - 2001	Charles Cabrol		
2001 - 2020	Alphonse Idiart	DVD	
2020 - En cours	Laurent Inchauspé	Horizons	Chef d'entreprises

Intercommunalité

La commune appartient à sept structures intercommunales :

- la communauté de communes de Garazi-Baigorri appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, (CAPB) cette intercommunalité est composée de 158 communes membres et compte 315.195 habitants, répartis sur 2968 km² (106 hab/m²).
- le SIVOS de Garazi ;
- le syndicat d'énergie des Pyrénées-Atlantiques ;
- le syndicat intercommunal d'assainissement Ur Garbi ;
- le syndicat intercommunal pour l'aménagement et la gestion de l'abattoir de Saint-Jean-Pied-de-Port ;
- le syndicat intercommunal pour le soutien à la culture basque ;
- le syndicat mixte du bassin versant de la Nive.

Saint-Jean-Pied-de-Port accueille le siège du SIVOS de Garazi, ainsi que ceux du syndicat intercommunal d'assainissement Ur Garbi et du syndicat intercommunal pour l'aménagement et la gestion de l'abattoir de Saint-Jean-Pied-de-Port.

Jumelages

-  Estella (Espagne) depuis 1964
-  South San Francisco (États-Unis) depuis 2012

Population et société

Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2005.

En 2021, la commune comptait 1 499 habitants, en diminution de 5,13 % par rapport à 2015 (Pyrénées-Atlantiques : +3,43 %, France hors Mayotte : +1,84 %).

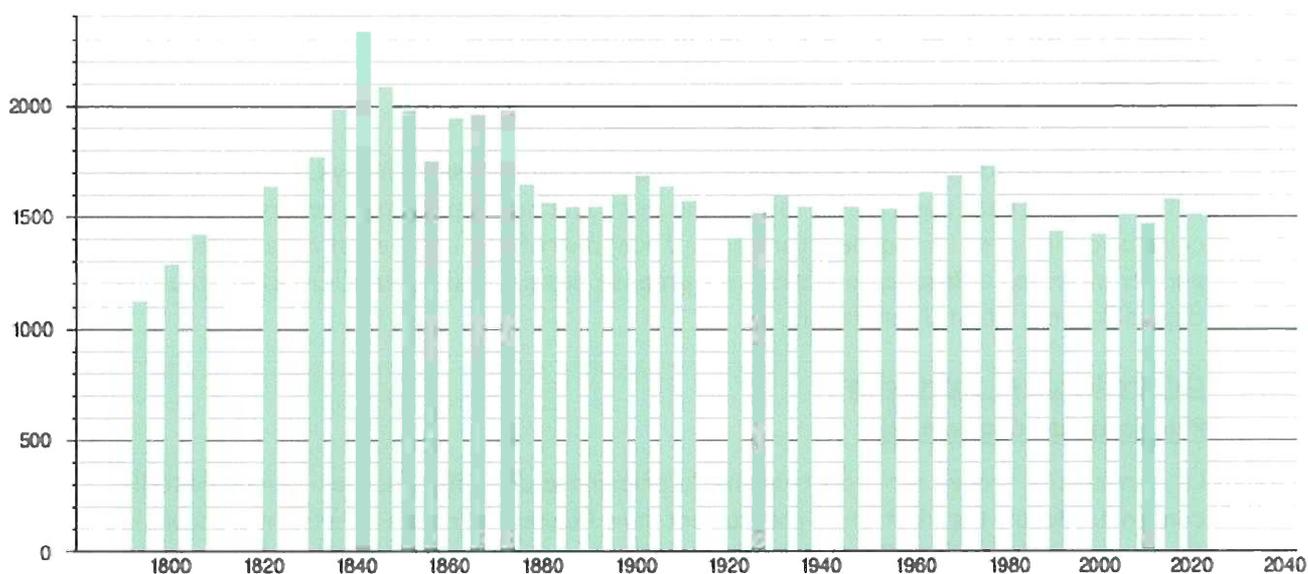
**Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT**

Évolution de la population

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
1 121	1 286	1 421	1 632	1 771	1 979	2 332	2 085	1 979
Évolution de la population								
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
1 752	1 939	1 959	1 972	1 641	1 556	1 545	1 546	1 600
Évolution de la population								
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
1 682	1 638	1 566	1 404	1 517	1 591	1 541	1 541	1 537
Évolution de la population								
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2006	2010
1 612	1 686	1 729	1 563	1 432	1 417	1 511	1 513	1 471
Évolution de la population								
2015	2020	2021	-	-	-	-	-	-
1 580	1 510	1 499	-	-	-	-	-	-

*De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis Insee à partir de 2006.)*

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Enseignement

La commune dispose de quatre écoles : l'école élémentaire publique, l'école maternelle publique, l'école primaire privée Garaziko Ikastola et l'école primaire privée Sainte-Marie. L'école Garaziko Ikastola propose un enseignement basque par immersion alors que les trois autres écoles proposent un enseignement bilingue français-basque à parité horaire.

La commune dispose également de deux collèges, l'un public (collège de la Citadelle) et l'autre privé (collège Saint-Jean-de-Mayorga) ainsi que d'un lycée d'enseignement général et professionnel public (lycée de Navarre) et d'un lycée agricole privé (lycée Frantses-Enia).

Sports

Clubs

- Le Football Club de Garazi (F.C. Garazi) est un club de football fondé en automne 1977. Son siège social est basé à Saint-Jean-Pied-de-Port.
- L'Union sportive Garazi est un club de rugby à XV créé en 1963, représentation la ville de Saint-Jean-Pied-de-Port. Il disparaît en 2003.
- L'Union sportive Nafarroa est un club de rugby à XV créé en 2003, né de la fusion de l'US Garazi de Saint-Jean-Pied-de-Port et de l'US Baigorri de Saint-Étienne-de-Baigorri. Son siège social est basé à Saint-Jean-Pied-de-Port et son siège annexe à Saint-Étienne-de-Baigorri. Une section féminine de handball est depuis venue compléter l'offre sportive de ce club.

Enceintes sportives

Le stade Pierre-Camou, nommé à partir de 2024 en l'honneur de Pierre Camou, personnalité du rugby à XV ayant notamment joué à l'Union sportive Garazi.

Économie

La commune fait partie de la zone d'appellation de l'ossau-iraty.

Saint-Jean-Pied-de-Port est également un haut lieu du tourisme en pays basque intérieur, par son attrait propre, mais aussi par le fait qu'elle se trouve sur la principale voie routière régionale de communication avec l'Espagne (frontière à 7 km) à Arnéguy. La ville est accessible en autocar, par l'entreprise Le Basque Bondissant qui propose des excursions en aller retour tous les jours depuis Bayonne et St Jean de Luz.

Culture locale et patrimoine

Pèlerinage de Compostelle

La commune se trouve sur trois chemins du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle, confondus depuis Ostabat et se poursuivant vers Roncevaux et, de là, à Saint-Jacques-de-Compostelle. *Saint-Jean-Pied-de-Port* est également située sur la voie de la Nive, une variante du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle suivie par les pèlerins qui, de Bayonne, recherchaient à gagner le Camino navarro avant sa traversée des Pyrénées, à *Saint-Jean-Pied-de-Port*.

Arrivés, au nord, par la *chapelle de la Madeleine*, les pèlerins pénétraient dans la ville haute par la *porte Saint-Jacques*, puis suivaient la *rue d'Espagne* jusqu'au pont enjambant la Nive. Là, deux itinéraires s'offraient à eux pour gagner Roncevaux : celui du *port de Cize*, qui suit le tracé de l'antique *Iter XXXIV* de l'itinéraire d'Antonin reliant Bordeaux à Astorga, ou celui plus facile qui rejoint le *col de Roncevaux* (*puerto de Ibañeta* en espagnol) par Valcarlos, située dans la vallée de la Nive, où Charlemagne établit jadis son camp, avant de voler au secours de Roland, à Roncevaux.

Au Moyen Âge, la route du *col de Cize* était la plus fréquentée, même si l'ascension de ce « mont remarquable », aux dires d'Aimery Picaud, n'était pas de tout repos : « *Pour le franchir, il y a huit mille à monter et autant à descendre. [...] Celui qui en fait l'ascension croit pouvoir, de sa propre main, toucher le ciel.* »

Dans son guide du Pèlerin, Aimery Picaud donne ces précisions sur la région : « *Les Navarrais et les Basques se ressemblent et ont les mêmes caractéristiques dans leur façon de se nourrir et de se vêtir, et dans leur langage.* » »

Il nous parle aussi des percepteurs du péage : « *Dans ce territoire, c'est-à-dire, à la proximité du port de Cize, dans les localités d'Ostabat et de Saint-Jean-Pied-de-Port, ils sont franchement à envoyer au diable. En effet, ils vont au-devant des pèlerins avec deux ou trois bâtons pour extorquer par la force un injuste tribut et si quelque voyageur refuse de céder à leur demande et de donner de l'argent, ils le frappent à coups de bâton et lui arrachent la taxe en l'injuriant et en le fouillant jusque dans ses culottes.* »

Patrimoine militaire



La citadelle de Mendiguren.

La citadelle de Mendiguren

La citadelle, munie de quatre bastions, fut édiée en 1625-1627 par Pierre de Conty de La Mothe d'Argencourt, puis reprise en 1640-1648 par Nicolas Desjardins. Son mur ouest comprend des casemates d'artillerie construites dans les années 1540 ou 1550, afin de s'assurer de la fidélité de la ville. De 1686 à 1700, l'ingénieur François Ferry y effectue des travaux supplémentaires : constructions de casernements et quelques défenses supplémentaires, sur les instructions de Vauban. Quelques améliorations mineures, dans la continuité du projet initial, furent apportées jusqu'en 1728. Le XIX^e ne modifie pratiquement pas cette citadelle, qui est un exemple bien conservé et exceptionnel de l'architecture militaire telle qu'on l'entendait en France, dans la première moitié du XVII^e siècle.

Une rampe d'accès permet de l'atteindre. De la demi-lune ouest, le panorama s'ouvre sur la ville et le bassin de Cize. Récemment restaurée, la citadelle fournit un bel exemple du système défensif des places fortes bastionnées : fossés, remparts flanqués de bastions, caponnières, bouches à feu, ponts dormants, ponts levis et herses, et dotées des aménagements spécifiques d'une place de montagne sur un emplacement exigu.

La forteresse, occupée par un collège, ne peut être visitée. Autour de la cour intérieure et contre le rempart, construit au-dessus de casemates souterraines voûtées, se serrent les casernes, le pavillon du gouverneur et sa chapelle, les magasins à poudre et le puits.

Patrimoine civil

Porte Arrankuntzea dite « Saint-Jacques » et les remparts de la ville haute.

On pénètre dans la cité par la porte Saint-Jacques, anciennement *Arrankuntzea*, ouverte dans les remparts du XV^e siècle, améliorés en 1680 sous Vauban par le chevalier Deville qui bâtit la citadelle sommitale. On lui associe le nom de l'ancienne porte Saint-Jacques située plus bas sur une deuxième ligne d'enceinte.

Du pont Neuf, on peut admirer tout à loisir les maisons anciennes baignant dans la Nive, avec leurs balcons de bois, le vieux pont Notre-Dame et les contreforts de l'église se détachant sur le rideau des arbres qui couvre la colline escarpée de la citadelle.

En bref,

Rue de la Citadelle

La pente raide de la rue de la Citadelle, bordée de façades en grès rose, parfois alternées de grès gris. Les pierres dessinent encore les encadrements des anciennes échoppes, serrées les unes contre les autres et abritées sous les auvents protecteurs. Les linteaux de porte ciselés arborent, entre des motifs décoratifs, le nom de la maison, la date de sa construction, le nom des premiers propriétaires et parfois même leur profession. Le promeneur attentif peut y lire l'histoire de certaines familles de la ville.

Au n° 3 se dresse une maison de maître datant de 1866.

Au n° 6 se trouve la maison Andragnés ou Seindurenia, datant de 1654.

Au n° 8, se trouve une maison dont la restauration date de 1741.

Au n° 18 le linteau de la maison porte l'inscription : « Ioannes Diriberry et Louise Duhalde, maître et maîtresse de la maison de Londresena 1722 ».

Au n° 31 la maison date de 1633.

Au n° 32 la maison *Arkanzola*, datée de 1510, se signale par son étage à pans de bois et à remplage de brique en arêtes de poisson. C'est la maison natale de Jean de Mayorga (1538 - 1570), bienheureux, jésuite, martyr assassiné près des îles Canaries par des calvinistes.

Plus loin, au n° 33, se trouve la maison natale de Charles Floquet.

Au n° 39, la maison à encorbellement connue sous le nom de « maison des Évêques », ou maison Laborde laisse apparaître un moellon portant en relief la date de 1584, indiquant une reconstruction puisque le dernier des trois évêques schismatiques de Saint-Jean-Pied-de-Port rejoignit Bayonne en 1418. Le jardin de cette maison communique avec la prison des Évêques, servant aujourd'hui de musée.

La rue s'achève à la *porte Saint-Jacques*, que les pèlerins venant d'Ostabat empruntaient pour entrer en ville.

La porte Notre-Dame

Curieusement ouverte dans le clocher de l'église, elle donne d'un côté sur la rue de la Citadelle, de l'autre sur le pont Notre-Dame. Sa herse et ses impressionnants vantaux de bois sont bien conservés.

Au-dessus de la porte est nichée une copie de la Vierge à l'Enfant qui, lors des guerres de Religion, trouva refuge en Haute Navarre et ne fut jamais restituée.

Le pont Notre-Dame

Également appelé pont Sainte-Marie, cet ouvrage fut construit sur le gué qui menait à l'église, dit « romain », en réalité médiéval et restauré en 1634.

La rue d'Espagne

Par où repartaient les pèlerins, ses auvents, larges et richement sculptés, annoncent déjà l'Espagne toute proche ; des linteaux portent des inscriptions originales et parfois même des enseignes de métiers ciselées dans la pierre (maisons de serrurier au n° 30 et de barbier au n° 45).

Au n° 9, des têtes et des virgules ornent les poutres et une inscription indique sur le linteau « 1789 Le Froment Ft a 15l » : le froment fut à 15 livres (sous-entendu la conque).

La maison des États de Navarre,

Maison de maître appelée *Mendiri*, au n° 23, possède deux portes en plein cintre et un écusson martelé, elle date de 1610. C'est ici qu'eut lieu la dernière session des États de Navarre du 19 au 22 septembre 1789.

La maison Mansart

Situé sur la place du Marché, ce vaste hôtel de style Louis XIV, à la façade classique et symétrique, abrite l'hôtel de Ville. Majestueux, il est construit en pierre de taille et percé à l'étage par six grandes fenêtres à croisées de pierre. De belles lucarnes s'ouvrent dans le grand toit d'ardoises. Face à lui se dresse un pan de la muraille qui enserre la vieille ville. La partie inférieure, du XIII^e siècle, en pierres bien appareillées, a été surélevée tardivement par une maçonnerie plus grossière sur laquelle apparaissent des meurtrières ainsi que d'élégantes échauguettes et bretèches.

Patrimoine religieux

L'église, anciennement *Notre-Dame du Bout du Pont* est actuellement église de l'Assomption-de-la-Vierge.

La porte de Navarre conduit au parvis de l'église. Sur la gauche, un escalier mène au chemin de ronde que l'on peut emprunter sur la quasi-totalité du rempart de la rive droite de la Nive et d'où l'on découvre une vue magnifique sur le bassin du pays de Cize. Près du pont, la maison qui jouxte le clocher a abrité durant des siècles l'hôpital Sainte-Marie.

L'église et l'hôpital faisait partie du même ensemble, selon une architecture hospitalière classique (voir l'hôpital de Pons en Charente-Maritime). Ces hôpitaux médiévaux étaient ouverts à tous, « pauvres, passants, pèlerins ». Il est inexact de dire qu'ils étaient construits pour les pèlerins de Compostelle spécialement.

En face se dresse le mur-pignon triangulaire de Notre-Dame-du-Bout-du-Pont avec son oculus. Le tympan a été martelé pendant les guerres de Religion ou pendant la Révolution française.

La partie supérieure du portail a été maladroitement restaurée.

Bâtie en style gothique rayonnant sur des bases romanes, l'église présente une nef à deux bas-côtés, deux étages de tribunes, des piliers élancés, sans autre décor que la recherche de la ligne et un chœur polygonal. Elle possède un portail et des chevets ogivaux, une abside à cinq pans.

L'église possède également un orgue datant du milieu du XIX^e siècle et dont le facteur fut Vincent Cavaillé-Coll. Il est composé de deux claviers (grand orgue et récit) et d'un pédalier. Il fut l'objet d'une restauration de 2002 à 2004 et, à cette occasion, il fut surmonté de la statue de saint François-Xavier, patron de la Navarre.

II - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal

- La Loi de solidarité et de renouvellement urbain dite Loi SRU du 13 décembre 2000 suivie de la Loi dite UH (urbanisme et habitat) du 02 juillet 2013.

- Les Lois de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et d'engagement national (ENE) dites Grenelle 1 et 2.

La Loi d'Amélioration pour le Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR du 26 mars 2014.

Les Lois d'Amélioration pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt dite loi LAAF du 13 octobre 2014 et pour la Croissance l'Activité et l'Egalité des Chances Économiques, dite Loi Macron du 06 août 2015.

La Loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforçant les objectifs de modération de consommation d'espace, fixant un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2055 dite Loi ZAN.

Le Code général des collectivités territoriales ;

Le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-11 et suivants, relatifs aux conditions d'application de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique ;

L'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) fixant notamment ses compétences ;

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

L'arrêté de Monsieur le Président de la CAPB du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine ;

La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port du 9 janvier 2002 prescrivant la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme et celle du 13 décembre 2010 fixant les modalités de la concertation ;

La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port du 11 avril 2017 donnant l'accord pour que la Communauté d'Agglomération Pays Basque poursuive la procédure engagée d'élaboration du plan local d'urbanisme conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme ;

La délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 8 avril 2017 acceptant la reprise de la procédure engagée par la commune ;

Le débat en Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 30 septembre 2023 portant sur les orientations du PADD ;

La délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 15 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune Saint-Jean-Pied-de-Port ;

Le Projet de territoire de la CAPB et notamment son axe 1 « Pour un Pays Basque résilient : préserver nos ressources - Engagement n°12. Établir des documents d'urbanisme permettant de mettre en œuvre les politiques publiques communautaires et communales » ;

L'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;

La décision n° E24000074/64 du 07 août 2024, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU nous a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur et Mme Michelle BONNET-MEUNIER en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour procéder à l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Jean-Pied-de-Port ;

L'Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Pays Basque en date du 03 septembre 2024 (9 articles) précisant les modalités de l'enquête publique.

III - FONDEMENT DE LA DEMANDE

La commune de Saint Jean-Pied de Port ne dispose pas de document d'urbanisme.

Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui fut l'objet d'un décret du 29 août 1955 portant « règlement national d'urbanisme » (RNU), auquel se substitua ensuite un décret du 30 novembre 1961. Les dispositions du RNU subirent ultérieurement diverses modifications tout en étant intégrées dans l'actuel Code de l'urbanisme sous les articles R. 111-1 à R. 111-24, et ne dispose pas de document d'urbanisme.

Afin de maîtriser le développement local, le Conseil Municipal de la commune de Saint Jean Pied de Port a prescrit le 09 janvier 2022 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la communal. Une délibération venant préciser les modalités de la concertation a également été prise par le conseil municipal, le 13.12.2010.

La procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint Jean Pied de Port vise une croissance démographique annuelle moyenne de 0,6%, à l'identique de celle constaté entre 1999 et 2014, année à partir de laquelle la population communale a commencé à diminuer.

Le PLU est l'outil permettant d'adapter les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol aux différents ensembles géographiques qui composent le territoire communal. Il précisera, au travers d'un règlement et pour chacune des zones délimitées (zone urbaine ou à urbaniser, zone agricole, zone naturelle ou forestière...), les conditions de réalisation et d'implantation des constructions.

Ces possibilités de construire reposent sur des choix d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement de l'espace, exprimés au travers d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci s'appuie sur un diagnostic formulé dans le rapport de présentation et établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que sur les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le PLU comporte aussi des orientations d'aménagement et de programmation portant notamment sur des quartiers ou secteurs à restructurer, aménager ou mettre en valeur.

Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent, en concertation avec les habitants et les personnes concernées, et en association avec différentes personnes publiques dont l'État, la Région, le Département et les chambres d'agriculture, de commerce et d'industrie et de métiers.

Depuis le 1er janvier 2017 (création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque), la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » est exercée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est ainsi devenue maître d'ouvrage de l'élaboration du PLU de Saint-Jean-Pied-de-Port.

Dans ce contexte et afin de présenter l'avancement de la démarche à la population deux réunions publiques se sont tenues les 27 juin 2023 et 6 mars 2024 en mairie de Saint-Jean-Pied-de-Port (cf. support de présentation).

Le bilan de la concertation préalable a été tiré lors du Conseil Communautaire du 15 juin 2024 qui a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

L'ensemble des Personnes Publiques Associées et l'Autorité environnementale ont été consultés pendant une période de 3 mois afin de recueillir leur avis avant d'organiser l'enquête publique.

Prenant en compte les orientations générales du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque articulant ses 21 politiques publiques, l'objectif de la collectivité est double, à savoir :

- Conforter son rôle de polarité dans l'organisation territoriale de son bassin de vie en :
 - ✦ Favorisant la création de logements sociaux au travers notamment d'une opération d'aménagement globale à proximité immédiate du bourg au quartier Sainte Eulalie,
 - ✦ Renforçant l'offre en équipements, services et activités au sud du pôle existant vers le Jai Alai, et en intégrant la création d'un pôle culturel, et l'aménagement d'une zone dédiée à l'accueil d'équipements et activités ;
 - ✦ Préservant et valorisant les espaces structurants de son territoire et prenant en compte ses espaces spécifiés identitaires territoriales, notamment en :
 - ✦ Contenant l'urbanisation de la ville et le développement organisé des quartiers résidentiels, par une maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles.

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV - 1 Publicité de l'enquête

Parution de l'enquête publique dans le quotidien Sud-Ouest « Pays Basque » du 11.09.2024, et dans le quotidien « la République des Pyrénées » de la même date, avec rappel dans les mêmes quotidiens en date du 02.10.2024.

IV - 2 Au plan technique

Le dossier est constitué par :

A : Le rapport de présentation comprenant :

- A.0 Préambule et contexte territorial
- A.1 Résumé non technique
- A.2 État initial de l'Environnement
- A.3 Diagnostic territorial
- A.4 Justification des choix
- A.5 Évaluation environnementale

B : Projet d'aménagement et développement durable (PADD)

C : Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

D : Règlement

- D.1 Règlement graphique
- D.2 Règlement écrit

E : Annexes

- Bilan de la concertation de 09 janvier 2002 au 13 décembre 2010.
- Trois réunions publiques le 11.07.2017, le 27.06.2023, le 06.03.2024,
- Trois permanences de Monsieur le Maire sur le futur PLU.
- Diverses parutions « presse » et affichage local.
- Carte des servitudes d'utilités publiques.
- Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).
- Carte du réseau public d'assainissement collectif.
- Plan du réseau public d'eau potable.
- Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU).
- Droit de préemption commercial.
- Zone d'aménagement différée (ZAD).
- Carte des secteurs soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD).
- Secteur patrimonial remarquable.
- Périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Avis général du SMPBA (Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour).
- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Pays Basque 9 articles
- Dossier d'enquête publique sur le PLU de Saint Jean Port (dossier administratif, Projet de PLU.)
- Plans et registre d'enquête.
- Les avis des PPA.

IV - 3 Ouverture de l'enquête

Le mercredi 02.10.2024 à 09 h 00 tous documents visés à disposition du public.

Un registre dématérialisé a été ouvert sur la plateforme « PEAMBULES » pour la durée de l'enquête à savoir du 2.10.2024, 9 h 00 au 04.11.2024, 17 h 00.

937 visiteurs uniques ont consulté le site web.

143 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

IV - 4 Permanences

Le mercredi 02.10.2024 de 09 h00 à 12 h 00

Le vendredi 11.10.2024 de 14 h 00 à 17 h 00

Le mercredi 22.10.2024 de 14 h 00 à 17 h 00

Le lundi 04.11.2024 de 14 h 00 à 17 h 00

IV - 5 Clôture de l'enquête

Le lundi 04 novembre 2024 à 17 h 00 après récolement des dossiers et clôture du registre des observations

V - OBSERVATIONS RECUEILLIES

V - 1 Observations du public

OBSERVATION N°1 de Monsieur **ACHERITEGUY Jean Louis**, demeurant Saint Jean Pied de PORT tel 06.89.99.31.73, qui sollicite la possibilité de construire sur la parcelle 1204 p, d'une superficie de 850 m² située en zone A, dont l'exploitation est abandonnée depuis longtemps, parcelle proche d'une zone à urbaniser. Plan joint au dossier à voir dans pièces jointes N° 1.

Courrier joint

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

[Avis défavorable pour la protection de la zone « A »](#)

OBSERVATION N°2 de Monsieur Philippe LARRALDE, 66 chemin d'Urtia, tel :

06.25.04.64.23, qui déclare : Après plusieurs demandes restées sans effet, je souhaite dégager une parcelle d'environ 1000 m² sur la parcelle B 858 pour une construction. Je vous dépose les Courriers attestant de mes démarches et les plans joints.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable compte tenu de l'aspect géographique de la parcelle et pour protection de la zone « N ».

OBSERVATION N° 3 de Monsieur Antoine GARICOTZ, demeurant Saint Jean Pied de Port tel : 06.09.67.96.40, qui déclare : J'ai déposé un projet pour la construction de 2 lots sur les parcelles 497-1300 et 1306, projet qui a eu un permis d'aménager accordé en date du 08.03.2023. Les travaux ont été terminés et déclarés en date du 15.07.2024.

Nous souhaitons que les parcelles en question soient inscrites en zone Uc contrairement à la figuration en onze A sur le plan joint au dossier.

D'autre part se pose un problème d'accessibilité et de désengorgement du chemin de Taillapalde vers le bourg, les deux voies faisant l'objet des emplacements réservés ER3 et ER 4 ne servant que des équipements d'intérêt collectifs et services, alors qu'en les prolongeant il semblerait que la circulation serai plus commode.

Avis du Commissaire Enquêteur

Se rapprocher du service urbanisme de la commune, l'autorisation du permis d'aménager, délivrée et mise en œuvre, permet la constructibilité de la parcelle jusqu'au 15.09.2029.

En ce qui concerne l'emplacement réservé (ER), il projette la création d'une nouvelle voie et ne concerne que la parcelle A 969.

OBSERVATION N° 4 de Monsieur Allende MAILHARO, demeurant Saint Jean Pied de Port, tel : 06.01.85.16.76 qui déclare : J'ai l'intention d'acheter la parcelle 364 classée en zone N afin de réaliser une construction d'habitation.

J'avais fit des démarches pour un permis de construire qui m'ont été refusées, sauf par le SPANC en ce qui concerne l'assainissement autonome. Je souhaite que cette parcelle soit constructible afin de rester dans mon village.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable pour permettre la protection de la zone « N »

OBSERVATION N° 5 de Madame Anne Parie GARICOITZ demeurant CARO tel 06 80.37.39.94 qui déclare : mes enfants, Xabi et Prixka sont propriétaires des parcelles 1637 et 1638 classées en zone A à proximités de la zone Uc dont le projet de la route de CARO est partie intégrante du PLU. Ils demandent que ces parcelles soient constructibles compte tenu de la proximité de l'aménagement du site.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable pour protection de la zone « A », le projet « Caype » reclassé en zone « A » participe de cette protection.

OBSERVATION N°6 de Madame Françoise CAMINO-JAUREGUY, villa Etchetoa à BAYONNE tel 06.37.47.27.75 qui déclare :

Je suis propriétaire des parcelles B 996-1006-1008-1010-1012 et 1015 en zone N et je souhaite qu'elles soient ouvertes à la construction.

Ces terrains étaient dits constructibles à l'époque et j'ai pu vendre trois lots sur ces parcelles. A la lecture du projet du PLU les parcelles dont j'ai fait état, s'avèrent inconstructibles car classées en zone N et je souhaite qu'elles soient classées en zone constructible.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable, pour permettre la protection de la zone « N »

OBSERVATION N°7 et 7 bis de Monsieur Jacques IRIBARNE demeurant à St Jean Pied de Port...qui remarque que la parcelle B - 470 en zone UBa dont il est propriétaire est seule prévue constructible alors que les parcelles B-1108 et B 1109 située en zone UE doivent faire aussi du PLU. Il estime qu'il s'agit là d'une erreur car il a obtenu un certificat d'urbanisme N° CUB de la commune 064 485 21 B0011 cadastré B 1109, B 1108 et B 470, Il souhaite que soit rectifié le plan document d'urbanisme joint au dossier.

Remarque (observation identique à propos avec les de la parcelle B 181 (objet du courrier 7 bis) qui est aussi sa propriété et située en zone Ue dont il souhaite obtenir la constructibilité citant Monsieur le Président de la CAPB qui a dit « *L'accès au logement pour les habitants de ce territoire est, pour notre institution, un combat essentiel, majeur. Trop de nos concitoyens et de nos jeunes sont encore privés de ce droit le plus fondamental* »

Courrier joint

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable au reclassement des parcelles 1108 et 1109 en zone UBa s'agissant d'un comblement de « dent creuse ». La parcelle B 470 a fait l'objet d'une autorisation de permis de construire à mettre en œuvre. Se rapprocher du service urbanisme de la commune si besoin.

OSERVATION N° 8 De Madame ETCHEGARRAY Marie et Hélène tel 06.64.38.8.05 / 06.79.83.73.54 demeurant à St Jean Pied de Port qui dépose un courrier à propos de la parcelle B 336 de 3956 m² classée en zone « N » dont elle voudrait la constructibilité pour les générations futures.

Courrier joint



OBS N St JEAN P de
P.CCI02112024_0006

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis négatif, pour la protection de la zone « N ».

OBSERVATION N° 9 de Monsieur Laurent INCHAUSPE, Maire de Saint Jean Pied de Port, propriétaire de la parcelle 897 classée en zone N, qui a été découpée pour une partie lotie, l'autre partie en zone N.

Il souhaite que cette partie de la zone en question soit classée en zone « A » pour permettre à un agriculteur, ou lui-même d'exploiter cet endroit. Cette activité existe depuis toujours et correspondrait mieux à sa qualification.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable au reclassement de la parcelle en question en zone « A »

OBSERVATION N° 10 de Madame ACHERITEGUY Marie-Hélène pour Monsieur ACHERITEGUY Michel sous curatelle qui dépose un courrier en expliquant sa demande à savoir dégager une parcelle de terrain sur la parcelle principale 1194 classée en zone « N », pour un projet de construction. Cette demande est produite dans le prolongement de la zone « UC » proche, le reste de la parcelle principale restant en zone « N ».

Courrier joint.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable, pour protection de la zone « N »

OBSERVATION N° 11 de M. et Mme HARRIET Bertrand qui déposent un dossier qui dépose un dossier souhaitant que la parcelle A 151 classée en zone « A » dans le projet, soit enregistrée en UBb proche, cette parcelle n'étant plus possible à entretenir ou cultiver.

Courrier joint.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis négatif : Il s'agit d'une parcelle qui ne sera pas retenue dans le contexte de modération des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune a préféré développer le secteur « Sainte Eulalie » qui comporte un projet d'aménagement en cours avec logements sociaux et aménagements appropriés.

OBSERVATION N° 12 de Madame BERNARD Maguy demeurant Saint Jean Pied de Port tel 06.10.81.39.44 qui dépose un courrier dans lequel elle explique son incompréhension du zonage de sa parcelle B 283 classée en zone N.

En effet tout autour de cette parcelle, les constructions individuelles ont été dressées. Les réseaux sont installés, et je constate qu'elle est amputée par l'ER 5. Elle pense donc que cette classification est incongrue au regard des faits du terrain. Elle souhaite donc la constructibilité de tout ou partie de cette parcelle.

Courrier joint.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'ER N 5° se justifie dans le cadre de la sécurisation nécessaire de la voie.

Avis négatif à la demande pour protection de la zone « N »

OBSERVATION N° 13 de Monsieur Arnaud DUNY-PETRE demeurant à SAINT-JEAN-PIED de PORT tel : 06.59.95.86.40 qui dépose une lettre en Mairie accompagné d'un document intitulé « Proposition pour un aménagement de quartier » d'une contenance de 5 feuillets, dans lequel il expose des propositions pour conserver la qualité de vie du quartier d'Ehiheraberry, où il réside. L'élaboration de ce document est issu de réflexions des habitants du quartier et qu'au regard de l'ampleur et des moyens nécessaires, ces propositions paraissent utopiques, mais qu'elles pourront faire l'objet d'un débat débouchant sur un plan pluriannuel pour l'aménagement du dit quartier.



13 Courrier
DUNY-PETRE.pdf



CCI01112024_00003
.pdf

Courrier joint

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Les remarques du demandeur ne relèvent pas systématiquement du dossier en cours. Cependant certaines de ses remarques ont déjà été prises en compte, tous les boisements existants ont été répertoriés et classés en élément de paysage à préserver, la constructibilité dans ce quartier est proscrite.

OBSERVATION N° 14 de Mme HARRIET Louise demeurant 6 chemin Taillapalde 64220 SAINT JEAN PIED D PORT : 0678269078 qui demande que la parcelle N° 521 (classée en zone « A » d'une superficie de 8500 m² devienne constructible. Cette parcelle est située dans un environnement urbanisé route de Caro avec chemin goudronné.

En vous remerciant de votre attention.

Dument signé.

Courrier joint

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Demande en contradiction avec le recentrage de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Avis défavorable.

OBSERVATION N°15

[Contribution n°1 \(Web\)](#)

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Bonne réception. Document joint.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT



6723bf0fcd41c_PLU_
SJPP_CV.pdf

Avis du Commissaire Enquêteur

Les observations faites par la demanderesse ne concernent pas systématiquement le PLU objet de l'enquête publique, mais peuvent être utiles lors de l'application du document en cours d'élaboration.

La parcelle A 1636 a vocation à être reclassée en zone « N » car inondable. Avis négatif à ce propos.

OBSERVATION N°16 de M et Mme VIDEGAIN, SAPARART et LANDABURU Impasse du vent et Impasse Mendixka à Saint Jean Pied de PORT (courrier deux feuillets), dans lequel, ils suggèrent l'ouverture d'une nouvelle voie de communication reliant le chemin de Taillapaldé à la caserne des pompiers sur une centaine de mètres, ayant pour effet de désengorger la route de Caro et de permettre un accès vers le centre ville en toute sécurité, d'une part, et souhaitent que le chemin de Taillapaldé très étroit et très fréquemment emprunté par des automobilistes de plus en plus nombreux pour éviter les cars de ramassage scolaire et la sortie quasi impossible devant le trinquet Garat en centre ville.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'E.R. N° 4 prévoit la réservation pour une voie nouvelle entre le chemin de Taillapaldé et le chemin de la Nasse.

OBSERVATION N° 17 (par courrier) de Monsieur Xavier ETCHEVERS demeurant 20 chemin Marius COTTIER à 38700 CORENC, tel 06.38.98.07.17 qui demande au nom d'une succession nombreuse de huit ayant droit, que le PLU soit amendé pour que les parcelles BO 195, BO 437, BO 0197 et BO 306 ne soient pas considérées comme faisant partie de la zone naturelle mais bien comme des parcelles prioritairement constructibles, précisant que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie communale soit en rapport avec les projets de construction sur la zone non réservée de la parcelle BO306 contenant plus de 5000m².

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir la réponse du porteur de projet à propos de ce qui concerne les limites d'urbanisation. Le maintien des limites d'urbanisation est limité à l'extension des quartiers excentrés. L'emplacement réservé vise à l'élargissement de la voie communale pour assurer la sécurité des la circulation et n'a pas de lien direct avec l'urbanisation. Pas de possibilité à l'urbanisation.

Avis négatif

OBSERVATION N°18 de Monsieur Michel ETCHEBARNE demeurant ANGLLET 32 route d'Aritxague tel 0559.42.23.64 qui déclare : Je suis propriétaire des parcelles 1113 et 971 classées en zone « A » et je souhaite que ces parcelles ne soient plus classées en zone « A ». Le sol de ces parcelles est improductif et ne correspond à sa classification. Dans le cas où je serais entendu, je souhaite dans l'avenir pouvoir construire ou faire construire sur les dites parcelles.
Document joint : copies extraites du cahier de concertation en date des 06.08.2008 et 13.12.2016 et (29 juin 2016) dans lesquelles, l'intéressé développait déjà ses souhaits.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis négatif pour la protection de la zone « N »

OBSERVATION N° 19 de **Monsieur MARIS Jean- François** demeurant 45 chemin des Voutes 74 560 60 MONNETIER-MORNEX tel 07.62.77.99.93 qui souhaite acquérir une bande de terrain d'environ 7 mètres de large sur la propriété de Mme ACHERITEGUY Marie Hélène sur la parcelle 1122 classée en zone « N » et en partie inondable.

Cette possibilité donnera l'accès à un chemin inutilisé, en herbe, chemin qui ouvrira sur cette extension à la parcelle 774 qui a obtenu un Permis de Construire, ouvrant ainsi l'accès à la parcelle 681 actuellement partiellement enclavée.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur préconise un accord entre les parties pour des actes notariés individuels et précis. Demande sans rapport avec le PLU.

OBSERVATION N° 20 de **Monsieur ARCHERITEGUY Jean-Louis** (voir observation N° 1), qui nous dépose des documents pour unifier sa demande et inclure pour partie la parcelle 1204 p au sud-ouest de l'ensemble de cette parcelle.

Avis du Commissaire Enquêteur

Se rapporter à l'avis donné à l'observation N° 1.



1 Courrier
ACHERITEGUY.pdf

OBSERVATION N°21 de **Madame MEUILLEURAT Martine** pour Monique MARCELLIN-MEYZENQ qui souhaite que la parcelle 1352 classée en zone UBb chemin d'Ugange N° 16 d'une contenance de 531 m² soit et reste constructible dans l'optique d'y installer une construction individuelle.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable pour la protection de la zone « N »

OBSERVATION N°22 de **Madame MAITIA Hélène** demeurant St JEAN PIED de PORT tel 06.14.01.61.51, qui constate à la lecture du plan joint au dossier que les parcelles OB 17, OB 18, OB 19, et OB 20 sont classées en « Bois classé » et « espace boisé » à protéger alors qu'il n'en est rien sur le terrain.

Elle demande que l'ensemble de ces parcelles soit classé en zone UC tel que mentionnée sur le plan, précisant qu'elles lui ont été vendues « constructibles ».

NB : voir les observations sur le Web (Cf observation N° 5.)

Avis du Commissaire Enquêteur

Les parcelles dont question ont été défrichées sans autorisation.

Avis favorable à un maintien de l'EBC le long de la voie ;

Possibilité de dégager seulement une parcelle de 1500 m² sur la partie Sud Est de l'EBC.

OBSERVATION N°23 de **Madame ARIZMENDI Catherine** demeurant St Jean Pied de Port tel : 06.85.10.51.49, qui souhaite que les parcelles 1447 et 1449 actuellement classées en zone « N » soient ouvertes à la construction, pour établir deux constructions destinées à ses filles.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable pour protection de la zone « N » »

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

OBSERVATION N° 24 de Madame ACHERITEGUY Hélène qui dépose des documents en complément de son observation N° 10. Se rapporter aussi à la déposition N° 19 de Monsieur MARIS Jean François.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis défavorable

Maintien de la protection concernant la zone « N ».

OBSERVATION ° 23 de Madame COSSE Marie-Hélène demeurant 1 chemin, d'Olhonce à St Jean Pied de Port tel 06.22.48.88.00 qui déclare : Je souhaite que la parcelle 283 classée en zone « N », le demeure car c'est un entonnoir des eaux pluviales, bien utile.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable à la demande.

Maintien de la zone « N ».

Il n'y a pas de projet lié à l'extension de l'urbanisation.

Les CONTRIBUTIONS sur le WEB

Contribution n°5 (Web)

Proposée par MAITIA HELENE

(hmaitia@gmail.com)

Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 16h52

Adresse postale : 14 RUE DU 11 NOVEMBRE 64220 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

Bonjour,

Suite à la consultation du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, nous contestons l'espace boisé classé et l'espace boisé à protéger des parcelles O-B-17, O-B-18, O-B-19 et O-B-20 dans la mesure où il n'y a aucun arbre sur les parcelles.

Par conséquent, nous ne comprenons pas ce choix, cela n'est absolument pas justifié.

Nous avons acheté très récemment ces parcelles constructibles. De plus, elles sont situées dans une zone très urbanisée à quelques mètres du centre bourg.

Nous souhaitons donc que ces parcelles restent constructibles comme elles l'étaient auparavant.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Hélène Maitia

SCI LORDA

Mention à rapprocher de la participation en permanence du 04.11.2024 par la même personne

Avis du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur est favorable à l'extraction d'une surface d'environ 1500 m² pour la demande de construction en densification de cet espace urbain sur l'ensemble de cette parcelle, dont il sera procédé à la suppression partielle (sauf en bord de route) du bois classé en EBC.

Voir aussi mon avis à l'observation N° 22.

Contribution n°4 (Web)

Par Diribarne Maitena

Déposée le 3 novembre 2024 à 22h53

1/ Projet immobilier Ste Eulalie

L'implantation d'un projet immobilier de 35 logements sur une parcelle en partie inondable est-elle opportune ? En effet, comme précisé dans le PPRI, les habitations en bordure de Nive sur le chemin de Sainte-Eulalie ont été inondées en 2014. N'y aurait-il pas un risque d'augmentation de l'inondabilité du fait de la construction de 35 logements sur la parcelle et ainsi la disparition d'une prairie zone tampon. D'ailleurs, le MRAE relève cette incohérence.

Avis du Commissaire enquêteur

Le zonage est établi en fonction des prescriptions du PPRI en vigueur. La commune restera vigilante lors de la délivrance du permis de construire, et de son instruction, en intégrant d'éventuels impacts du risque inondation sur le projet.

2/ Pour continuer avec l'inondabilité, le PLU fait-il cas d'aménagements afin de préserver les habitants des risques d'inondation déjà existants? Haies brise crue? Désimperméabilisation?

Avis du Commissaire enquêteur

Le PLU tient compte des prescriptions du PPRI, et certaines règles permettent de limiter l'impact de l'urbanisation sur les risques d'inondations.

3/ Le PLU prévoit une augmentation de l'offre de logements en cohérence avec le rôle de polarité. 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 doit être 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. Or, de quels moyens de contrôle ou d'encadrement disposons-nous réellement pour tenir cet objectif? Si l'on considère les logements en sortie de commune vers Ispoure, la production de logements dépasse largement les préconisations du PLH (11,7/an), et sont portés par des promoteurs et ne garantissent pas de mixité sociale. Si l'on ajoute celles qui sont en projection (Caype 52 logements, Merkata 17 logements, St Eulalie 35 logements) le nombre est considérable. Cela a-t-il fait l'objet d'une projection sur nos infrastructures (routes, pistes cyclables, réseaux, services (crèches, écoles), vieillissement de la population, engorgement de la circulation, sécurité...).

Avis du Commissaire enquêteur

La commune s'est engagée dans une dynamique forte et a fait le souhait que le projet dit « Sainte Eulalie » soit à 100% voué au logement social réduisant ainsi l'augmentation de résidences secondaires au détriment des résidences principales.

Le projet de développement envisagé et les choix d'urbanisation future, prennent en compte les problématiques et enjeux d'infrastructure, mais aussi ceux des réseaux.

La commune s'est engagée dans une volonté forte d'apporter une réponse au besoin de logements en assurant mixité sociale et générationnelle.

Pour ce qui est du logement et du logement social en particulier, sa répartition homogène sur la ville va-t-elle être assurée? Il apparaît nécessaire de lutter contre la touristification de la vieille ville en veillant à l'offre de logement à l'année, ni d'accueil touristique ni secondaire.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

Avis du Commissaire enquêteur

Pour ce qui est du social et pour une répartition homogène, le règlement impose un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, pour certaines opérations d'aménagement d'ensemble en zone UB et UC.

Seule la zone AU de Sainte Eulalie vise la création de logements en extension de l'urbanisation existante.

Par ailleurs, il n'apparaît pas dans le PLU de mesure concrète pour préserver les commerces de proximité dans la vieille ville.

Avis du Commissaire enquêteur

Le zonage et le règlement du présent projet a identifié « un secteur de diversité commerciale à protéger ou à conserver ». Dans ces rues identifiées à ce zonage, on ne pourra pas changer de destination les rez-de-chaussée des commerces et activités existantes en façade à la date d'approbation du présent projet.

4/ Accessibilité:

Quelle accessibilité pour le quartier de la gare où les équipements publics sont nombreux: gare, maison France services, cabinets médicaux, laboratoire analyse, funérarium, école, poste, maison de retraite, parking, gendarmerie, abattoir... En effet, la gare n'est reliée à la départementale que par des sens uniques.

Avis du Commissaire enquêteur

Des orientations claires concernant l'accessibilité sont portées dans le PADD afin d'organiser et d'optimiser les conditions de mobilité pour accéder facilement aux pôles d'attractivités communaux et communautaires. (Cf. PADD 2.3)

Sur la liste faisant apparaître les emplacements réservés. Il est fait mention d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée, est-ce un ouvrage en élévation ? En admettant que le franchissement soit impossible, il serait possible de prévoir à minima un contournement sécurisé le long des voies par derrière le garage du train.

Avis du Commissaire enquêteur

Projet à étudier avec différents partenaires concernés (SNCF, Conseil départemental, Syndicat des Mobilités du Pays Basque, la commune)

Dans le maillage des cheminements piétons il serait judicieux d'ajouter un cheminement Square-France Services par Adindunen Egoitza, un autre Taillapalde/Pôle culturel.

Avis du Commissaire enquêteur

Un ER (Emplacement Réservé) est prévu pour relier « Taillapalde » au Pôle Culturel.

L'aménagement de la rue du XI Novembre permet une liaison facile vers les équipements publics.

Des parkings relais pourraient être envisagés en dehors du périmètre communal pour éviter de traverser la commune ou être utilisés en parking covoiturage vers route de Bayonne par exemple. Avec à proximité une passerelle piétons au niveau du LIDL. (Plus un sujet du PLUI)

Avis du Commissaire enquêteur

Cette proposition aura le mérite d'être abordée durant l'élaboration du PLUI à venir.

Un autre cheminement en prolongement du chemin d'Olhonce permettrait de mettre en valeur un espace naturel en bord de Nive, jusqu'au pont d'Olhonce. Il permettrait de relier Caro et/ou Saint-Michel, l'euro-vélo pour aller jusqu'à Esterencuby. D'autant plus, que ce pont à une valeur patrimoniale immatérielle. Il est l'objet de légendes et récits du personnage Basanderea, caractéristique du Libertimendu.

Avis du Commissaire enquêteur

Même réponse qu'au paragraphe précédent.

5/ Photovoltaïque compatibilité avec le SPR

L'objectif de devenir un territoire à énergie positive en 2050 est-il compatible avec le SPR notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques. On peut lire dans le rapport que "Le PLU ne compromet pas l'étude des sites à sols artificialisés susceptible de répondre au développement de panneaux" cela peut-il nous amener à avoir des panneaux sur des parkings de supermarché par exemple (vu depuis la citadelle) et une interdiction pour les particuliers du centre-bourg?

Avis du Commissaire enquêteur

Actuellement l'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas décrite, dans le périmètre du SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables) qui vient d'être approuvé par arrêté préfectoral. Actuellement ce sont toujours les services de l'Architecte des Bâtiments de France qui émettent des avis concernant toutes demandes de constructions et aménagements.

6/ Moulin d'Eiheraberrri

Le classement de cet emplacement en zone N, peut-il à l'avenir restreindre un projet d'installation d'une centrale hydroélectrique à cet endroit?

Avis du Commissaire enquêteur

Il n'y a pas d'objection particulière à l'installation d'une centrale hydroélectrique dans une zone « N », sauf à bénéficier des autorisations d'autres administrations intéressées par le projet. (Loi sur l'eau, Environnement, Energie...)

7/ Consommation des espaces naturels

Le document fait apparaître des avis divergents sur la consommation ENAF. Sur la période 2012-2022 le secteur route de Caro ne serait pas à comptabiliser dans la consommation des espaces passés. Qu'en est-il exactement?

Cette interprétation peut soulever un problème quant au respect de la règle -50% de consommation d'espace naturelles (sic) et le respect du plan climat air énergie du Pays Basque.

Avis du Commissaire enquêteur

La collectivité, afin de répondre aux demandes de l'État va proposer de retirer cette zone en la reclassant en zone agricole (« A »). Les travaux de viabilisation ont été réalisés, et sont comptabilisés comme espaces consommés, ce projet en cours consommera de toute façon cette surface, le projet de PLU mis à l'enquête respectera la tendance à la baisse affichée par le STADDETT, et en conformité avec les objectifs fixés par le SCOT Pays-Basque.

8/ Autres

La gestion durable de la ressource en eau apparaît dans le projet du PLU. De quels moyens disposerons-nous pour capter des sources naturelles et mettre en place des fontaines d'eau potable. Par exemple, sur la montée de la rue de la Citadelle, il y a un ruissellement permanent qui pourrait faire l'objet d'un captage et de la mise en place d'une fontaine libre.

Avis du Commissaire enquêteur

La commune est alimentée par deux sources identifiées (Lasse et Estérençuby) qui couvrent les besoins à venir du PLU. Le projet a été défini et dimensionné par les services idoines gestionnaires de la ressource en eau potable.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

Contribution n°3 (Web)

Par SARL CAYPE RCS N° 499 065 209, représentée par son gérant Félix PERURENA
GOIZUETA

Déposée le 3 novembre 2024 à 20h48

OBSERVATIONS DE LA SOCIETE CAYPE SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE
SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

La société CAYPE est propriétaire [...]

Avis du Commissaire enquêteur

Les demandes faites par des personnes associées (Etat, MRAe etc...) sollicitent la collectivité,
pour reclasser le secteur en zone « A », de sorte qu'elle n'a pas d'autre choix que de répondre
favorablement aux avis des PPA.

La parcelle A 1539 sera reclassée en zone « A » et l'OAP y afférente supprimée.

Contribution n°2 (Web)

Par Xavier Etchevers

Déposée le 3 novembre 2024 à 12h26

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver en complément de l'envoi que je vous ai transmis par courrier recommandé avec
[...]

Lire plus

Avis du Commissaire enquêteur

Se référer à l'avis défavorable conformément à celui donné à l'observation N° 17.

C Contribution n°1 (Web)

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

Vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de
Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements
piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés
pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création
d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Avis du Commissaire enquêteur

S'agissant de caractéristiques techniques à venir dans l'application du PLU, je confirme les
projections, avis et les réponses du porteur de projet, à lire dans sa réponse au procès verbal de
synthèse annexé à mon rapport.

V - 2 Observations écrites du public

Voir plus haut

VI - OBSERVATIONS du Commissaire Enquêteur et analyse du dossier

Le dossier présenté à la consultation du public, est clair, net, précis et facile à la compréhension malgré la densité des documents fournis.

L'ensemble des éléments constituant le dossier est bien détaillé, seule ombre au tableau les plans fournis qui sont très imprécis, car aucun repère n'est mentionné (rue, fleuve, monuments, quartiers etc....) permettant un repérage facile pour le public.....et le commissaire enquêteur.

II - CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur.
(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

Pièces jointes

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

DEPARTEMENT des PYRENEES-ATLANTIQUES



Photographie Pierre BUIS

ENQUETE PUBLIQUE du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024 inclus, portant sur
l'élaboration du PLU de la commune de Saint Jean Pied de Port

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

La commune de Saint Jean Pied de Port, ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), et afin de maîtriser le développement local, son conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet de PLU de la commune de St Jean Pied de Port,

S'engage à :

Une limitation des zones constructibles au regard des besoins réels de la commune en termes de logements sociaux, mais aussi d'équipements, services, et activités.

La production entre 105 et 160 logements, soit environ 10 à 16 logements par an, ce qui est compatible avec les orientations du PLH Pays Basque 2021-2026.

Une diminution de la consommation d'Espaces Naturels et Forestier (ENAF) à l'horizon 2034 soit la consommation de moins 48% des espaces consommés entre 2012 et 2022.

Une augmentation de la densité brute moyenne, incluant la voirie, et les infrastructures, espaces publics et espaces verts sur les secteurs en extension urbaine permettant de conserver un paysage urbain cohérent, ce qui représente environ 26 logements / ha, en moyenne, sur la totalité des zones possibles pour l'habitat en extension, et sur les surfaces constructibles les plus importantes, afin de mieux encadrer la densité et la forme urbaine.

Définir les OAP sur les surfaces constructibles les plus importantes, afin de mieux encadrer la densité et la forme urbaine.

Préserver fortement les espaces naturels et promouvoir un développement des activités agricoles, sachant que 59% du territoire communal sont classés en Zone Agricole (A) ou en zone Naturelle (N).

Le projet du PLU de la Commune est semble-t-il compatible, pour ce qui le concerne, avec les documents supra-communaux à savoir :

Le STRADETT Nouvelle Aquitaine,

Le SDAGE d'Adour-Garonne,

Le PGRI (Plan de gestion du Risque Inondation),

Le Plan Climat Air Énergie Territorial Pays Basque,

Le Plan de mobilité,

Le PLH (Plan Local de l'Habitat),

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable).

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du pays basque et du Seignanx.

Ce projet de PLU est une « nouvelle page » ouverte pour l'avenir de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

La Loi Climat et Résilience de 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050 pour limiter la consommation des sols naturels, agricoles et forestiers.

Un objectif intermédiaire vise à réduire de moitié l'artificialisation des sols d'ici 2030.

La Loi impose que tout nouvel espace artificialisé soit compensé par une renaturation équivalente, et elle restreint les autorisations pour de nouvelles constructions commerciales en zones naturelles.

Face aux défis pour les collectivités, une Loi de 2023 a ajouté un accompagnement pour aider les élus locaux à intégrer ces objectifs dans leurs documents d'urbanisme.

La limitation de l'artificialisation des sols doit permettre aux eaux de pluie, de pénétrer dans le sol plutôt que de ruisseler.

Certains élus s'opposent à ce dispositif de lutte contre l'artificialisation des sols et s'inquiètent de la survie de leur commune. Certes ils reconnaissent certaines difficultés climatiques mais sont préoccupés par la crise du logement.

Certains demandent une différenciation en fonction des spécificités des communes, qui pourrait permettre aux règles d'évoluer selon la réalité propre aux territoires concernés.

Éric CHARMES, sociologue, directeur de recherches à l'École Nationale des Travaux Publics de l'État précise que « La loi Climat et Résilience de 2021 a posé quelques grands principes pour définir l'artificialisation, mais le législateur a été bien en peine de donner une définition opérationnelle, c'est-à-dire qui permette d'être utilisée pour faire des documents d'urbanisme. Tout cela a conduit à un décret en 2023 qui a laissé à l'administration du ministère de la Transition écologique le soin d'élaborer une nomenclature pour définir ce qu'est l'artificialisation. Dans le cadre de la loi, l'artificialisation est définie par tout ce qui est pris aux espaces naturels, agricoles et forestiers par les zones urbanisées. L'idée est donc de passer à une définition plus élaborée à partir de 2031 et puis permettant justement de faire le bilan, d'avoir le "net" c'est-à-dire qu'est-ce qu'on consomme, qu'est-ce qu'on prend et ce qu'on rend. Cela pose par exemple la question des espaces végétalisés qui sont dans les villes dans le calcul des espaces non artificialisés. C'est-à-dire si, par exemple, vous dé-densifiez un cœur de ville un peu en difficulté, où il y a beaucoup de logements vacants, donc vous en démolissez quelques-uns, vous créez des espaces verts. Est-ce que ça vous ouvre des droits à construire en périphérie de la ville, par exemple ? Un des sujets derrière tout ça, c'est qu'on rentre dans une logique de calculs ».

La loi ZAN, un outil pour appréhender le foncier et les sols dans une démarche raisonnée.

Jean GUIONY, Urbanisme, Président de l'Institut de la transition foncière et membre du Conseil National de l'Habitat, explique que la loi ZAN s'inscrit dans une nouvelle approche de l'urbanisme, qui procède d'une meilleure connaissance des ressources, qu'elles soient naturelles ou foncières : "ce qui manque aujourd'hui, ce n'est pas moins d'ambition écologique, c'est des outils.

Le mur du faisable est éventuellement un mur de moyens et un mur de connaissances - notamment sur les sols.

Aujourd'hui, on est en train de passer d'un urbanisme infini dans un monde fini, vers un urbanisme circulaire. Ça veut dire que, d'ordinaire, on prenait du sol, on l'utilisait, on le "jetait" et cela témoigne du fait que la vacance des biens (logements, commerces, patrimoine, bureaux...) augmente partout en France, de façon irrémédiable, depuis des années. Ce sont les déchets de ce mode de consommation linéaire et aujourd'hui on doit passer à un mode de consommation circulaire où on ne jette plus du foncier une fois qu'il a été utilisé".

Depuis 2021, la loi Climat et Résilience définit un nouveau mécanisme, le ZAN pour Zéro Artificialisation Nette. En visant la réduction de 50% d'ici à 2030 de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers dans tout le pays, puis en visant le fameux zéro artificialisation en 2050, cette nouvelle obligation pose un problème majeur, celui de la raréfaction du foncier. Or, c'est bien connu tout ce qui est rare, est cher, voilà qui pourrait bien entrer en contradiction avec la rationalité économique des acteurs impliqués, de l'agriculture à l'industrie en passant par l'immobilier.

Un terrain d'entente pourrait-il être trouvé ?

A la demande des élus des deux chambres, et sous leurs influences, il semble que le gouvernement actuel, n'est pas hostile à de nouvelles adaptations pour l'application des Lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'écologie. Des fenêtres opportunistes risquent d'être ouvertes, qui dans leurs pratiques peuvent trouver dans le futur PLUi des applications longtemps attendues par les élus locaux et les citoyens demandeurs.

Monsieur le Premier Ministre a annoncé mercredi 20 novembre 2024 que son gouvernement allait soutenir une proposition de loi visant à assouplir la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette des sols (ZAN) » pour lutter contre la bétonisation, promettant de trouver un chemin entre sobriété foncière et besoins des territoires.

Ce texte devrait permettre de faire des ajustements, des assouplissements, toujours avec pragmatisme sur l'application du ZAN, et vise à stopper l'étalement urbain d'ici à 2050.

En attendant la proposition sénatoriale - qui entend supprimer un objectif intermédiaire visant à diviser par deux le rythme d'artificialisation au cours de la décennie 2021/2031 par rapport à la décennie précédente -, Monsieur le Premier Ministre a promis de prendre « plusieurs dispositions pour apporter des souplesses avant même le vote du texte » invitant les services de l'État à se saisir de la circulaire dite des 20% qui permet de donner des marges supplémentaires aux collectivités qui en ont besoin immédiatement, promettant aussi de modifier les décrets pour que les jardins pavillonnaires ne soient plus considérés comme des surfaces artificialisées, et de prendre en compte les nouveaux projets d'envergure nationale et européenne.

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

Vu le dossier mis à l'enquête publique,
Vu mon rapport,
Vu les réponses données aux demandes recueillies au cours de l'enquête,
Vu les réponses du porteur de projet,
Vu les pièces en annexes,

Le commissaire enquêteur a le sentiment que ce projet de PLU mis à l'enquête, semble être un justificatif « politique » dont la commune aurait pu faire l'économie, sachant qu'un PLUi est en cours de réparation.

A ce propos toutes imperfections, incohérences, incompréhensions pourront être reconsidérées dans le cadre de ce PLUi à venir en 2025.

Considérant qu'il s'agit d'un dossier portant l'avenir urbanistique de la ville de Saint Jean Pied de Port, et qu'il convient de lui donner de meilleures bases.

Toutes considérations prises,

Le commissaire-enquêteur donne **un avis favorable** sur l'ensemble des dispositions prévues par ce plan, en tenant compte autant que faire ce peut, des réponses apportées aux demandes reçues.

Le 02.12.2024.

Le Commissaire Enquêteur,
Pierre BUIS



Le 04 décembre 2024

Enquête publique du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024, portant sur l'élaboration du
PLU de la Commune de 64 220 SAINT JEAN PIED de PORT

PIECES JOINTES

Les lettres et documents des personnes intéressées au projet qui, par leur participation ayant contribué à l'amélioration du projet.

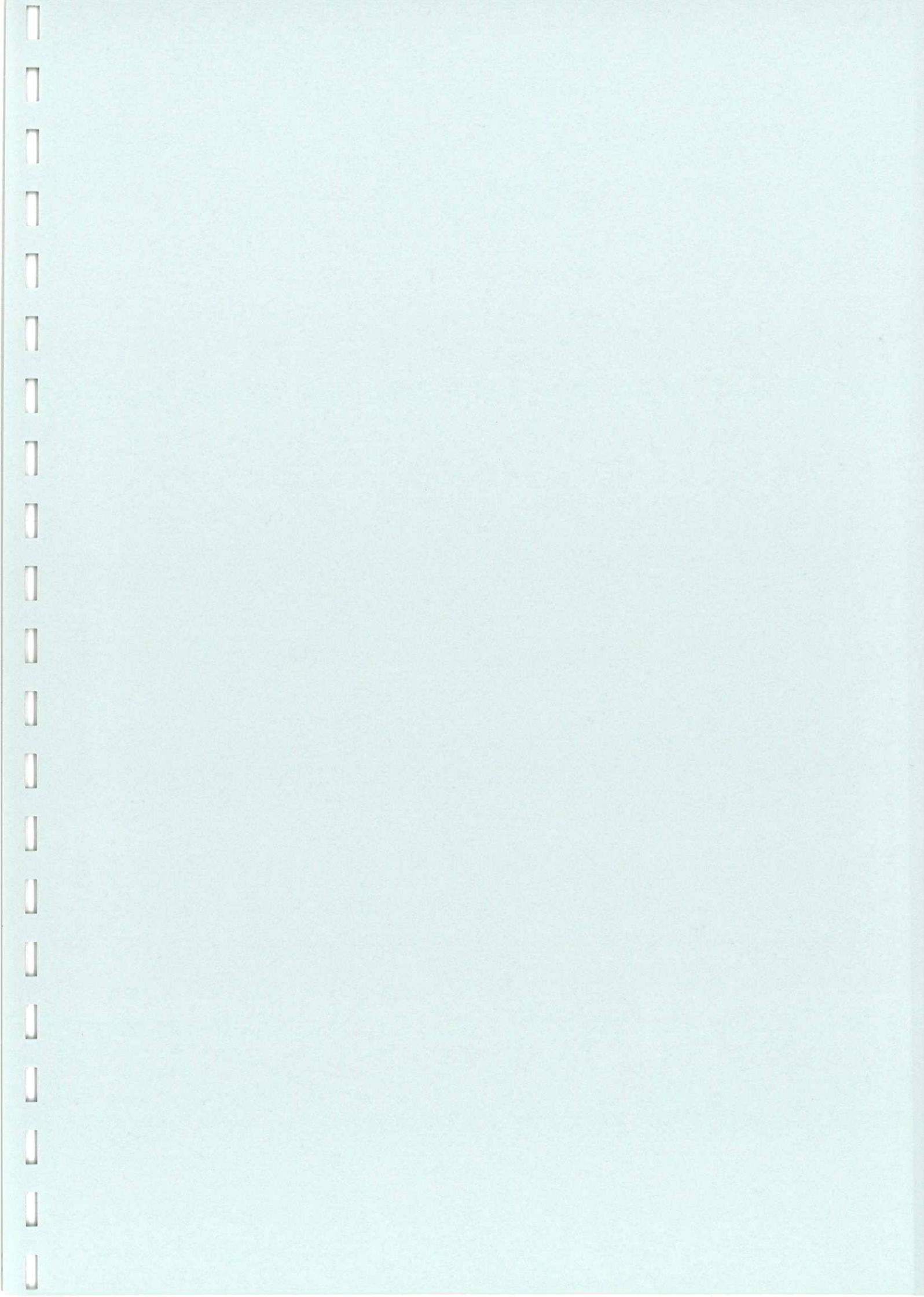
Les Pdf liés aux productions sur le Web.

Référence	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse IP	Adresse postale	Email	Documents	Titre	Contribution	Commentaires & Réponses	Inter
5	Web	04/11/2024 16:52	MAITIA HELENE	Provenance n°5	14 RUE DU 11 NOVEMBRE	hmailtia@gmail.com			Bonjour, Suite à la	-	-
4	Web	03/11/2024 22:53	Diribarne	Provenance n°4	3 rue Hiriondo	maitena.dir@h			1/ Projet	-	-
3	Web	03/11/2024 20:48	Maitena	Provenance n°3	64220 Saint Jean	otmail.fr			immobilier Ste	-	-
2	Web	03/11/2024 12:26	SARL CAYPE RCS	Provenance n°2	9 rue de la Ferme DAI	peru@perust.es	https://www.preambules.fr/5568/contribu		OBSERVATIONS	-	-
1	Web	31/10/2024 18:31	N° 499 065 209, Xavier Etchevers	Provenance n°1	20 avenue Marius Cottier	etcheversx@yahoo.fr	https://www.preambules.fr/5568/contribu		DE LA SOCIETE	-	-
			vincens claire		47 rue sainte eulalie 64220	vincens.larralde@gmail.com	https://www.preambules.fr/5568/contribu		Monsieur le Commissaire	-	-
									Bonjour vous trouverez	-	-

Tous ces documents classés et archivés en commune de SAINT-JEAN-PIED-de-PORT.
La réponse au P.V. de synthèse en date du 23.11.2024.
Les avis des PPA et leurs commentaires rédigés par le porteur de projet.

Le 04.12.2024.
Le Commissaire Enquêteur,
Pierre BUIS





PROCES - VERBAL

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

L'an deux mil vingt quatre le onze novembre

à quinze heures,

Affaire :

Projet d'élaboration du PLU
De SAINT-JEAN-PIED- DE-
PORT.

Nous, Pierre BUIS, Commissaire Enquêteur,

Dûment désigné,

Poursuivant l'enquête publique relative au projet
d'élaboration du PLU de Saint Jean Pied de Port

Réf : le Code de l'Urbanisme,

Vu, le Code de l'Urbanisme, partie législative et partie
réglementaire,

Disons adresser à Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération Pays Basque
15 avenue Foch CS 88 507 64 185 BAYONNE

Le présent procès-verbal contenant les remarques du
public, recueillies durant l'enquête publique, courant du
02.10.2024 au 04.11.2024.

Il voudra bien, éclairer de ses réponses les
interrogations suivantes :

... / ...

OBSERVATION N°1 de Monsieur **ACHERITEGUY Jean Louis** demeurant Saint Jean Pied de PORT tel 06.89.99.31.73 qui sollicite la possibilité de construire sur la parcelle 1204 p d'une superficie de 850 m² située en zone A, dont l'exploitation est abandonnée depuis longtemps, parcelle proche d'une zone à urbaniser. Plan joint au dossier à voir dans pièces jointes.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°2 de Monsieur **LARRALDE** 66 chemin d'Urtia, tel : 06.25.04.64.23, qui déclare : Après plusieurs demandes restées sans effet, je souhaite dégager une parcelle d'environ 1000 m² sur la parcelle B 858 pour une construction. Je vous dépose les courriers attestant de mes demandes et les plans joints.

Courriers joints

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 3 de monsieur **Antoine GARICOTZ** demeurant Saint Jean Pied de Port tel : 06.09.67.96.40, qui déclare : J'ai déposé un projet pour la construction de 2 lots sur les parcelles 497-1300 et 1306, projet qui a eu un permis d'aménager accordé en date du 08.03.2023. Les travaux ont été terminés et déclarés en date du 15.07.2024.

Nous souhaitons que les parcelles en question soient inscrites en zone Uc contrairement à la figuration en onze A sur le plan joint au dossier.

D'autre part se pose un problème d'accessibilité et de désengorgement du chemin de Taillapalde vers le bourg, les deux voies faisant l'objet des emplacements réservés ER3 et ER 4 ne servant que des équipements d'intérêts collectifs et services, alors qu'en les prolongeant il semblerait que la circulation serait plus commode.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 4 de monsieur **Allende MAILHARO** demeurant Saint Jean Pied de Port, tel : 06.01.85.16.76 qui déclare : J'ai l'intention d'acheter la parcelle 364 classée en zone N afin de réaliser une construction d'habitation.

J'avais fait des démarches pour un permis de construire qui m'ont été refusées, sauf par le SPANC en ce qui concerne l'assainissement autonome. Je souhaite que cette parcelle soit constructible afin de rester dans mon village.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 5 de Madame Anne Parie GARICOITZ demeurant CARO tel 06 80.37.39.94 qui déclare : mes enfants, Xabi et Prixka sont propriétaires des parcelles 1637 et 1638 classées en zone A à proximités de la zone Uc dont le projet de la route de CARO est partie intégrante du PLU. Ils demandent que ces parcelles soient constructibles compte tenu de la proximité de l'aménagement du site.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°6 de Madame Françoise CAMINO-JAUREGUY villa Etchetoa à BAYONNE tel 06.37.47.27.75 qui déclare :

Je suis propriétaire des parcelles B 996-1006-1008-1010-1012 et 1015 en zone N et je souhaite qu'elles soient ouvertes à la construction.

Ces terrains étaient dits constructibles à l'époque et j'ai pu vendre trois lots sur ces parcelles. A la lecture du projet du PLU les parcelles dont j'ai fait état s'avère inconstructibles car classées en zone N et je souhaite qu'elles soient classées en zone constructible.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°7 de Monsieur Jacques IRIBARNE demeurant à St Jean Pied de Port, à propos des parcelles B-1108 et B 1109 et B 470 relevant une erreur matérielle, ces trois parcelles devant être inscrites constructibles, en rapport avec un zonage correct au projet de PLU.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 7 Bis : lettre de Monsieur Jacques IRIBARNE à propos de sa parcelle B- 181, pour laquelle il avait obtenu un CU devenu caduque et non renouvelé à la suite d'une nouvelle demande et il demande l'inclusion au projet de ce terrain cadastré B 181, démarche présentée pour sa fille qui désire résider sur la commune.

N° 7 Bis : lettre de Monsieur Jacques IRIBARNE à propos de sa parcelle B- 181, pour laquelle il avait obtenu un CU devenu caduque et non renouvelé à la suite d'une nouvelle demande et il demande l'inclusion au projet de ce terrain cadastré B 181, démarche présentée pour sa fille qui désire résider sur la commune.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 8

De Madame ETCHEGARRAY Marie et Hélène_tel 0664 38 86 05/ 06.79.83.73.54
demeurant à St Jean Pied de Port qui dépose un courrier à propos de la parcelle B 336 de
3956 m² classée en zone N dont elle voudrait la constructibilité pour les générations
furfures.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 9 de Monsieur Laurent INCHAUSPE, Maire, propriétaire de la
parcelle 897 classée en zone N, qui a été découpée pour une partie lotie, l'autre partie en
zone N.

Il souhaite que cette partie de la zone en question soit classée en zone « A » pour
permettre à un agriculteur, ou lui-même d'exploiter cet endroit. Cette activité existe
depuis toujours et correspondrait mieux à sa qualification.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 10 de Madame ACHERITEGUY Marie-Hélène pour Monsieur
ACHERITEGUY Michel sous curatelle qui dépose un courrier en expliquant sa demande à
savoir dégager une parcelle de terrain sur la parcelle principale 1194 classée en zone
« N », pour un projet de construction. Cette demande est produite dans le prolongement de
la zone « UC » proche, le reste de la parcelle principale restant en zone « N ».

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 11 de M. et Mme HARRIET Bertrand qui déposent un dossier qui
déposent un dossier souhaitant que la parcelle A 151 classée en zone « A » dans le projet
soit enregistrée en UBb proche, cette parcelle n'étant plus possible à entretenir ou
cultiver.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 12 de Madame BERNARD Maguy demeurant Saint Jean Pied de Port tel 06.10.81.39.44 qui dépose un courrier dans lequel elle explique son incompréhension du zonage de sa parcelle B 283 classée en zone N.

En effet tout autour de cette parcelle, les constructions individuelles ont été dressées. Les réseaux sont installés, et je constate qu'elle est amputée par l'ER 5. Elle pense donc que cette classification est incongrue au regard des faits du terrain. Elle souhaite donc la constructibilité de tout ou partie de cette parcelle.
Courrier joint.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 13 de Monsieur Arnaud DUNY-PETRE demeurant à SAINT-JEAN-PIED de PORT tel : 06.59.95.86.40 qui dépose une lettre en Mairie accompagné d'un document intitulé « Proposition pour un aménagement de quartier » d'une contenance de 5 feuillets, dans lequel il expose des propositions pour conserver la qualité de vie du quartier d'Ehiheraberry, où il réside. L'élaboration de ce document est issu de réflexions des habitants du quartier et qu'au regard de l'ampleur et des moyens nécessaires, ces propositions paraissent utopiques, mais qu'elles pourront faire l'objet d'un débat débouchant sur un plan pluriannuel pour l'aménagement du dit quartier.
Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 14 de Mme HARRIET Louise demeurant 6 chemin Taillapalde 64220 SAINT JEAN PIED D PORT : 0678269078 qui demande que la parcelle N° 521 (classée en zone « A ») d'une superficie de 8500 m² devienne constructible. Cette parcelle est située dans un environnement urbanisé route de Caro avec chemin goudronné.

En vous remerciant de votre attention.

Dument signé.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 15 (Contribution N°1 sur le Web).

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Bonne réception.

Document joint



[6723bf0fcd41c_PLU_SJPP_CV.pdf](#)

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°16 de M et Mme VIDEGAIN, SAPARART et LANDABURU Impasse du vent et Impasse Mendixka à Saint Jean Pied de PORT (courrier deux feuillets), dans lequel, ils suggèrent l'ouverture d'une nouvelle voie de communication reliant le chemin de Taillapaldé à la caserne des pompiers sur une centaine de mètres, ayant pour effet de désengorger la route de Caro et de permettre un accès vers le centre ville en toute sécurité, d'une part, et souhaitent que le chemin de Taillapaldé très étroit et très fréquemment emprunté par des automobilistes de plus en plus nombreux pour éviter les cars de ramassage scolaire et la sortie quasi impossible devant le trinquet Garat en centre ville.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 17 (par courrier) de Monsieur Xavier ETCHEVERS demeurant 20 chemin Marius COTTIER à 38700 CORENC, tel 06.38.98.07.17 qui demande au nom d'une succession nombreuse de huit ayant droit, que le PLU soit amendé pour que les parcelles BO 195, BO 437, BO 0197 et BO 306 ne soient pas considérées comme faisant partie de la zone naturelle mais bien comme des parcelles prioritairement constructibles, précisant que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie communale soit en rapport avec les projets de construction sur la zone non réservée de la parcelle BO306 contenant plus de 5000m².

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°18 de Monsieur Michel ETCHEBARNE demeurant ANGLET 32 route d'Aritxague tel 0559.42.23.64 qui déclare : Je suis propriétaire des parcelles 1113 et 971 classées en zone « A » et je souhaite que ces parcelles ne soient plus classées en zone « A ». Le sol de ces parcelles est improductif et ne correspond à sa classification. Dans le cas où je serais entendu, je souhaite dans l'avenir pouvoir construire ou faire construire sur les dites parcelles.

Document joint : copies extraites du cahier de concertation en date des 06.08.2008 et 13.12.2016 et (29 juin 2016?) dans lesquelles, l'intéressé développait déjà ses souhaits.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 19 de Monsieurr MARIS Jean- François demeurant 45 chemin des Voutes 74 560 60 MONNETIER-MORNEX tel 07.62.77.99.93 qui souhaite acquérir une bande de terrain d'environ 7 mètres de large sur la propriété de Mme ACHERITEGUY Marie Hélène sur la parcelle 1122 classée en zone « N » et en partie inondable.

Cette possibilité donnera l'accès à un chemin inutilisé, en herbe, chemin qui ouvrira sur cette extension à la parcelle 774 qui a obtenu un Permis de Construire, ouvrant ainsi l'accès à la parcelle 681 actuellement partiellement enclavée.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 20 de Monsieur **ARCHERITEGUY Jean-Louis** (*voir observation N° 1*), qui nous dépose des documents pour unifier sa demande et inclure pour partie la parcelle 1204 p au sud-ouest de l'ensemble de cette parcelle

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°21 de Madame **MEUILLEURAT Martine** pour Monique **MARCELLIN-MEYZENQ** qui souhaite que la parcelle 1352 classée en zone UBb chemin d'Ugange N° 16 d'une contenance de 531 m² soit et reste constructible dans l'optique d'y installer une construction individuelle.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°22 de Madame **MAITIA Hélène** demeurant St JEAN PIED de PORT tel 06.14.01.61.51, qui constate à la lecture du plan joint au dossier que les parcelles OB 17, OB 18, OB 19, et OB 20 sont classées en « Bois classé » et « espace boisé » à protéger alors qu'il n'en est rien sur le terrain.

Elle demande que l'ensemble de ces parcelles soit classé en zone UC tel que mentionnée sur le plan, précisant qu'elles lui ont été vendues « constructibles ».

NB : voir les observations sur le Web Cf observation N° 5

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N°23 de Madame **ARIZMENDI Catherine** demeurant St Jean Pied de Port tel :06.85.10.51.49, qui souhaite que les parcelles 1447 et 1449 actuellement classées en zone « N » soient ouvertes à la construction, pour établir deux constructions destinées à ses filles.

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N° 24 de **Madame ACHERITEGUY Hélène** qui dépose des documents en complément de son observation N° 10. Se rapporter aussi à la déposition N° 19 de Monsieur MARIS Jean François

AVIS du porteur de projet :

OBSERVATION N ° 23 de **Madame COSSE Marie-Hélène** demeurant 1 chemin, d'Olhonce à St Jean Pied de Port tel 06.22.48.88.00 qui déclare : Je souhaite que la parcelle 283 classée en zone « N », le demeure car c'est un entonnoir des eaux pluviales, bien utile.

AVIS du porteur de projet :

LES OBSERVATIONS sur le WEB / Registre dématérialisé PREAMBULE

Contribution n°1 (Web)

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Bonne réception.

Document joint



[6723bf0fcd41c_PLU_SJPP_CV.pdf](#)

AVIS du porteur de projet :

Contribution n°2 (Web)

Contribution n°2 (Web)

Par Xavier Etchevers

Déposée le 3 novembre 2024 à 12h26

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veillez trouver en complément de l'envoi que je vous ai transmis par courrier recommandé avec [...]

AVIS du porteur de projet :

Contribution n°3 (Web)

Par SARL CAYPE RCS N° 499 065 209, représentée par son gérant Félix PERURENA GOIZUETA

Déposée le 3 novembre 2024 à 20h48

OBSERVATIONS DE LA SOCIETE CAYPE SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

La société CAYPE est propriétaire [...]

AVIS du porteur de projet :

Contribution n°4 (Web)

Contribution n°4 (Web)

Par Diribarne Maitena

Déposée le 3 novembre 2024 à 22h53

1/ Projet immobilier Ste Eulalie

L'implantation d'un projet immobilier de 35 logements sur une parcelle en partie inondable est-elle opportune? En effet, comme précisé dans le PPRI, les habitations en bordure de Nive sur le chemin de Sainte-Eulalie ont été inondées en 2014. N'y aura-t-il pas un risque d'augmentation de l'inondabilité du fait de la construction de 35 logements sur la parcelle et ainsi la disparition d'une prairie zone tampon. D'ailleurs, le MRAE relève cette incohérence.

2/ Pour continuer avec l'inondabilité, le PLU fait-il cas d'aménagements afin de préserver les habitants des risques d'inondation déjà existants? Haies brise crue? Désimperméabilisation?

3/ Le PLU prévoit une augmentation de l'offre de logements en cohérence avec le rôle de polarité. 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 doit être 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. Or, de quels moyens de contrôle ou d'encadrement disposons-nous réellement pour tenir cet objectif? Si l'on considère les logements en sortie de commune vers

Ispoure, la production de logements dépasse largement les préconisations du PLH (11,7/an), et sont portés par des promoteurs et ne garantissent pas de mixité sociale. Si l'on ajoute celles qui sont en projection (Caype 52 logements, Merkata 17 logements, St Eulalie 35 logements) le nombre est considérable. Cela a-t-il fait l'objet d'une projection sur nos infrastructures (routes, pistes cyclables, réseaux, services (crèches, écoles), vieillissement de la population, engorgement de la circulation, sécurité...).

Pour ce qui est du logement et du logement social en particulier, sa répartition homogène sur la ville va-t-elle être assurée? Il apparaît nécessaire de lutter contre la touristification de la vieille ville en veillant à l'offre de logement à l'année, ni d'accueil touristique ni secondaire.

Par ailleurs, il n'apparaît pas dans le PLU de mesure concrète pour préserver les commerces de proximité dans la vieille ville.

4/ Accessibilité:

Quelle accessibilité pour le quartier de la gare où les équipements publics sont nombreux: gare , maison France services, cabinets médicaux, laboratoire analyse, funérarium, école, poste, maison de retraite, parking, gendarmerie, abattoir... En effet, la gare n'est reliée à la départementale que par des sens uniques.

Sur la liste faisant apparaître les emplacements réservés. Il est fait mention d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée, est-ce un ouvrage en élévation? En admettant que le franchissement soit impossible, il serait possible de prévoir à minima un contournement sécurisé le long des voies par derrière le garage du train.

Dans le maillage des cheminements piétons il serait judicieux d'ajouter un cheminement Square-France Services par Adindunen Egoitza, un autre Taillalpalde/Pôle culturel.

Des parkings relais pourraient être envisagés en dehors du périmètre communal pour éviter de traverser la commune ou être utilisés en parking covoiturage vers route de Bayonne par exemple. Avec à proximité une passerelle piéton au niveau du LIDL. (Plus un sujet du PLUI)

Un autre cheminement en prolongement du chemin d'Olhonce permettrait de mettre en valeur un espace naturel en bord de Nive, jusqu'au pont d'Olhonce. Il permettrait de relier Caro et/ou Saint-Michel, l'euro-vélo pour aller jusqu'à Esterencuby. D'autant plus, que ce pont a une valeur patrimoniale immatérielle. Il est l'objet de légendes et récits du personnage Basanderea, caractéristique du Libertimendu.

5/ Photovoltaïque compatibilité avec le SPR

L'objectif de devenir un territoire à énergie positive en 2050 est-il compatible avec le SPR notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques. On peut lire dans le rapport que "Le PLU ne compromet pas l'étude des sites à sols artificialisés susceptible de répondre au développement de panneaux" cela peut-il nous amener à avoir des panneaux sur des parkings de supermarché par exemple (vu depuis la citadelle) et une interdiction pour les particuliers du centre-bourg?

6/ Moulin d'Eiheraberry

Le classement de cet emplacement en zone N, peut-il à l'avenir restreindre un projet d'installation d'une centrale hydroélectrique à cet endroit?

7/ Consommation des espaces naturels

Le document fait apparaître des avis divergents sur la consommation ENAF. Sur la période 2012-

2022 le secteur route de Caro ne serait pas à comptabiliser dans la consommation des espaces passés. Qu'en est-il exactement?

Cette interprétation peut soulever un problème quant au respect de la règle -50% de consommation d'espace naturel et le respect du plan climat air énergie du Pays Basque.

8/ Autres

La gestion durable de la ressource en eau apparaît dans le projet du PLU. De quels moyens disposerons-nous pour capter des sources naturelles et mettre en place des fontaines d'eau potable. Par exemple, sur la montée de la rue de la Citadelle, il y a un ruissellement permanent qui pourrait faire l'objet d'un captage et de la mise en place d'une fontaine libre.

AVIS du porteur de projet :

Contribution n°5 (Web)

Proposée par MAITIA HELENE

(hmaitia@gmail.com)

Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 16h52

Adresse postale : 14 RUE DU 11 NOVEMBRE 64220 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

Bonjour,

Suite à la consultation du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, nous contestons l'espace boisé classé et l'espace boisé à protéger des parcelles O-B-17, O-B-18, O-B-19 et O-B-20 dans la mesure où il n'y a aucun arbre sur les parcelles.

Par conséquent, nous ne comprenons pas ce choix, cela n'est absolument pas justifié.

Nous avons acheté très récemment ces parcelles constructibles. De plus, elles sont situées dans une zone très urbanisée à quelques mètres du centre bourg.

Nous souhaitons donc que ces parcelles restent constructibles comme elles l'étaient auparavant.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Hélène Maitia

SCI LORDA

[Mention à rapprocher de la participation en permanence du 04.11.2024 par la même personne observation N°22.](#)

AVIS du porteur de projet :

Invitons Monsieur le Président à nous adresser, à notre domicile, un mémoire en réponse aux questions ci-dessus posées dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Dont acte, que Monsieur le Président voudra bien signer, et nous retourner dans les meilleurs délais en original, accompagné de sa réponse.

Monsieur le Président.

Le Commissaire Enquêteur.



Notre adresse : Monsieur Pierre BUIS
20 Lot. «les Chênes » 64 200 BIARRITZ
pierrebuisbtz@gmail.com
tél : 06.76.66.40.62.

PIECES JOINTES

N° 1 : lettre de **Monsieur ACHERITEGUY Jean Louis** demeurant Saint Jean Pied de Port et plan cadastral.

N° 2 : Lettre de **Monsieur Philippe LARRALDE** demeurant Saint Jean Pied de PORT, plan et photographies.

N° 3 : Copie de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, plan, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déclaration d'ouverture de chantier, plan cadastral.

N° 4 : Copie du CU avec avis de la faisabilité sur l'assainissement non collectif, Réponse d'ENEDIS pour un certificat d'urbanisme opérationnel, certificat d'urbanisme rejeté pour une opération non réalisable, avis du SPANC, plan.

N° 5 : Lettre de **Monsieur Xabi et de Mme Prixka GAROCOITZ**, expliquant les motifs de leur demande, avec plan et photographie.

N° 6 : Lettre de Madame Françoise JAUREGUY adressée à Mme Katia EMERAND, (CAPB), expliquant sa demande, avec plan.

N° 7 : lettre de **Monsieur Jacques IRIBARNE** à propos des parcelles B-1108 et B 1109 et B 470 relevant une erreur matérielle, ces trois parcelles devant être inscrites constructibles, en rapport avec un zonage correct au projet de PLU.

N° 7 Bis : lettre de **Monsieur Jacques IRIBARNE** à propos de sa parcelle B- 181, pour laquelle il avait obtenu un CU devenu caduque et non renouvelé à la suite d'une nouvelle demande et il demande l'inclusion au projet de ce terrain cadastré B 181, démarche présentée pour sa fille qui désire résider sur la commune.

N° 8 : lettre de **Madame ETCHEGARAY** qui souhaite dégager sur la parcelle B 236 de 3956 m², sa propriété, deux lots d'environ 900 m dans l'alignement de trois villas existantes et proches du projet de la commune pour l'exécution de 54 logements.

N° 9 Pas de courrier joint à la demande décrite pour cette participation sur le registre.

N° 10 : lettre de **Madame ACHERITEGUY Marie-Hélène** pour son frère Michel dont elle est la curatrice, qui souhaite obtenir la constructibilité de la partie inférieure de son terrain (parcelle 1194 en bords de Nive) d'environ 700 m². Elle précise que cette demande touche « une dent creuse » entourée de part et d'autres de constructions existantes.

N° 11 lettre de **M. et Mme HARRIET** qui sont étonnés de la destination au PLU de la Parcelle A 151 arguant que cette parcelle est trop petite pour une exploitation agricole, que la parcelle est desservie par tous les réseaux et que l'enjeu est de proposer des maisons individuelles en zone non inondable et à proximité du centre ville.

N°12 : lettre de **Mme Maguy et Monsieur Jean-Pierre BERNARD** qui souhaitent pouvoir lotir une partie de la parcelle B 283 d'une superficie de 5866 m², précisant que cette zone est située en zone résidentielle, qu'elle n'est pas utilisable pour l'agriculture, que cette parcelle peut être considérée comme une dent creuse car elle entourée de sept maisons, qu'elle possède tous les réseaux, et que leur projet est de créer cinq lots d'environ 600 m² chacun soit environ 50% de la parcelle

N° 13 lettre de **Monsieur Arnaud DUNY-PETRE** demeurant à SAINT-JEAN- PIED de PORT tel : 06.59.95.86.40 qui dépose une lettre en Mairie accompagné d'un document intitulé « Proposition pour un aménagement de quartier » d'une contenance de cinq (5) feuillets, dans lequel il expose des propositions pour conserver la qualité de vie du quartier d'Ehiheraberry, où il réside. L'élaboration de ce document est issu de réflexions des habitants du quartier et qu'au regard de l'ampleur et des moyens nécessaires, ces propositions paraissent utopiques, mais qu'elles pourront faire l'objet d'un débat débouchant sur un plan pluriannuel pour l'aménagement du dit quartier. (daté du 20.04.24).

N° 14 de Mme HARRIET Louise, demeurant 6 chemin Taillapalde 64220 SAINT JEAN PIED D PORT : 0678269078 qui demande que la parcelle N° 521 (classée en zone « A ») d'une superficie de 8500 m² devienne constructible. Cette parcelle est située dans un environnement urbanisé route de Caro avec chemin goudronné.

En vous remerciant de votre attention.

Dument signé.

Courrier joint

N°15

Contribution n°1 (Web)

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Bonne réception.

Document joint



6723bf0fcd41c_PLU_
SJPP_CV.pdf

N°16 de M et Mme **VIDEGAIN, SAPARART et LANDABURU** Impasse du vent et Impasse Mendixka à Saint Jean Pied de PORT (courrier deux feuillets), dans lequel, ils suggèrent l'ouverture d'une nouvelle voie de communication reliant le chemin de Taillapaldé à la caserne des pompiers sur une centaine de mètres, ayant pour effet de désengorger la route de Caro et de permettre un accès vers le centre ville en toute sécurité, d'une part, et souhaitent que le chemin de Taillapaldé très étroit et très fréquemment emprunté par des automobilistes de plus en plus nombreux pour éviter les cars de ramassage scolaire et la sortie quasi impossible devant le trinquet Garat en centre ville.

N° 17 (par courrier) de **Monsieur Xavier ETCHEVERS** demeurant 20 chemin Marius COTTIER à 38700 CORENC, tel 06.38.98.07.17 qui demande au nom d'une succession nombreuse de huit ayant droit, que le PLU soit amendé pour que les parcelles BO 195, BO 437, BO 0197 et BO 306 ne soient pas considérées comme faisant partie de la zone naturelle mais bien comme des parcelles prioritairement constructibles, précisant que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie communale soit en rapport avec les projets de construction sur la zone non réservée de la parcelle BO306 contenant plus de 5000m².

N°18 de **Monsieur Michel ETCHEBARNE** demeurant ANGLET 32 route d'Aritxague tel 0559.42.23.64 qui déclare : Je suis propriétaire des parcelles 1113 et 971 classées en zone « A » et je souhaite que ces parcelles ne soient plus classées en zone « A ». Le sol de ces parcelles est improductif et ne correspond à sa classification. Dans le cas où je serais entendu, je souhaite dans l'avenir pouvoir construire ou faire construire sur les dites parcelles.

Document joint : copies extraites du cahier de concertation en date des 06.08.2008 et 13.12.2016 et (29 juin 2016?) dans lesquelles, l'intéressé développait déjà ses souhaits.

N° 19 de **Monsieur MARIS Jean- François** demeurant 45 chemin des Voutes 74 560 60 MONNETIER-MORNEX tel 07.62.77.99.93 qui souhaite acquérir une bande de terrain d'environ 7 mètres de large sur la propriété de Mme **ACHERITEGUY Marie Hélène** sur la parcelle 1122 classée en zone « N » et en partie inondable.
Cette possibilité donnera l'accès à un chemin inutilisé, en herbe, chemin qui ouvrira sur cette extension à la parcelle 774 qui a obtenu un Permis de Construire, ouvrant ainsi l'accès à la parcelle 681 actuellement partiellement enclavée.

N° 20 de **Monsieur ARCHERITEGUY Jean-Louis** (voir observation N° 1et n° 19), qui nous dépose des documents pour unifier sa demande et inclure pour partie la parcelle « 1204 p » au sud-ouest de l'ensemble de cette parcelle

N°21 de Madame MEUILLEURAT Martine pour Monique MARCELLIN-MEYZENQ qui souhaite que la parcelle 1352 classée en zone UBb chemin d'Ugange N° 16 d'une contenance de 531 m² soit et reste constructible dans l'optique d'y installer une construction individuelle.

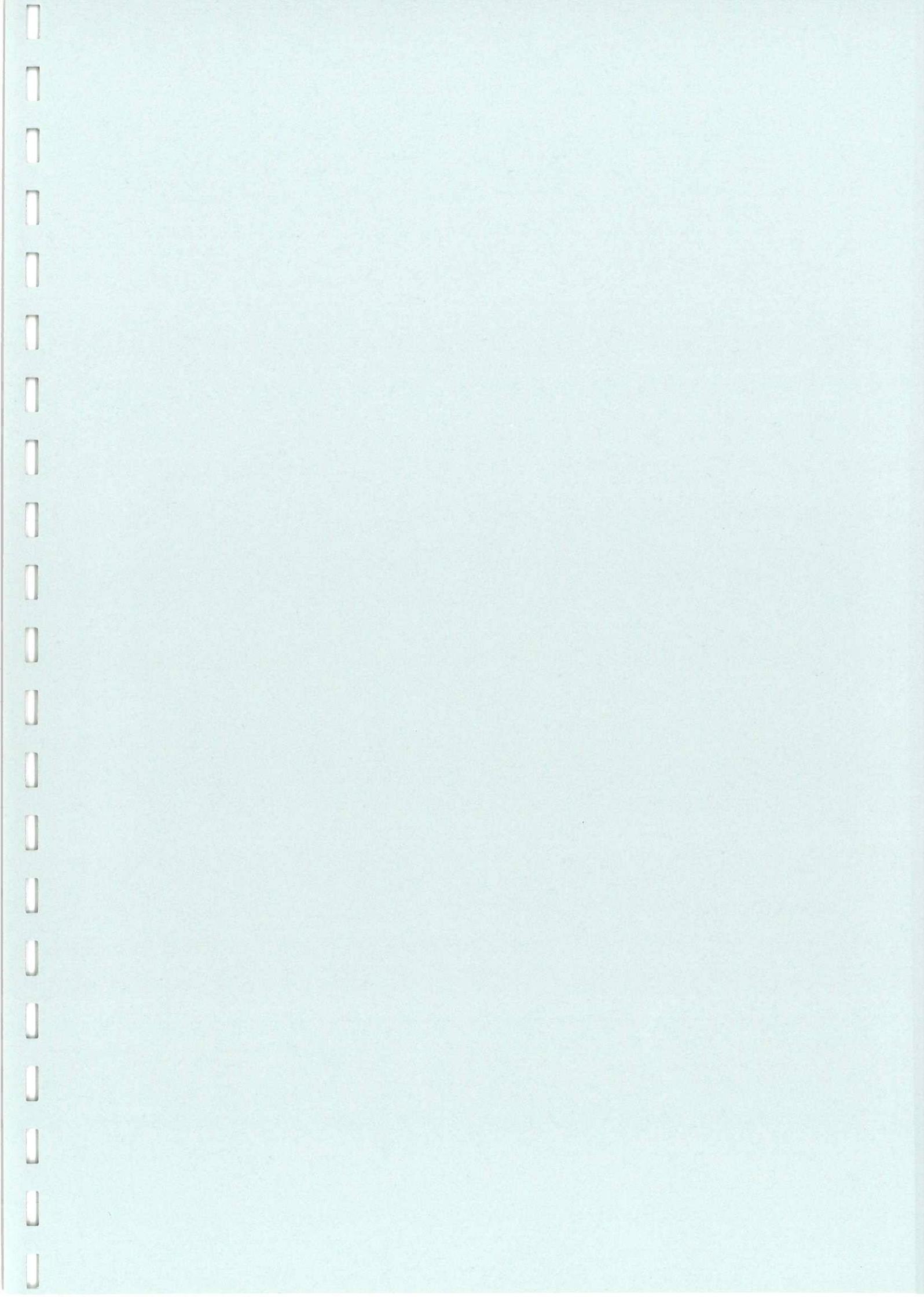
N°22 de Madame MAITIA Hélène demeurant St JEAN PIED de PORT tel 06.14.01.61.51, qui constate à la lecture du plan joint au dossier que les parcelles OB 17, OB 18, OB 19, et OB 20 sont classées en « Bois classé » et « espace boisé » à protéger alors qu'il n'en est rien sur le terrain. Elle demande que l'ensemble de ces parcelles soit classé en zone UC tel que mentionnée sur le plan, précisant qu'elles lui ont été vendues « constructibles ».

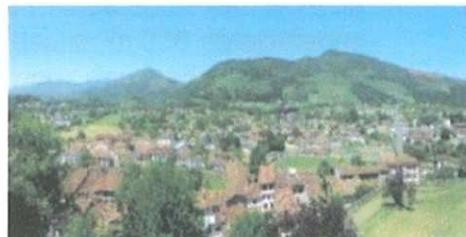
NB : voir les observations sur le Web (Cf observation N° 5)

N°23 de Madame ARIZMENDI Catherine demeurant St Jean Pied de Port tel : 06.85.10.51.49, qui souhaite que les parcelles 1447 et 1449 actuellement classées en zone « N » soient ouvertes à la construction, pour établir deux constructions destinées à ses filles.

N° 24 de Madame ACHERITEGUY Hélène qui dépose des documents en complément de son observation N° 10. Se rapporter aussi à la déposition N° 19 de Monsieur MARIS Jean François.

OBSERVATION ° 25 de Madame COSSE Marie-Hélène demeurant 1 chemin, d'Olhonce à St Jean Pied de Port tel 06.22.48.88.00 qui déclare : Je souhaite que la parcelle 283 classée en zone « N », le demeure car c'est un entonnoir des eaux pluviales, bien utile.





ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

REPONSE AU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS EMISE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mémoire établi par la Communauté d'Agglomération Pays Basque avec le concours
de la Commune de Saint-Jean-Pied-de-Port

Bayonne, le 23 novembre 2024

OBSERVATION N°1 de Monsieur **ACHERITEGUY Jean Louis** demeurant Saint Jean Pied de PORT tel 06.89.99.31.73 qui sollicite la possibilité de construire sur la parcelle 1204 p d'une superficie de 850 m² située en zone A, dont l'exploitation est abandonnée depuis longtemps, parcelle proche d'une zone à urbaniser. Plan joint au dossier à voir dans pièces jointes.

Courrier joint

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en A.

OBSERVATION N°2 de Monsieur **LARRALDE** 66 chemin d'Urtia, tel : 06.25.04.64.23, qui déclare : Après plusieurs demandes restées sans effet, je souhaite dégager une parcelle d'environ 1000 m² sur la parcelle B 858 pour une construction. Je vous dépose les courriers attestant de mes demandes et les plans joints.

AVIS du porteur de projet : parcelle très pentue en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N° 3 de monsieur **Antoine GARICOTZ** demeurant Saint Jean Pied de Port tel : 06.09.67.96.40, qui déclare : J'ai déposé un projet pour la construction de 2 lots sur les parcelles 497-1300 et 1306, projet qui a eu un permis d'aménager accordé en date du 08.03.2023. Les travaux ont été terminés et déclarés en date du 15.07.2024.

Nous souhaitons que les parcelles en question soient inscrites en zone Uc contrairement à la figuration en onze A sur le plan joint au dossier.

D'autre part se pose un problème d'accessibilité et de désengorgement du chemin de Taillapalde vers le bourg, les deux voies faisant l'objet des emplacements réservés ER3 et ER 4 ne servant que des équipements d'intérêts collectifs et services, alors qu'en les prolongeant il semblerait que la circulation serait plus commode.

AVIS du porteur de projet : Parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour autant l'autorisation de permis d'aménager délivrée et mise en œuvre garantit la constructibilité de la parcelle jusqu'au 15/07/2029.

L'ER qui vise à la création d'une voie nouvelle, n'est délimité uniquement sur la parcelle A969 car la parcelle A1726 est communale.

OBSERVATION N° 4 de monsieur **Allende MAILHARO** demeurant Saint Jean Pied de Port, tel : 06.01.85.16.76 qui déclare : J'ai l'intention d'acheter la parcelle 364 classée en zone N afin de réaliser une construction d'habitation.

J'avais fait des démarches pour un permis de construire qui m'ont été refusées, sauf par le SPANC en ce qui concerne l'assainissement autonome. Je souhaite que cette parcelle soit constructible afin de rester dans mon village.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N° 5 de Madame Anne Parie GARICOITZ demeurant CARO tel 06.80.37.39.94 qui déclare : mes enfants, Xabi et Prixka sont propriétaires des parcelles 1637 et 1638 classées en zone A à proximités de la zone Uc dont le projet de la route de CARO est partie intégrante du PLU. Ils demandent que ces parcelles soient constructibles compte tenu de la proximité de l'aménagement du site.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. Le reclassement en A du projet « Caype » de l'autre côté de la route vise à maintenir le tissu urbain dans les limites existantes. La collectivité souhaite maintenir son classement en A.

OBSERVATION N°6 de Madame Françoise CAMINO-JAUREGUY villa Etchetoa à BAYONNE tel 06.37.47.27.75 qui déclare :

Je suis propriétaire des parcelles B 996-1006-1008-1010-1012 et 1015 en zone N et je souhaite qu'elles soient ouvertes à la construction.

Ces terrains étaient dits constructibles à l'époque et j'ai pu vendre trois lots sur ces parcelles. A la lecture du projet du PLU les parcelles dont j'ai fait état s'avère inconstructibles car classées en zone N et je souhaite qu'elles soient classées en zone constructible.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N°7 de Monsieur Jacques IRIBARNE demeurant à St Jean Pied de Port, à propos des parcelles B-1108 et B 1109 et B 470 relevant une erreur matérielle, ces trois parcelles devant être inscrites constructibles, en rapport avec un zonage correct au projet de PLU.

AVIS du porteur de projet : la parcelle B470 ayant fait l'objet d'une autorisation de permis de construire, la collectivité valide donc la demande de reclassement des parcelles 1108 et 1109 en zone UBa qui relèvent maintenant d'un comblement de dent creuse.

OBSERVATION N° 7 Bis : lettre de **Monsieur Jacques IRIBARNE** à propos de sa parcelle B- 181, pour laquelle il avait obtenu un CU devenu caduque et non renouvelé à la suite d'une nouvelle demande et il demande l'inclusion au projet de ce terrain cadastré B 181, démarche présentée pour sa fille qui désire résider sur la commune.

N° 7 Bis : lettre de Monsieur Jacques IRIBARNE à propos de sa parcelle B- 181, pour laquelle il avait obtenu un CU devenu caduque et non renouvelé à la suite d'une nouvelle demande et il demande l'inclusion au projet de ce terrain cadastré B 181, démarche présentée pour sa fille qui désire résider sur la commune.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti qui empiète sur un espace naturel et agricole qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OSERVATION N° 8

De Madame ETCHEGARRAY Marie et Hélène tel 0664 38 86 05/ 06.79.83.73.54 demeurant à St Jean Pied de Port qui dépose un courrier à propos de la parcelle B 236 de 3956 m² classée en zone N dont elle voudrait la constructibilité pour les générations futures.

AVIS du porteur de projet : parcelle en discontinuité d'un espace bâti et situé dans un espace naturel qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N° 9 de **Monsieur Laurent INCHAUSPE**, propriétaire de la parcelle 897 classée en zone N, qui a été découpée pour une partie lotie, l'autre partie en zone N.

Il souhaite que cette partie de la zone en question soit classée en zone « A » pour permettre à un agriculteur, ou lui-même d'exploiter cet endroit. Cette activité existe depuis toujours et correspondrait mieux à sa qualification.

AVIS du porteur de projet : La collectivité émet un avis favorable au reclassement de la parcelle B897 en zone A.

OBSERVATION N° 10 de **Madame ACHERITEGUY Marie-Hélène** pour **Monsieur ACHERITEGUY Michel** sous curatelle qui dépose un courrier en expliquant sa demande à savoir dégager une parcelle de terrain sur la parcelle principale 1194 classée en zone « N », pour un projet de construction. Cette demande est produite dans le prolongement de la zone « UC » proche, le reste de la parcelle principale restant en zone « N ».

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N° 11 de M. et Mme HARRIET Bertrand qui déposent un dossier souhaitant que la parcelle A 151 classée en zone « A » dans le projet soit enregistrée en UBb proche, cette parcelle n'étant plus possible à entretenir ou cultiver.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension du bourg mais qui n'a pas été retenue dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour ce PLU, la commune a préféré privilégier le développement du secteur dit « Ste Eulalie » qui comporte un projet d'aménagement d'ensemble en cours avec création de logements sociaux, de stationnements, d'espace public et de sécurisation de l'accès à l'école.

OBSERVATION N° 12 de Madame BERNARD Maguy demeurant Saint Jean Pied de Port tel 06.10.81.39.44 qui dépose un courrier dans lequel elle explique son incompréhension du zonage de sa parcelle B 283 classée en zone N.

En effet tout autour de cette parcelle, les constructions individuelles ont été dressées.

Les réseaux sont installés, et je constate qu'elle est amputée par l'ER 5. Elle pense donc que cette classification est incongrue au regard des faits du terrain. Elle souhaite donc la constructibilité de tout ou partie de cette parcelle.

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'ER n°5 se justifie dans le cadre de la sécurisation nécessaire de la voie.

OBSERVATION N° 13 de Monsieur Arnaud DUNY-PETRE demeurant à SAINT-JEAN- PIED de PORT tel : 06.59.95.86.40 qui dépose une lettre en Mairie accompagné d'un document intitulé « Proposition pour un aménagement de quartier » d'une contenance de 5 feuillets, dans lequel il expose des propositions pour conserver la qualité de vie du quartier d'Ehiheraberry, où il réside. L'élaboration de ce document est issu de réflexions des habitants du quartier et qu'au regard de l'ampleur et des moyens nécessaires, ces propositions paraissent utopiques, mais qu'elles pourront faire l'objet d'un débat débouchant sur un plan pluriannuel pour l'aménagement du dit quartier.

AVIS du porteur de projet : le PLU vise à préserver ce quartier et prend note des recommandations dont la mise en place ne relève pas uniquement du document d'urbanisme. Tous les boisements existants ont été classés en éléments de paysage à préserver et la constructibilité en extension de ce quartier a été proscrite.

OBSERVATION N° 14 de Mme HARRIET Louise demeurant 6 chemin Taillapalde 64220 SAINT JEAN PIED DE PORT : 0678269078 qui demande que la parcelle N°521 (classée en zone « A ») d'une superficie de 8500 m² devienne constructible. Cette parcelle est située dans un environnement urbanisé route de Caro avec chemin goudronné.

AVIS du porteur de projet : parcelle en discontinuité des espaces bâtis existants et à proximité d'une exploitation agricole de la commune de Caro. La collectivité souhaite maintenir

en zone agricole. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels.

OBSERVATION N° 15 (Contribution N°1 sur le Web).

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés.

Bonne réception.

Document joint



6723bf0fcd41c_PLU_
SJPP_CV.pdf

AVIS du porteur de projet : La parcelle A1636 sera reversée en zone N car inondable au PPRi. Les règles visant à préserver ou sécuriser les habitants vivant en zone inondable sont définies dans le règlement de PPRi en vigueur annexé au présent PLU.

Le reste des points relèvent d'observations et de mise en place de politiques publiques indépendantes du PLU et qui pourront trouver éventuellement réponse en parallèle de la réalisation du document d'urbanisme.

OBSERVATION N°16 de **M et Mme VIDEGAIN, SAPARART et LANDABURU** Impasse du vent et Impasse Mendixka à Saint Jean Pied de PORT (courrier deux feuillets), dans lequel, ils suggèrent l'ouverture d'une nouvelle voie de communication reliant le chemin de Taillapaldé à la caserne des pompiers sur une centaine de mètres, ayant pour effet de désengorger la route de Caro et de permettre un accès vers le centre ville en toute sécurité, d'une part, et souhaitent que le chemin de Taillapaldé très étroit et très fréquemment emprunté par des automobilistes de plus en plus nombreux pour éviter les cars de ramassage scolaire et la sortie quasi impossible devant le trinquet Garat en centre ville.

AVIS du porteur de projet : L'emplacement réservé n°4 vise la création éventuelle d'une voie nouvelle entre le chemin Taillapaldé et le chemin de la Nasse

OBSERVATION N° 17 (par courrier) de **Monsieur Xavier ETCHEVERS** demeurant 20 chemin Marius COTTIER à 38700 CORENC, tel 06.38.98.07.17 qui demande au nom d'une succession nombreuse de huit ayant droit, que le PLU soit amendé pour que les parcelles BO 195, BO 437, BO 0197 et BO 306 ne soient pas considérées comme faisant partie de la zone naturelle mais bien comme des parcelles prioritairement constructibles, précisant que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie

communale soit en rapport avec les projets de construction sur la zone non réservée de la parcelle BO306 contenant plus de 5000m².

AVIS du porteur de projet : L'extension du bourg est privilégiée à l'extension des quartiers excentrés comme celui existant route de St-Michel. C'est en ce sens qu'il est privilégié le maintien des limites d'urbanisation existantes.

L'emplacement réservé vise bien à l'élargissement éventuel de la voie communale mais ce projet d'élargissement n'est pas en lien direct avec l'urbanisation éventuelle de ce secteur mais plus pour la sécurisation de la circulation.

OBSERVATION N°18 de Monsieur Michel ETCHEBARNE demeurant ANGLET 32 route d'Aritxague tel 0559.42.23.64 qui déclare : Je suis propriétaire des parcelles 1113 et 971 classées en zone « A » et je souhaite que ces parcelles ne soient plus classées en zone « A ». Le sol de ces parcelles est improductif et ne correspond à sa classification. Dans le cas où je serais entendu, je souhaite dans l'avenir pouvoir construire ou faire construire sur les dites parcelles.

Document joint : copies extraites du cahier de concertation en date des 06.08.2008 et 13.12.2016 et (29 juin 2016?) dans lesquelles, l'intéressé développait déjà ses souhaits.

AVIS du porteur de projet : parcelles en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui ne sont pas privilégiées dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N° 19 de Monsieur MARIS Jean- François demeurant 45 chemin des Voutes 74 560 60 MONNETIER-MORNEX tel 07.62.77.99.93 qui souhaite acquérir une bande de terrain d'environ 7 mètres de large sur la propriété de Mme ACHERITEGUY Marie Hélène sur la parcelle 1122 classée en zone « N » et en partie inondable.

Cette possibilité donnera l'accès à un chemin inutilisé, en herbe, chemin qui ouvrira sur cette extension à la parcelle 774 qui a obtenu un Permis de Construire, ouvrant ainsi l'accès à la parcelle 681 actuellement partiellement enclavée.

AVIS du porteur de projet : cette demande relève d'une procédure notariale avec le propriétaire de la parcelle concernée. Le PLU ne peut répondre à cette demande.

OBSERVATION N° 20 de Monsieur ARCHERITEGUY Jean-Louis (*voir observation N° 1*), qui nous dépose des documents pour unifier sa demande et inclure pour partie la parcelle 1204 p au sud-ouest de l'ensemble de cette parcelle

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti excentré du bourg qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en A.

OBSERVATION N°21 de Madame **MEUILLEURAT Martine** pour Monique MARCELLIN-MEYZENQ qui souhaite que la parcelle 1352 classée en zone UBb chemin d'Ugange N° 16 d'une contenance de 531 m² soit et reste constructible dans l'optique d'y installer une construction individuelle.

AVIS du porteur de projet : parcelle en dent creuse d'un quartier en continuité du bourg. Cette parcelle est maintenue en UBb.

OBSERVATION N°22 de Madame **MAITIA Hélène** demeurant St JEAN PIED de PORT tel 06.14.01.61.51, qui constate à la lecture du plan joint au dossier que les parcelles OB 17, OB 18, OB 19, et OB 20 sont classées en « Bois classé » et « espace boisé » à protéger alors qu'il n'en est rien sur le terrain.

Elle demande que l'ensemble de ces parcelles soit classé en zone UC tel que mentionnée sur le plan, précisant qu'elles lui ont été vendues « constructibles ».

NB : voir les observations sur le Web Cf observation N° 5

AVIS du porteur de projet : Les parcelles ont été récemment défrichées sans autorisation. Cependant, la collectivité souhaite maintenir une lisière boisée en entrée de ville à préserver et donc le maintien de l'EBC le long de la voie. Elle envisage la suppression partielle de l'EBC sur la partie sud-est de la parcelle sur environ 1500m².

OBSERVATION N°23 de Madame **ARIZMENDI Catherine** demeurant St Jean Pied de Port tel :06.85.10.51.49, qui souhaite que les parcelles 1447 et 1449 actuellement classées en zone « N » soient ouvertes à la construction, pour établir deux constructions destinées à ses filles.

AVIS du porteur de projet : dans le cadre de la modération de la consommation d'espaces, l'extension de l'urbanisation sur ces parcelles n'est pas privilégiée dans le cadre de ce PLU. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

OBSERVATION N°24 de Madame **ACHERITEGUY Hélène** qui dépose des documents en complément de son observation N° 10. Se rapporter aussi à la déposition N° 19 de Monsieur MARIS Jean François

AVIS du porteur de projet : parcelle en extension d'un espace bâti qui n'est pas privilégiée dans un contexte de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En contradiction avec l'objectif de recentrer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. La collectivité souhaite maintenir son classement en N.

La demande concernant la problématique d'accès relève d'une procédure notariale avec le propriétaire de la parcelle concernée. Le PLU ne peut répondre à cette demande.

OBSERVATION N°25 de Madame **COSSE Marie-Hélène** demeurant 1 chemin, d'Oihonce à St Jean Pied de Port tel 06.22.48.88.00 qui déclare : Je souhaite que la parcelle 283 classée en zone « N », le demeure car c'est un entonnoir des eaux pluviales, bien utile.

AVIS du porteur de projet : la parcelle sera maintenue en zone N

LES OBSERVATIONS sur le WEB / Registre dématérialisé PREAMBULE

Contribution n°1 (Web)

Par Vincens claire

Déposée le 31 octobre 2024 à 18h31

Bonjour

vous trouverez en pièce jointe mes interrogations sur le projet de PLU de Saint Jean Pied de Port dont l'enquête est en cours. Celles-ci portent notamment sur les cheminements piétons/cyclistes, les constructions en zone inondable ou en limite, l'absence d'espaces réservés pour le compostage collectif ou de quartier, des jardins familiaux, ou des abris bus, la création d'un parking public dans un quartier actuellement apaisé face à l'école.

Je vous remercie d'avance pour votre lecture et les éléments qui pourront être apportés. Bonne réception.

Document joint



[6723bf0fcd41c_PLU_SJPP_CV.pdf](#)

AVIS du porteur de projet :

Le périmètre du SPR vient d'être acté par arrêté préfectoral. Les études se poursuivent et ne sont pas assez avancées pour être intégrées dans le PLU. Dans la mesure où l'intégralité du périmètre est actuellement dans l'emprise des 500m du classement des Monuments Historiques, une protection forte existe déjà sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Dès son approbation, le SPR approuvé sera annexé et intégré au PLU.

La collectivité envisage le reclassement de la parcelle A1636 (classée en zone rouge du PPRI) de zone UC en zone A dans le PLU pour approbation.

Le PLU est obligé de tenir compte des prescriptions du PPRI qui a valeur de servitude d'utilité publique. En outre certaines règles (coefficient de pleine terre...) permettent de limiter le risque inondation.

L'aménagement d'une passerelle piétonne a fait l'objet d'une étude de faisabilité. Si cet ouvrage est concrétisé, il sera intégré dans le PLUi.

La sécurisation de l'accès à l'école prévoit l'aménagement d'un parvis, la matérialisation d'un emplacement dédié uniquement aux transports scolaires et le dévoiement du Chemin d'Ugange, qui sur la longueur sera aménager pour pacifier la circulation.

La position centrale de l'aire de stationnement permet de répondre à plusieurs besoins : les enfants inscrits à l'école publique et leurs parents, les personnes fréquentant le centre ville qui se situe à 3 mn à pied, les usagers de l'avenue Renaud.

Contribution n°2 (Web)

Contribution n°2 (Web)

Par Xavier Etchevers

Déposée le 3 novembre 2024 à 12h26

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veillez trouver en complément de l'envoi que je vous ai transmis par courrier recommandé avec [...]

AVIS du porteur de projet : Demande identique à celle de l'observation n°17. Avis non favorable conformément à la réponse faite pour l'observation n°17

Contribution n°3 (Web)

Par SARL CAYPE RCS N° 499 065 209, représentée par son gérant Félix PERURENA GOIZUETA

Déposée le 3 novembre 2024 à 20h48

OBSERVATIONS DE LA SOCIETE CAYPE SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

La société CAYPE est propriétaire [...]

AVIS du porteur de projet : la collectivité, au regard des demandes faites par des Personnes Publiques Associées (Etat, MRAe.....) de reclasser le secteur en zone A, n'a d'autre choix que de répondre favorablement aux avis des PPA et donc de reclasser la parcelle A1539 en zone A et supprimer l'OAP qui la concerne.

Contribution n°4 (Web)

Contribution n°4 (Web)

Par Diribarne Maitena

Déposée le 3 novembre 2024 à 22h53

1/ Projet immobilier Ste Eulalie

L'implantation d'un projet immobilier de 35 logements sur une parcelle en partie inondable est-elle opportune? En effet, comme précisé dans le PPRI, les habitations en bordure de Nive sur le chemin de Sainte-Eulalie ont été inondées en 2014. N'y aura-t-il pas un risque d'augmentation de l'inondabilité du fait de la construction de 35 logements sur la parcelle et ainsi la disparition d'une prairie zone tampon. D'ailleurs, le MRAE relève cette incohérence.

Le projet de zonage est fait en cohérence avec le PPRI en vigueur sur la commune. Seul un triangle inondable de 50 m² est compris dans l'emprise du projet. Cet dernier sera reclassé en zone A. La collectivité sera vigilante lors de l'instruction du permis de construire à la prise en compte des éventuels impacts du risque inondation sur le projet (surélévation des seuils, interdictions des parkings souterrains, faible imperméabilisation du site

2/ Pour continuer avec l'inondabilité, le PLU fait-il cas d'aménagements afin de préserver les habitants des risques d'inondation déjà existants? Haies brise crue? Désimperméabilisation? Le PLU est obligé de tenir compte des prescriptions du PPRI qui a valeur de servitude d'utilité publique. En outre certaines règles (coefficient de pleine terre...) permettent de limiter l'impact de l'urbanisation sur le risque inondation.

3/ Le PLU prévoit une augmentation de l'offre de logements en cohérence avec le rôle de polarité. 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 doit être 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. Or, de quels moyens de contrôle ou d'encadrement disposons-nous réellement pour tenir cet objectif? Si l'on considère les logements en sortie de commune vers Ispoure, la production de logements dépasse largement les préconisations du PLH (11,7/an), et sont portés par des promoteurs et ne garantissent pas de mixité sociale. Si l'on ajoute celles qui sont en projection (Caype 52 logements, Merkata 17 logements, St Eulalie 35 logements) le nombre est considérable. Cela a-t-il fait l'objet d'une projection sur nos infrastructures (routes, pistes cyclables, réseaux, services (crèches, écoles), vieillissement de la population, engorgement de la circulation, sécurité...).

Concernant l'enjeu d'offrir des capacités de logements aux jeunes ménages, la collectivité a fait le souhait que le projet Ste-Eulalie soit à vocation 100% social pour ainsi éviter autant que possible l'augmentation du nombre de résidences secondaires au détriment des résidences principales.

Le scénario de développement souhaité et les choix d'urbanisation future qui prennent en compte les projets déjà en cours ou projeté visent à intégrer les problématiques et enjeux d'infrastructures routières mais aussi en termes de réseaux.

La collectivité s'est engagée dans une dynamique forte pour apporter une réponse au besoin de logement et assurer mixité sociale et mixité générationnelle.

Pour ce qui est du logement et du logement social en particulier, sa répartition homogène sur la ville va-t-elle être assurée? Il apparaît nécessaire de lutter contre la touristification de la vieille ville en veillant à l'offre de logement à l'année, ni d'accueil touristique ni secondaire.

Concernant l'offre de logement, dont social, la collectivité a fait le choix de privilégier la densification du tissu urbain existant en s'appuyant sur les parcelles encore non bâties ou la rénovation du bâti vacant (exemple : réhabilitation de l'ancien presbytère par HSA) . Seule la zone AU de Ste-Eulalie vise la création de logements en extension de l'urbanisation existante. En terme de social et afin que soit maintenue une répartition homogène, le règlement impose un minimum de 35% de logements locatifs sociaux pour certaines opérations d'aménagement d'ensemble en zone UB et UC.

Par ailleurs, il n'apparaît pas dans le PLU de mesure concrète pour préserver les commerces de proximité dans la vieille ville.

Le projet de PLU, au travers de son zonage et règlement, a défini un secteur de « diversité commerciale à protéger ou à conserver ». Ainsi, sur les rues identifiées au zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à vocation de « commerce et activités de services » existantes en façade à la date d'approbation du PLU est interdit

4/Accessibilité:

Quelle accessibilité pour le quartier de la gare où les équipements publics sont nombreux: gare , maison France services, cabinets médicaux, laboratoire analyse, funérarium, école, poste, maison de retraite, parking, gendarmerie, abattoir... En effet, la gare n'est reliée à la départementale que par des sens uniques.

Le PADD pose des orientations claires en termes d'accessibilité (cf PADD 2.3 Organiser et optimiser les conditions de mobilité pour faciliter l'accès aux pôles d'attractivités communales et communautaires).

Sur la liste faisant apparaître les emplacements réservés. Il est fait mention d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée, est-ce un ouvrage en élévation? En admettant que le franchissement soit impossible, il serait possible de prévoir à minima un contournement sécurisé le long des voies par derrière le garage du train.

Ce projet est à étudier avec différents partenaires : SNCF, Conseil Départemental, SMPBA.

Dans le maillage des cheminements piétons il serait judicieux d'ajouter un cheminement Square-France Services par Adindunen Egoitza, un autre Taillapalde/Pôle culturel.

L'aménagement de la rue du XI novembre permet l'accès facile entre les équipements publics. Un ER est prévu pour relier Taillapalde au Chemin de la Nasse.

Des parkings relais pourraient être envisagés en dehors du périmètre communal pour éviter de traverser la commune ou être utilisés en parking covoiturage vers route de Bayonne par exemple. Avec à proximité une passerelle piéton au niveau du LIDL. (Plus un sujet du PLUi)

Cette réflexion sera à mener dans le cadre du PLUi.

Un autre cheminement en prolongement du chemin d'Olhonce permettrait de mettre en valeur un espace naturel en bord de Nive, jusqu'au pont d'Olhonce. Il permettrait de relier Caro et/ou Saint-Michel, l'euro-vélo pour aller jusqu'à Esterencuby. D'autant plus, que ce pont a une valeur patrimoniale immatérielle. Il est l'objet de légendes et récits du personnage Basanderea, caractéristique du Libertimendu.

Concernant plusieurs Communes, cette valorisation sera à prévoir dans le cadre du PLUi.

5/ Photovoltaïque compatibilité avec le SPR

L'objectif de devenir un territoire à énergie positive en 2050 est-il compatible avec le SPR notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques. On peut lire dans le rapport que "Le PLU ne compromet pas l'étude des sites à sols artificialisés susceptible de répondre au développement de panneaux" cela peut-il nous amener à avoir des panneaux sur des parkings de supermarché par exemple (vu depuis la citadelle) et une interdiction pour les particuliers du centre-bourg? Le périmètre du SPR vient d'être acté par arrêté préfectoral. Les études se poursuivent, notamment sur la rédaction du règlement applicables dans le périmètre retenu, à l'heure actuelle le volet concernant l'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas écrit. Dans l'attente ce sont toujours les services de l'Architecte des Bâtiments de France qui émettent des avis concernant toutes les demandes de construction et d'aménagement.

6/ Moulin d'Eiheraberi

Le classement de cet emplacement en zone N, peut-il à l'avenir restreindre un projet d'installation d'une centrale hydroélectrique à cet endroit?

Le classement en zone N ne constitue pas en soit une entrave au développement d'une centrale hydroélectrique si le projet bénéficie des autorisations relevant des autres législations (énergie, loi sur l'eau, code de l'environnement...)

7/ Consommation des espaces naturels

Le document fait apparaître des avis divergents sur la consommation ENAF. Sur la période 2012-2022 le secteur route de Caro ne serait pas à comptabiliser dans la consommation des espaces passés. Qu'en est-il exactement?

Cette interprétation peut soulever un problème quant au respect de la règle -50% de consommation d'espace naturel et le respect du plan climat air énergie du Pays Basque.

Comme le relève l'avis de l'Etat le projet de la route de Caro ne devrait pas être comptabilisé car l'aménagement date d'avant 2012. Pour autant le permis d'aménager a été retiré et une nouvelle autorisation de permis de construire a été délivré en 2022 par les services de l'Etat. De ce fait le terrain dispose encore d'un droit à bâtir qui viendra définitivement consommer cette surface s'il était mis en œuvre. Afin de répondre à la demande de l'Etat, la collectivité proposera de retirer cette zone en la reclassant en zone agricole.

Toutefois, dans la période 2012-2022, le terrain concerné faisait l'objet d'un PA accordé en avril 2019 (Arrêté du 30/04/2019 accordant PA 64485 18B002) et les travaux de viabilisation étaient réalisés. En ce sens et au regard de la méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces NAF, tout PA, dont les travaux de viabilisation sont réalisés, sont comptabilisés comme espaces consommés. Ainsi, estimant que ce projet en cours consommera de toute façon cette surface, le projet de PLU tel que présenté respectera la tendance baissière autour de 50% affichée par le SRADDET et en conformité avec les objectifs fixés par le SCOT Pays-Basque (-49%)

8/ Autres

La gestion durable de la ressource en eau apparaît dans le projet du PLU. De quels moyens disposerons-nous pour capter des sources naturelles et mettre en place des fontaines d'eau potable. Par exemple, sur la montée de la rue de la Citadelle, il y a un ruissellement permanent qui pourrait faire l'objet d'un captage et de la mise en place d'une fontaine libre.

Le projet a été défini et dimensionné avec les services gestionnaires de la ressource en eau potable. La commune de Saint-Jean-Pied-de-Port est alimenté par 2 sources (Lasse et Esterençuby) qui couvrent les besoins futurs du PLU

AVIS du porteur de projet : cf réponses point par point ci-dessus en bleu

Contribution n°5 (Web)

Proposée par MAITIA HELENE

(hmaitia@gmail.com)

Déposée le lundi 4 novembre 2024 à 16h52

Adresse postale : 14 RUE DU 11 NOVEMBRE 64220 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

Bonjour,

Suite à la consultation du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, nous contestons l'espace boisé classé et l'espace boisé à protéger des parcelles

0-B-17, 0-B-18, 0-B-19 et 0-B-20 dans la mesure où il n'y a aucun arbre sur les parcelles.

Par conséquent, nous ne comprenons pas ce choix, cela n'est absolument pas justifié.

Nous avons acheté très récemment ces parcelles constructibles. De plus, elles sont situées dans une zone très urbanisée à quelques mètres du centre bourg.

Nous souhaitons donc que ces parcelles restent constructibles comme elles l'étaient auparavant.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Hélène Maïtia

SCI LORDA

Mention à rapprocher de la participation en permanence du 04.11.2024 par la même personne observation N°22.

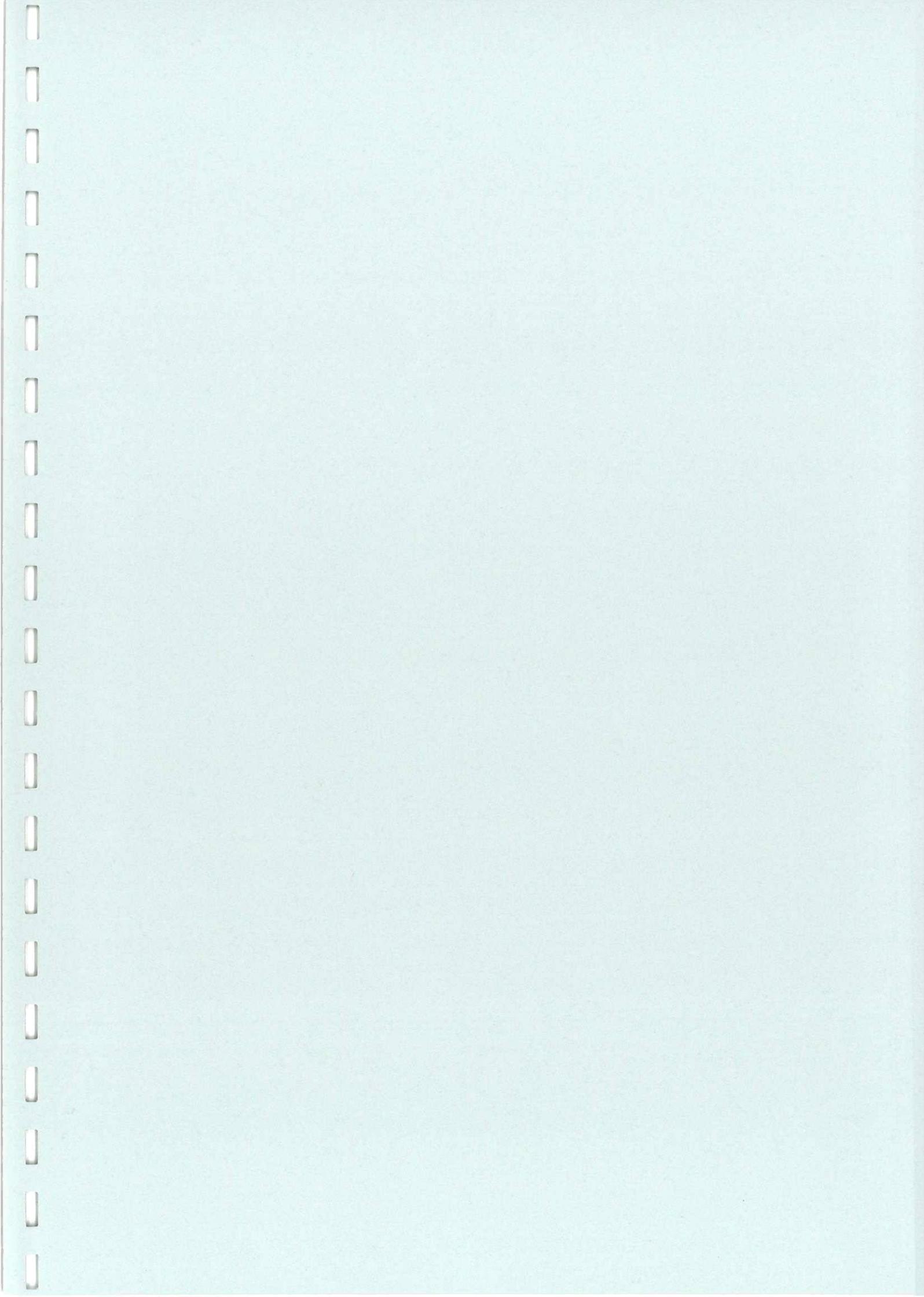
AVIS du porteur de projet : la collectivité souhaite maintenir une lisière boisée en entrée de ville à préserver et donc le maintien de l'EBC le long de la voie. Pour répondre en partie favorablement à la demande de construction en densification de cet espace urbain, elle envisage la suppression partielle de l'EBC sur la partie sud-est de la parcelle sur environ 1500m².

Bayonne le 23 novembre 2024

Le Vice Président

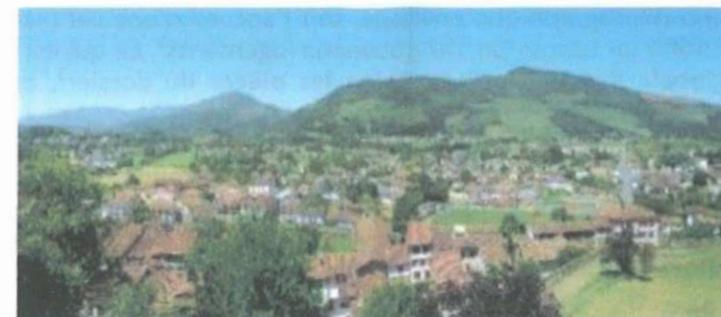
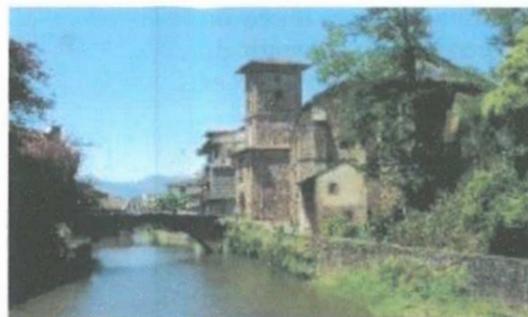


Bruno Carrère





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



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

REPONSE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Mémoire établi par la Communauté d'Agglomération Pays Basque avec le concours de la Commune de Saint-Jean-Pied-de-Port

Bayonne, le 23 novembre 2024

- Production globale de logements

Pour le scénario démographique envisagé, soit l'accueil d'une centaine d'habitants sur la durée du PLU, il est identifié un besoin de 110 nouveaux logements², ce qui est concordant avec l'objectif de production globale fixé par le PLH. **Selon les pièces du dossier³, ce besoin fluctue entre 110 et 125 logements.**

Néanmoins, compte-tenu d'un projet démographique limité à l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants ce besoin apparaît conséquent. En effet, en prenant comme référence la taille de ménage envisagée pour 2034, à savoir 1,70 personne par foyer, le besoin pour accueillir ces nouveaux arrivants serait d'une soixantaine de logements.

Aussi, le besoin endogène pour un maintien de la population en place (calcul du « point mort ») mérite d'être explicité pour justifier d'un besoin global de nouveaux logements aussi élevé.

Le cas échéant, ce besoin en logements sera ajusté au regard des besoins réels en matière de desserrement des ménages, de changement d'usage ou d'évolution du parc secondaire.

De la même manière, le nombre de logements vacants diffèrent selon les pièces du dossier. Le diagnostic territorial fait mention d'une augmentation du nombre de logement vacant (43 → 48)⁴ à l'horizon du PLU alors même que l'étude de densification fait état de 57 logements vacants dont 32 présentant un potentiel de mutabilité fort. **Ces écarts nuisent à la compréhension du dossier et ne permettent pas d'appréhender correctement l'ambition du projet en matière de résorption de la vacance.**

Au final, le projet arrêté affiche un potentiel de 160 logements⁵. Ce potentiel est en décalage avec le besoin affiché (110 logements) et les objectifs du PLH.

Néanmoins, et en l'absence de justifications, les règles de mixité sociale retenues ne permettent pas de s'assurer de la compatibilité du projet avec les préconisations du PLH **en matière de ventilation** par type de financement (PLAI, PLUS, BRS, etc).

Comme indiqué page 26 et 27 du diagnostic territorial, le scénario projeté est d'environ 110 logements nouveaux d'ici 10 ans.

Cet objectif prend en compte le besoin de logements pour l'accueil de population mais également la prise en compte du point mort :

- un besoin d'environ 60 résidences principales pour l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants,
- un besoin de 30 résidences principales pour faire face au desserrement des ménages (1,70 personnes/ménage en 2034 contre 1,79 en 2020),
- la création d'environ 15 résidences secondaires supplémentaires dans 10 ans,
- l'existence d'environ 5 logements vacants supplémentaires dans 10 ans.

Sur l'incohérence des données relatives aux logements vacants, celle-ci s'explique sur le fait de deux sources de données sont utilisées. D'un côté les données Insee (pour la réalisation des scénarios de développement) qui recensent 43 logements vacants en 2020 et de l'autre les données foncières qui recensent 57 logements vacants en 2022.

Le projet arrêté affiche bien un potentiel de logement de 160 logements, comprenant le coup parti du permis d'aménager délivré en 2022 pour une cinquantaine de logements.

Un échange entre la CAPB et de bailleurs sociaux a conduit la collectivité à ne pas souhaiter traduire réglementairement cette ventilation par type de financement. En effet, les enjeux de faisabilité opérationnelle future des opérations invitent à ne pas inscrire ces objectifs dans le projet de PLU.

<p>• <u>Les objectifs de densification</u></p> <p>L'étude de densification des zones déjà urbanisées détaille le potentiel mobilisable et notamment la mutabilité des terrains libres⁶. Elle conclut à un potentiel conséquent : 32 logements par résorption de vacance, 34 en dent creuse et 5 en division parcellaire, soit un total d'environ 70 logements. Ce potentiel doit être mobilisé prioritairement et s'inscrire en cohérence avec le programme « Petites villes de demain » dont bénéficie la commune.</p>	<p>La collectivité confirme que la production de logements nouveaux est projeté en grande majorité en densification de l'urbanisation existante. (Cf p56 de la Pièce A.4)</p>
<p>De ce fait, le projet de PLU affiche une consommation excessive d'ENAF.</p> <p>Les zones d'extension consommatrices d'ENAF devront donc être réajustées en tenant compte des besoins réels en logements et de la volonté exprimée dans le PADD de conforter l'urbanisation du bourg ainsi que, dans une moindre mesure, permettre le développement (comblement des dents creuses) des quartiers constitués tout en tendant vers une modération de la consommation d'ENAF.</p> <p>Eu égard à l'ensemble de ces éléments, les droits acquis sur le secteur d'aménagement route de Caro n'ont pas vocation à être pérennisés. Ce secteur d'une superficie de 3,3 ha doit être reversé en zone agricole.</p>	<p>La collectivité envisage le reclassement de la zone UC de la route de Caro en zone A dans le PLU pour approbation.</p>
<p>Le document présente un état des lieux satisfaisant des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le dossier comporte néanmoins une erreur⁹ concernant le risque sismique : la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port est classée en zone de sismicité moyenne (4) et non modérée (3).</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait état d'aucun site pollué issu de la base de données « BASOL ». Or, un site y est recensé : la décharge Berges de Laurhibar située sur la parcelle cadastrée A449 au lieu dit de la Nasse, classée en zone UE du projet. Il est donc nécessaire de s'assurer que ce site potentiellement pollué ait fait l'objet de mesures de dépollution ou qu'il ne présente pas de risques pour la population.</p> <p>S'agissant du risque inondation, le document graphique reprend en trame bleu l'emprise du PPRi approuvé de Saint-Jean-Pied-de-Port. À l'exception des emplacements réservés n° 7 (aménagement des berges de la Nive), 8 et 10 (création de cheminements doux), l'ensemble des emplacements réservés est situé hors de l'enveloppe du PPRi. La parcelle A1636 (secteur de Sainte-Eulalie), classée en zone UC est néanmoins située en zone rouge du PPRi. Cette dernière doit donc être classée en zone non constructible.</p> <p>Afin de lever toute ambiguïté, la délimitation de la zone AU (angle nord/ouest du secteur Sainte-Eulalie) devra veiller à ne pas se superposer avec l'enveloppe PPRi.</p> <p>Le règlement instaure un recul des constructions de 3 m par rapport au cours d'eau. Cette zone non aedificandi applicable à tous les cours d'eau, y compris en zone blanche du PPRi, devra être portée à 6,00 m depuis le haut de la berge.</p>	<p>L'état initial de l'environnement sera rectifié s'agissant de la mention du risque sismique.</p> <p>L'état initial de l'environnement sera rectifié pour faire mention du site issu de la base de données BASOL. La dernière mise à jour de la fiche détaillée du site date du 29/11/2019.</p> <p>La collectivité envisage le reclassement de la parcelle A1636 de zone UC en zone A dans le PLU pour approbation.</p> <p>L'angle cité impacté de façon limitée sera porté en A.</p> <p>La collectivité envisage d'augmenter la règle de recul des constructions par rapport au cours d'eau à 6m.</p>

Le projet de développement de la commune se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs. Le secteur du Chemin de la Nasse est situé dans le site Natura 2000 de la Nive. Il s'agit d'une prairie cultivée présentant peu d'intérêt biologique. Son urbanisation n'impactera pas de façon significative le site Natura 2000. Il en est de même pour le secteur de Sainte-Eulalie.

Le reste du site Natura 2000 est classé en zone agricole ou naturelle à l'exception de la zone urbaine largement bâtie. Les habitats d'intérêt communautaire constituant les boisements rivulaires sont protégés par la définition d'une bande inconstructible¹⁰ et par l'identification comme éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

La commune est située en zone hydrographique noire pour le Desman des Pyrénées. Or, l'évaluation environnementale ne fait pas état de la bonne prise en compte de cette espèce.

Le règlement des clôtures en zone A et N prévoit la possibilité de réaliser un mur plein d'une hauteur maximale de 0,8 m. Ces dispositions semblent contraires à l'article L. 372-1 du Code de l'environnement qui précise : « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières [...] permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ». Le règlement devra être modifié en conséquence.

Les zones humides sont abordées dans le dossier. Cependant, les secteurs U et AU n'ont été investigués que sur la base du critère floristique. **Un recensement exhaustif permettra de faciliter leur prise en compte dans les projets ou aménagements et d'en garantir leur préservation.**

La trame verte et bleue est constituée d'une part, par le réseau hydrographique de la Nive et la ripisylve et d'autre part, par les prairies et milieux boisés. Ces divers espaces bénéficient d'un classement en zone N, A, en espace boisé classé ou en espaces de protection particulière au titre de la préservation des paysages (L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

L'évaluation des incidences indique que les mesures réglementaires mises en œuvre dans le PLU contribuent à la prise en compte du site Natura 2000 (A, N, EBC, EVP, recul des constructions, etc.). Le rapport pourra préciser que ces mesures sont particulièrement favorables au Desman des Pyrénées.

La collectivité s'engage à rendre cohérent le règlement avec l'article L372-1 du Code de l'environnement. Le règlement sera ainsi complété avec la règle suivante :

« Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages »

Les milieux humides connus sur le territoire (quelques bois rivulaires le long de la Nive et du Laurhibar relevés dans le DOCOB) sont classés en zone naturelle et préservés par des éléments de paysage. Le projet de PLU contribue notablement à la préservation des espaces naturels en lien avec la trame verte et bleue et recentre son urbanisation autour du bourg, sur des sites présentant de faibles enjeux écologiques. La commune n'est pas concernée par un SAGE et le SDAGE n'apporte pas de données relatives aux zones humides sur ce territoire. L'observation des formations végétales sur site en zone U et AU, conclu en l'absence de zones humides, ni les espèces végétales, ni les habitats identifiés n'ayant un caractère hygrophile. L'analyse des incidences du projet sur les zones humides, est proportionnée et adaptée aux enjeux du territoire communal.

<p>La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif relié à la station de traitement des eaux usées d'Ispeure, d'une capacité nominale de 10 000 équivalent-habitants. Le système est conforme aux exigences réglementaires. Le taux de charge actuel permet de desservir les perspectives de développement prévues dans le PLU. En effet, la totalité des secteurs constructibles seront raccordés au réseau public d'assainissement.</p> <p>Il n'existe pas à ce jour de schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Néanmoins le règlement fixe des dispositions de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de compensation à l'imperméabilisation, le cas échéant.</p> <p>Dans les chapitres dédiés « aux obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement »¹¹, les illustrations devront néanmoins correspondre aux prescriptions associées.</p>	<p>La correspondance des illustrations aux prescriptions associées sera vérifiée dans le PLU pour approbation.</p>
<p>L'activité agricole est peu présente aujourd'hui sur le territoire communal par le nombre d'exploitants agricoles encore en activité. La pérennité de cette activité et des exploitations en place, passe avant tout par le maintien de leurs terres. La traduction de cet objectif dans le PLU se traduit notamment par la politique de sobriété foncière et le recentrage de l'urbanisation autour du bourg.</p>	<p>La collectivité prend note de la remarque.</p>
<p>Deux sites inscrits sont présents sur la commune, dont l'objectif est de préserver la qualité architecturale de la vieille ville et l'écrin paysager de la citadelle. Ces objectifs sont renforcés par le SPR, récemment arrêté, qui recouvre partiellement les deux sites inscrits.</p> <p>Le rapport de présentation propose une bonne analyse paysagère et architecturale du territoire. Cependant, l'existence des sites inscrits n'est pas mentionnée, même s'ils apparaissent sur les cartes et dans l'annexe E2. Il serait souhaitable de mentionner cette servitude dans le rapport de présentation.</p> <p>Les objectifs de la protection sont déclinés correctement à travers l'analyse des enjeux paysagers. Le zonage des secteurs en site inscrit (N et A en secteur non bâti) est cohérent avec les objectifs de la servitude.</p>	<p>Un complément au rapport de diagnostic sera réalisé pour mentionner l'existence de cette servitude.</p> <p>La collectivité prend note de la remarque.</p>
<p>Le rapport de présentation contient un diagnostic qui permet de cerner les enjeux de mobilité propres au territoire de Saint-Jean-Pied-de-Port. Il fait notamment référence au plan de mobilité Pays basque – Adour qui couvre la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port.</p> <p>Le PADD de la commune vise à « <i>organiser et optimiser les conditions de mobilité pour faciliter l'accès aux pôles d'attractivités communales et communautaires</i> ». Cette volonté se traduit notamment par la réalisation d'une étude pour élaborer un plan de circulation et de stationnement, qu'il sera opportun d'intégrer dans les réflexions menées pour l'élaboration du PLUi Sud Basse Navarre.</p> <p>De même, le projet de PLU fait le constat d'une sous-utilisation de la gare ferroviaire en tant que pôle intermodal sans prévoir pour autant de mesure visant à répondre à cet enjeu. Là encore, le PLUi Sud Basse Navarre semblera être l'échelle pertinente pour intégrer des dispositions.</p>	<p>La collectivité partage ce constat que le PLUi semble être l'échelle la plus pertinente pour intégrer ces dispositions.</p>

<p>Le projet de PLU de Saint-Jean-Pied-de-Port traduit la volonté de conforter le rôle de polarité de la commune dans l'organisation territoriale de son bassin de vie. Il vise notamment à conforter l'urbanisation du bourg en cohérence avec les besoins.</p> <p>S'agissant des besoins en logement, il est attendu des justifications sur le calcul du point mort afin de confirmer un besoin de 110 logements sur 10 ans. Le cas échéant, les besoins devront être réajustés.</p> <p>Nonobstant ces justifications, le projet tel qu'arrêté offre à court terme un potentiel de 160 logements. La production de ces logements est majoritairement centrée sur le bourg en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Néanmoins, le décalage entre le besoin réel et le projet induit une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF), dans la mesure où le présent projet omet de comptabiliser le secteur d'aménagement de la route de Caro, d'une superficie de 3,3 ha.</p> <p>Aussi, il est attendu un réajustement des secteurs d'extension consommateur d'ENAF en reversant en zone agricole ce secteur d'aménagement eu égard à sa situation géographique et son environnement ; ce secteur ne pouvant être assimilé ou intégré à un secteur résidentiel constitué.</p> <p>Outre ces principales observations, le dossier devra être complété selon les autres commentaires contenus dans le présent avis.</p> <p>En conclusion, le document pourra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte les observations du présent avis avant l'approbation de l'élaboration du PLU. Des réponses seront utilement apportées par le porteur de projet dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.</p>	<p>Les justifications sur le calcul du point mort sont disponibles pages 26 et 27 de la Pièce A.3.</p> <p>La collectivité envisage le reclassement de la zone UC de la route de Caro en zone A dans le PLU pour approbation.</p> <p>La collectivité prend note de la remarque.</p>
MRAE	
<p>La MRAe recommande de préciser dans le rapport de quelle manière le PLU répond également aux objectifs chiffrés en termes de report modal, tels que fixés dans le plan de mobilité Pays Basque-Adour (PDM).</p>	<p>Le plan de mobilité du Pays Basque ne fixe pas d'objectifs chiffrés en terme de report modal pour la seule commune de Saint-Jean-Pied-De-Port de telle sorte qu'il n'est pas possible de s'y référer pour le PLU.</p>
<p>Le rapport de présentation est scindé en six³ parties faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants et comporte des annexes. Un sommaire général est proposé pour le dossier, ce qui permet son appréhension globale. Il conviendrait toutefois de le compléter par un sommaire unifié et détaillé du rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.</p> <p>Les thématiques étudiées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement comportent des synthèses identifiant les atouts et les faiblesses du territoire et permettant de mettre en avant les principaux enjeux. Le rapport s'attache à fournir des données actualisées et comporte de nombreuses cartes et tableaux qui illustrent les explications fournies et facilitent l'appropriation du document par le public.</p> <p>Le résumé non technique reprend les éléments de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que les développements relatifs à la justification des choix. L'ajout d'illustrations y serait utile pour permettre un accès pédagogique au projet de PLU et de ses effets sur l'environnement.</p>	<p>La collectivité prend note de la remarque.</p>
<p>La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur les sites ouverts à l'urbanisation, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁵.</p>	<p>La caractérisation des habitats naturels repose sur une prospection terrain (aout 2022), croisée avec les nombreuses données alimentant le profil environnemental du territoire, les données d'occupation du sol (OCS2020), d'habitats naturels (DOCOB natura 2000) et l'interprétation</p>

	<p>des photo-aériennes passées. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont recentrés autour du bourg, et concernent des milieux déjà modifiés par l'homme (activités agricoles, aménagements, équipements, etc.). Compte tenu de ce contexte, il n'a pas été évalué nécessaire de réaliser d'autres observations afin de caractériser les enjeux écologiques des sites concernés.</p>
<p>Le scénario retenu souhaite se rapprocher de la croissance démographique la plus élevée observée sur la période antérieure, soit + 0,6 % par an entre 2009 et 2014. Selon le dossier, il est prévu l'accueil de 110 à 140 habitants supplémentaires à partir d'une population de 1 510 habitants en 2020. Ce scénario s'avère en contradiction avec les dernières tendances d'évolution démographique (- 0,5 % par an entre 2014 et 2020).</p> <p>La MRAe recommande de prendre en compte les évolutions démographiques les plus récentes pour définir le projet communal, aucun scénario prolongeant les tendances récentes n'ayant été étudié.</p>	<p>La commune a connu une baisse de population en moyenne de 0,5%/an entre 2014 et 2020, période la plus récente.</p> <p>La commune, souhaitant relancer la croissance démographique de son territoire, n'envisage en aucun cas de prolonger un scénario tendanciel pessimiste.</p>
<p>Le rapport⁶ fait état d'un besoin de production de 126 à 166 logements sur la période 2020-2034 (soit 9 à 11,8 logements par an) ou de 110 logements à produire entre 2024 et 2034 sans justifier le nombre de logements déjà produits entre 2020 et 2023. L'estimation semble reposer sur une hypothèse d'une taille des ménages de 1,7 en 2034 et sur l'absence de hausse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.</p> <p>La MRAe recommande de détailler la méthode de calcul du nombre de logements à produire entre 2020 et 2034 pour l'accueil des nouvelles populations et pour le maintien de la population déjà installée sur le territoire (calcul du point mort⁷).</p> <p>Elle recommande également de préciser les logements construits entre 2020 et 2023 pour déterminer le restant à produire d'ici 2034. L'analyse devrait identifier les données et projections correspondant aux années 2021 et 2031, dates de référence liées à la loi Climat et Résilience⁸, afin de relier la production de logement avec les impératifs de modération de la consommation d'espace. Sans ces éléments, la mise en œuvre du projet ne peut pas non plus être suivie.</p>	<p>Les justifications sur le calcul détaillé du nombre de logements à produire est détaillé pages 26 et 27 de la Pièce A.3.</p> <p>Cet objectif prend en compte le besoin de logements pour l'accueil de population mais également la prise en compte du point mort :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un besoin d'environ 60 résidences principales pour l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants, • un besoin de 30 résidences principales pour faire face au desserrement des ménages (1,70 personnes/ménage en 2034 contre 1,79 en 2020), • la création d'environ 15 résidences secondaires supplémentaires dans 10 ans, • l'existence d'environ 5 logements vacants supplémentaires dans 10 ans.

<p>Il ressort du dossier que le secteur ouvert à l'urbanisation route de Çaro, présente des enjeux de préservation des paysages et des espaces agricoles, dans une coupure d'urbanisation. Il est situé en outre à 100 mètres d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI). Ce projet présente des incidences sur l'armature territoriale, notamment sur la répartition de la population. Il participe à l'étalement urbain le long des voies à l'écart du bourg et des équipements, facteur de dépendance à la voiture individuelle et de dégradation des paysages.</p> <p>Le dossier considérant ce secteur comme un « coup parti », seules des mesures de réduction d'impact sont retenues pour celui-ci.</p> <p>Compte tenu cependant de l'état physique du terrain à date (réalisation d'une voirie mais absence de constructions), la MRAe considère que ce secteur n'est pas urbanisé actuellement. L'importance des enjeux environnementaux invite à réexaminer les alternatives au regard du projet communal, sans écarter l'hypothèse de reclasser, le cas échéant, cet espace en secteur agricole.</p> <p>La MRAe recommande de reprendre la démarche d'évitement et de réduction d'impact, ainsi que l'examen des alternatives, afin de confirmer ou non les choix d'urbanisation envisagés, au regard de leurs impacts prévisibles sur l'environnement.</p>	<p>La collectivité envisage dans le PLU pour approbation de reclasser la zone UC de la route de Caro (3,3 ha) en zone A dans le PLU pour approbation.</p>
<p>Le choix des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU correspond aux enjeux identifiés sur le territoire. Le système d'indicateurs proposé ne prévoit toutefois aucune périodicité de suivi de ces indicateurs. Le rapport indique seulement que le suivi de la mise en œuvre du PLU par le biais d'indicateurs doit être réalisé neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU.</p> <p>La MRAe recommande de prévoir un suivi plus fréquent des indicateurs, élément important de l'évaluation en continu des impacts de la mise en œuvre du PLU sur le territoire, afin de permettre, le cas échéant, l'application de mesures correctrices.</p>	<p>Certaines sources des indicateurs de suivi, proviennent d'organismes externes (INSEE, référentiel d'occupation du sol) dont l'actualisation ne dépend pas de la collectivité. La collectivité n'envisage pas de définir des fréquences de suivi.</p>
<p>Le PADD affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 50 % défini par rapport à la consommation des dix dernières années.</p> <p>Selon le dossier, la consommation d'espaces NAF sur la période 2012-2022 représente 6,2 hectares, dont 5,6 hectares à vocation d'habitat et 0,6 hectare pour les équipements, en prenant en compte le secteur de développement route de Çaro considéré comme un « coup-parti » sur 3,3 hectares.</p> <p>En cohérence avec ce qui précède, la MRAe considère que le secteur route de Çaro, non bâti, n'est pas à comptabiliser dans la consommation d'espaces passée mais bien comme une potentielle extension à venir. L'aménagement de ce secteur n'a d'ailleurs pas évolué depuis 2008, selon les photos aériennes mises à disposition sur le site du Géoportail. La consommation d'espaces NAF entre 2012 et 2022 doit ainsi être réévaluée à 2,9 hectares.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation résidentielle prévues par le PLU indiquent les surfaces, le nombre de logements à réaliser et les densités moyennes retenues.</p>	<p>La collectivité envisage le reclassement de la zone UC de la route de Caro (3,3 ha) en zone A dans le PLU pour approbation.</p>

<p>Selon le dossier, le projet de PLU génère au total une consommation d'espaces NAF de 3,1 hectares, dont 2 hectares dédiés à l'habitat et 1,1 hectare aux équipements. En comptant la consommation de 3,3 hectares d'espaces agricoles dans le secteur de la route de Çaro, le projet de PLU générerait une consommation d'espaces de 6,4 hectares, ce qui représenterait près du double de l'urbanisation sur la période de référence passée.</p> <p>Or, sans prendre en compte le projet de 54 logements dans le secteur de la route de Çaro, le PLU devrait d'ores et déjà permettre de répondre aux besoins estimés par la réalisation de 109 logements, soit 11 logements par an en cohérence avec le PLH Pays Basque. Dans ce cas, 65 % de l'objectif de création de logements de la commune serait réalisé en densification des enveloppes urbaines et en mobilisation de logements vacants.</p> <p>La MRAe rappelle que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espaces à l'échelle régionale d'ici 2030. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols pour atteindre le « zéro artificialisation net » (dit ZAN) en 2050.</p> <p>Dans ce contexte, la MRAe recommande de restreindre les extensions urbaines afin d'atteindre l'objectif du SRADDET d'une division par deux de la consommation d'espace en 2030 et au-delà d'inscrire le projet de PLU 2024-2034 dans la trajectoire du ZAN.</p>	
<p>La MRAe recommande d'apporter des informations précises, prospectives et chiffrées, sur la ressource en eau potable, en tenant compte des autres usages (agriculture, industrie) et de son utilisation actuelle par la commune de Lasse (volumes prélevés par les différents usages, disponibilité et suffisance au regard des autorisations de prélèvements existantes) afin de démontrer la compatibilité de la ressource avec la mise en œuvre du PLU.</p>	<p>La commune est alimentée par la source principale Ithurchilo (située sur la commune de Lasse). En outre les sources d'Estérençuby et St-Jean-Le-Vieux (en secours) permettent de maintenant de secourir 100% de la commune en cas d'incident. Actuellement des études sont en cours pour exploiter une troisième (Goicoechea)</p> <p>Les chiffres fournis par l'exploitant font état d'une ressource nettement moins sollicitée ces dernières années sur St Jean Pied de Port :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volume mis en distribution en 2021 : 312 460 m3 • Volume mis en distribution en 2022 : 194 612 m3 • Volume mis en distribution en 2023 : 155 528 m3 <p>Cette baisse significative et le fruit des actions conjuguées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • programme important de renouvellement des réseaux engagé par la CAPB ; • mise en place de réducteurs de pression et de compteurs de sectorisation pour suivre les débits de fuite ; • mise en place de campagnes de recherche de fuite régulières, réparation des fuites importantes.

<p>Le dossier ne présente pas d'analyse relative à la défense incendie du territoire. Une cartographie des secteurs urbanisés couverts par la défense incendie et l'état de fonctionnement des points d'eau permettraient de visualiser si les secteurs urbanisés ou à urbaniser sont couverts de façon satisfaisante.</p> <p>La MRAe recommande de fournir des données sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour justifier l'accueil de nouvelles populations.</p>	<p>Le dernier rapport de vérification SDIS sera annexé au PLU</p>
<p>La définition des continuités écologiques s'appuie sur la trame verte et bleue du SRADDET qui identifie les cours d'eau comme réservoir de biodiversité. Elle devrait également prendre en compte les éléments de connaissance sur les continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCoT en cours. Le rapport propose une déclinaison cartographique²² de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la commune, constituée en particulier par les cours d'eau et les milieux prairiaux et bocagers. Cette TVB pourrait être complétée par une analyse des continuités écologiques en milieu urbain au regard de l'importance des secteurs urbanisés sur la commune.</p> <p>Les OAP proposent des mesures de préservation des haies bocagères et des boisements existants. La MRAe note avec intérêt que le PLU protège en complément certains de ces éléments au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Elle recommande d'étendre ces protections à l'ensemble de la végétation remarquable et des continuités écologiques identifiées sur ces espaces. Un classement en espace boisé classé (EBC), pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou en zone naturelle N renforcerait réglementairement la protection de ces espaces. En effet, les prescriptions inscrites dans une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) ne présentent qu'un lien de compatibilité.</p>	<p>La collectivité envisage dans le PLU pour approbation de reclasser la zone UC de la route de Caro en zone A et de supprimer le secteur à OAP. Sur les deux autres secteurs à OAP (chemin de la Nasse, Sainte-Eulalie), des dispositions sont définies en faveur de la préservation des éléments bocagers existants, mais également de la création de nouveaux espaces végétalisés. Ces indications sont suffisantes et adaptées à ces deux secteurs de projet.</p>
<p>La commune est marquée par l'importance des édifices militaires et défensifs, constitués notamment par la citadelle, les remparts et les portes de la ville. Le rapport liste et cartographie les édifices protégés. La quasi-totalité du territoire fait l'objet de périmètres de protection au titre des monuments historiques. S'il cartographie le périmètre des sites inscrits des Rives de la Nive et de la ville de Saint-Jean-Pied-de-Port, le rapport ne décrit pas ces sites figurant dans les servitudes d'utilité publiques et devrait être complété.</p> <p>En dehors du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), la commune dispose d'un patrimoine bâti et paysager remarquable dont un inventaire détaillé figure en pièce annexe du PLU. Le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection des éléments de ce patrimoine bâti et paysager d'intérêt sur le territoire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le rapport ne décrit pas la manière dont le PLU entend protéger le patrimoine remarquable situé dans le périmètre du SPR dans l'attente de l'approbation du SPR et du règlement associé qui sera mis en œuvre. Des éléments sur les orientations du SPR et la complémentarité entre les projets de SPR et de PLU devraient être fournis.</p> <p>Le traitement paysager des secteurs ouverts à l'urbanisation est pris en compte dans les OAP par la déclinaison de mesures visant la préservation ou la plantation de haies et de boisements et le maintien des vues remarquables.</p> <p>La MRAe recommande de montrer l'efficacité et la suffisance des mesures mises en œuvre pour préserver les paysages du territoire afin de s'assurer d'une intégration paysagère suffisamment qualitative et encadrée des aménagements projetés. Des illustrations ou des photos-montages permettraient d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur les espaces de projet.</p>	<p>L'état initial de l'environnement sera complété par les données disponibles concernant la présentation des deux sites inscrits.</p> <p>Le périmètre du SPR vient d'être acté par arrêté préfectoral. Les études se poursuivent, notamment sur la rédaction du règlement applicables dans le périmètre retenu, à l'heure actuelle le volet concernant l'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas écrit. Dans l'attente ce sont toujours les services de l'Architecte des Bâtiments de France qui émettent des avis concernant toutes les demandes de construction et d'aménagement.</p> <p>La collectivité envisage de reclasser la zone UC de la route de Caro en zone A et de supprimer le secteur à OAP correspondant. Sur le secteur à OAP Sainte-Eulalie, les orientations sont accompagnées d'un plan de composition illustration un aménagement possible. Les deux secteurs à OAP donnent des indications générales de compositions urbaines et paysagères. L'insertion précise des projets et aménagements dans leur</p>

	environnement seront précisées le cas échéant, dans le cadre des autorisations d'urbanisme.
<p>La MRAe relève une incohérence entre le plan de zonage et cette trame graphique. Le projet prévoit en effet de classer en zone urbaine UC des parcelles non bâties exposées au risque d'inondation et classées en zone rouge inconstructible du PPRI à proximité du secteur de projet Sainte-Eulalie.</p> <p>Le dossier mentionne que la commune est exposée à un risque fort de feu de forêt mais ne fournit pas d'analyse de ce risque. Il est nécessaire de compléter le rapport par une cartographie des secteurs potentiellement exposés au risque feu de forêt et une description des moyens de défense existants contre les incendies présents sur les secteurs concernés.</p> <p>Le nord du territoire, à la confluence de la vallée de la Nive de Béhérobie et du Laurhibar, est exposé au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. Le règlement du PLU ne semble pas prévoir de mesures particulières pour les constructions à réaliser dans ces secteurs fortement urbanisés telles que des niveaux minimum de plancher par rapport au sol naturel.</p> <p>L'état initial de l'environnement identifie par ailleurs un territoire sensible aux nuisances liées au trafic routier (bruit, vibrations, insécurité) sur les routes départementales RD 918 et RD 933, en particulier en centre-ville. Les secteurs exposés aux nuisances sonores figurant sur le plan des servitudes d'urbanisme devraient être présentés dans le rapport.</p> <p>La MRAe recommande d'ajuster les choix de développement de la commune et le règlement du PLU afin de prendre en compte l'ensemble des risques naturels et des nuisances identifiés.</p>	<p>La commune est couverte par un PPRI approuvé en septembre 2019 qui définit les conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et sauvegarde.</p> <p>La collectivité envisage le reclassement de la parcelle A1636 (classée en zone rouge du PPRI) de zone UC en zone A dans le PLU pour approbation.</p> <p>L'état initial de l'environnement sera complété par la carte de sensibilité au danger prévisible de feux de forêt et de végétation réalisée par les services de l'Etat en aout 2023, indiquant que la sensibilité est très faible sur la commune.</p> <p>L'information relative au risque d'inondation par remontée de nappe est une donnée cartographique produite à l'échelle du 1/100000^{ème}, trouvant difficilement une traduction réglementaire dans les documents locaux d'urbanisme.</p> <p>L'état initial de l'environnement pourra être complété par la carte des secteurs affectés par le bruit des routes départementales classées.</p>
<p>Le rapport fait le constat de déplacements domicile-travail sur le territoire essentiellement en voiture individuelle et de difficultés de circulation dans le centre-ville de Saint-Jean-Pied-de-Port. Le rapport mentionne une étude en cours pour remédier aux difficultés de circulation sur le territoire dans une approche multimodale en tenant compte de la fréquentation estivale. La MRAe recommande d'intégrer le résultat de cette étude dans les dispositions réglementaires du PLU.</p>	<p>L'étude sur le désengorgement de l'agglomération de Saint-Jean-Pied-de-Port par le conseil départemental 64 et le SMPBA est en cours et les résultats ne sont pas encore connus.</p>
<p>La MRAe invite la collectivité à considérer également les enjeux d'adaptation au changement climatique en s'appuyant sur une analyse des vulnérabilités du territoire au changement climatique à l'échéance du PLU et sur une réflexion des recompositions spatiales qui pourraient être rendues nécessaires (accès à l'eau, exposition aux risques). La proximité entre la zone AU du secteur Sainte-Eulalie et les zones à risque serait potentiellement à réinterroger, d'autant plus en prenant en compte les inondations récentes de 2021.</p>	<p>La collectivité a construit son projet communal au regard des prescription du PPRI</p>

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port porté par la communauté d'agglomération Pays Basque vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2034 et prévoit d'atteindre une population légèrement supérieure à 1 600 habitants.

Les caractéristiques environnementales des secteurs ouverts à l'urbanisation sont insuffisamment renseignées, ce qui pourrait remettre en cause le projet d'urbanisme. L'analyse doit permettre d'évaluer la bonne mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction des incidences du projet et l'adéquation des mesures de protections réglementaires mises en œuvre.

Le scénario de développement retenu prévoit une croissance de population en contradiction avec les dernières tendances démographiques observées. La production attendue de logements pourrait être assurée sans recourir au secteur du Çaro, aujourd'hui non construit et présentant des sensibilités environnementales significatives.

La consommation foncière prévue ne respectant pas les objectifs du SRADDET, il serait nécessaire que la commune repense son projet de PLU vers une moindre consommation foncière.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non-technique.

La collectivité prend note de la conclusion et apporte les éléments de réponses aux remarques ci-dessus.

Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques

Premièrement, le secteur Uc à l'Est (lieu dit Merkata) est rattaché à une large entité agricole. Il nous semble que ce secteur, éloigné du centre bourg, ne soit pas le plus approprié pour développer de l'habitat. Il serait nécessaire de justifier dans le rapport de présentation le choix de ce secteur qui s'étend sur un espace agricole (avec des risques de conflits entre activité résidentielle et agricole), alors qu'il semble que des espaces « libres » plus proche du centre bourg pourraient être confortés. Aussi vous indiquez un potentiel de 17 logements sur ce secteur, or le règlement écrit de la zone Uc ne peut garantir ce potentiel de logement. En l'état, nous demandons une justification et d'éviter le développement de logements sur la parcelle n°OA 475.

Ce secteur communal, fait l'objet d'un projet en cours avec un bailleur social qui prévoit la construction de 17 logements. Le projet initial intègre au maximum le bâti existant. Du fait de la contrainte inondation, sa prise en compte nécessite d'empiéter sur une partie de l'espace agricole. Aussi la partie de terrain agricole classée constructible ne reprend que le strict nécessaire à sa bonne réalisation.

Deuxièmement, la zone naturelle (en N) positionnée en partie sud de la commune est justifiée par la présence d'enjeux environnementaux (zone Natura 2000), paysagers et la présence d'une zone inondable (cf carte ci-dessous).

Ce secteur se compose d'un vaste espace dont l'usage est principalement agricole. Il serait donc opportun de pouvoir y autoriser certains bâtiments agricoles compatibles avec les différents enjeux du secteur. Si aujourd'hui il n'y a pas eu de besoins exprimés en terme de bâtiment, il ne faut pas être trop restrictif afin de répondre à d'éventuels futurs projets d'installation ou de développement de nouvelles activités. Nous demandons de pouvoir y implanter des bâtiments agricoles de type serre, stockage, bâtiment de transformation des productions agricoles issues d'une exploitation tout en encadrant la taille de ces bâtiments.

Sur les parcelles cadastrées section B n° 1192 et 270 (rive gauche de la Nive), il peut être proposé de maintenir en zone naturelle une bande tampon d'une largeur de 30 mètres par rapport à la berge de la Nive (comme ce qui a été fait sur l'ensemble agricole rive droite de la Nive au nord de Sainte-Eulalie) afin de prendre en compte les sensibilités environnementales (inondation, site Natura 2000, continuité écologique de la Nive)

Le souhait de la Collectivité est le maintien de la zone N dans le quartier d'Olhonce pour éviter tout conflit d'usage, eu égard des crispations récentes.

Enfin, en ce qui concerne le règlement écrit de la zone agricole (A), les bâtiments agricoles sont autorisés avec une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage. Cette hauteur pouvant être contraignante (par exemple pour réaliser du séchage de foin en grange), nous demandons d'autoriser une hauteur pouvant aller jusqu'à 12 mètres.

La collectivité envisage de modifier la règle de hauteur maximale des bâtiments agricoles en zone A de 9 à 12m.

<p>Nous émettons un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte les remarques et demandes émises ci-dessus.</p>	<p>La collectivité prend note de l'avis.</p>
<p>CDPENAF</p>	
<p>La commission s'est réunie le 11 septembre 2024 et a émis un avis favorable au projet sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reverser en zone A les 3,3 ha du lotissement route de Caro (parcelle 0A1539), eu égard à la consommation excessive d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet, - de fixer une règle de hauteur pour les constructions autorisées en secteur Nt, - de limiter à 30 m la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante en zone A et N. 	<p>La collectivité envisage dans le PLU pour approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de reclasser la zone UC de la route de Caro (3,3 ha) en zone A dans le PLU pour approbation, • d'établir une règle de hauteur maximale en zone Nt (5m au faitage ?), • de limiter à 30m la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante en zone A et N.
<p>Centre National de la Propriété Forestière (CNPf)</p>	
<p>Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, le projet n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.</p> <p>Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L. 341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p>Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.</p>	<p>La collectivité prend note de l'avis.</p>
<p>Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)</p>	
<p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p><i>Les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent en zone déjà urbanisées, en dents creuses, ou en extension sur des parcelles déjà équipées et viabilisées. Les secteurs à vocation ou à usage de production de SIQO ne sont pas affectés.</i></p> <p>Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.</p>	<p>La collectivité prend note de l'avis.</p>

CAPB

Concernant la production totale de logements d'une part, le projet de PLU arrêté affiche un objectif décennal de 10,5 à 16 logements par an, dont 3,2 en réhabilitation. Cet objectif est compatible avec les perspectives données par le PLH à 11,7 logements par an. Pour rappel, il s'agit avant tout de conforter la commune de Saint Jean Pied de Port dans son rôle de centralité via une stratégie d'aménagement du territoire ambitieuse et transversale (emplois, services, mobilité, logements...).

Le projet de PLU introduit par ailleurs des objectifs de production en logement social en zones UB et UC, en prescrivant 35% de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI, pour les opérations dès 10 logements (ou dès 500 m² de surface de plancher). Il prescrit également, dans le secteur Sainte Eulalie classé en zone AU, la réalisation d'une opération 100% en logement social, qui devrait permettre de réaliser 35 logements.

Ces règles de mixité apparaissent compatibles avec les prescriptions du PLH.

La collectivité prend note de l'avis.

Syndicat Mixte du SCOT du Pays Basque et Seignanx

- SALUE la volonté politique affichée dans le PADD que ce soit, par exemple, l'affirmation de la commune comme ville structurante du PLU, le recentrage de son développement dans la centralité ou la protection des espaces naturels et agricoles.
- Emet un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Jean-Pied-de-Port assorti d'une recommandation et de plusieurs remarques.

La collectivité prend note de l'avis.

- Une recommandation concernant la zone UC non bâtie couvrant le projet de lotissement route de Caro

- Le Bureau comprend que le permis d'aménager accordé pour ce projet soit intégré dans le calcul de la consommation passée puisque couvert par un permis d'aménager. Néanmoins, le Bureau estime que cette opération, qui n'a pas été menée à son terme, n'aurait plus de pertinence à se concrétiser du fait, compte tenu des enjeux soulignés par le SCoT, de sa situation géographique, déconnectée de la centralité.

La collectivité envisage dans le PLU pour approbation de reclasser la zone UC de la route de Caro (3,3 ha) en zone A dans le PLU pour approbation.

<p>- Des remarques concernant différentes thématiques portées dans le futur SCoT.</p> <p>Conscient de l'enjeu que revêt, pour la commune, l'approbation du document d'urbanisme dans des délais courts et souhaitant s'inscrire dans la perspective du PLUi en cours d'élaboration, le Bureau syndical :</p> <ul style="list-style-type: none"> → RAPPELLE que la densification globale peut être portée pour partie par un travail sur les zones urbaines déjà bâties permettant une production de logement issue, en complément des divisions parcellaires et du comblement des dents creuses, de la transformation des bâtis existants (surélévation, extension, division de grands logements...) → RAPPELLE que le rôle de ville structurante implique, pour la commune et son ensemble urbain, l'accueil d'une part importante de la production de logement, notamment social, et des équipements et services qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie. Le Bureau indique que les objectifs de réduction de la consommation foncière qu'il porte doivent être considérés, non de manière systématique, mais en fonction des obligations définies par l'armature urbaine inscrite dans le SCoT. → ESTIME que l'intégration d'une OAP continuités écologiques sera essentielle afin d'apporter des précisions sur les modalités d'aménagement (en particulier les solutions fondées sur la nature) à intégrer dans les projets. → INSISTE sur la nécessité pour les documents d'urbanisme et notamment les documents intercommunaux d'intégrer et d'anticiper dans leur projet les effets du dérèglement climatique. Par exemple, sur la commune de Saint Jean Pied de Port, les impacts du risque inondation sur les équipements et les habitations existants en zone rouge du PPRI doivent être envisagés sur le long terme. En effet, ces constructions doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur devenir (adaptation des bâtis, relocalisation...) pour éviter la mise en danger des populations et la mise hors d'usage des équipements. → RECONNAIT la volonté de la commune de concentrer le développement commercial dans la centralité. Toutefois, dans la perspective du futur DAACL, il sera nécessaire de préciser cette intention en délimitant des centralités marchandes autorisant les commerces de moins de 300m² et le secteur d'implantation périphérique autorisant les commerces entre 300m² et 1000m². 	<p>Ce travail d'identification a été fait et évalué à environ 70 logements potentiels en densification, soit environ 65 à 75% du potentiel de logements futurs si l'on exclue la prise en compte du permis accordé route de Caro, qui sera donc reclassé en A.</p> <p>La collectivité indique que le projet d'aménagement sur la zone AU de Ste-Eulalie prévoit 100% de logements sociaux.</p> <p>L'intégration d'une OAP continuité écologique se fera dans le cadre de la construction du PLUi Sud-Basse-Navarre (en cours). Ce qui assurera la cohérence globale des continuités écologiques à une échelle plus large et plus pertinente.</p> <p>La collectivité prend note de la remarque dans la réflexion en cours dans le PLUi Sud Basse Navarre en cours d'élaboration.</p> <p>La collectivité intégrera (via une modification du PLU) les dispositions du DAACL lorsque ce dernier sera opposable afin d'être en totale cohérence avec un document validé et approuvé par l'ensemble des élus à une échelle territoriale pertinente.</p>
--	---

Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour

Les orientations visant à densifier les zones déjà desservies par une offre de transport en commun (2.3), à apaiser les déplacements (2.1) ainsi qu'à favoriser la proximité (1.1, 2.1, 3, 4.1) s'intègrent aux objectifs du Plan de Mobilité. En effet, celui-ci porte comme l'une de ces ambitions l'organisation des territoires en proximité autour des services et infrastructures de mobilité.

Il est proposé d'amender l'orientation concernant spécifiquement les questions de mobilité (2.1) de la manière suivante :

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

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DEPUIS ET VERS ST-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 **multimodale** 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 à des fins de rabattement et de report modal vers les transports en commun dont le train avec des équipements d'accès dédiés,
- 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 **tarifié** en centre-ville en **cohérence avec la valorisation des transports en commun et des modes actifs** fléchés par le PDM,
 - 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 de 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,
- valoriser les connexions avec la gare et l'accès aux transports au communs et aux modes actifs.

A ce stade de la procédure, la collectivité n'envisage de modifier les termes du PADD. En outre la commune n'a pas la volonté de traduire de façon aussi prescriptive les conditions d'atteintes des objectifs d'amélioration des conditions de mobilités.

La commune utilisera l'ensemble des outils à sa disposition pour améliorer les conditions de mobilités dans le cadre des aménagements futurs et de leur réalisation.

<p>La collectivité souhaite privilégier les choix d'extension urbaine au plus près des pôles générateurs de déplacements : pôles d'emplois, commerciaux, d'équipements et touristiques. L'enjeu de la gestion des flux dans ces zones est donc important.</p> <p>La sécurisation de la desserte de l'école à Sainte-Eulalie, les maillages piéton-cycles ainsi que le choix de déplacer le stationnement devant la mairie est noté positivement par le Syndicat. Néanmoins, il est suggéré que cette urbanisation soit accompagnée d'une gestion organisée et limitée du stationnement en cohérence avec la valorisation des transports en commun et des modes actifs.</p>	<p>La gestion organisée et limitée du stationnement ne relève pas des prérogatives du PLU</p>
<p>Bien qu'ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, le choix de développer de l'habitat permanent dans ce secteur en dehors des réseaux de transport en commun et actuellement sans continuités cyclables et piétonnes risque d'aller à l'encontre des objectifs portés par le PDM de réduction et de sécurisation des déplacements. Il conviendrait d'intégrer cette dimension dans les réflexions menées.</p>	<p>La collectivité envisage dans le PLU pour approbation de reclasser la zone UC de la route de Caro (3,3 ha) en zone A dans le PLU pour approbation.</p>
<p>Dans le Schéma des aires de covoiturage Pays Basque Adour de 2023, l'aire « Fauvettes » a été identifiée à Saint Jean-Pied-de-Port. Il s'agit d'une aire au croisement de plusieurs axes, situés le long des principales voies routières, auxquels on accède essentiellement en voiture. Elles appartiennent au groupe des aires « à jalonner », c'est-à-dire où l'on peut confirmer les pratiques spontanées par des investissements légers : jalonnement directionnel, signalétique sur le site, marquage des places dans quelques cas, etc. Ces dispositions ont vocation à être retranscrites dans le PLU (voir Annexe).</p>	<p>La signalétique ou le marquage de places ne relève pas du PLU mais du pouvoir de police du maire. Cependant le PLU n'empêche pas la matérialisation et l'organisation d'une aire de covoiturage.</p>
<p>Certains emplacements réservés (2, 4, 5, 6, 11, 12) concernent la réalisation ou la rénovation de voies et sont donc soumis à l'obligation de mettre au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements¹. Dans cette perspective, les aménagements communaux pourraient s'inscrire dans la continuité d'un schéma cyclable général en lien avec le travail engagé par les 14 communes du Pôle Garazi Baigorri. Il est suggéré d'élaborer des itinéraires cyclables entre les principaux générateurs de flux (gare, lycées, collèges, centre-ville, etc.).</p> <p>Une étude pilotée par le conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques est en cours sur le désengorgement de l'agglomération de Saint Jean Pied de Port dont les scénarios et prescriptions seraient à considérer.</p>	<p>Les aménagements communaux auront vocation à trouver une cohérence avec les autres schémas cyclables existants ou en cours de construction</p> <p>L'étude sur le désengorgement de l'agglomération de Saint-Jean-Pied-de-Port par le conseil départemental 64 et le SMPBA est en cours et les résultats ne sont pas encore connus.</p>

	UB ou UC
Constructions à destination de logement , hors opérations d'aménagement d'ensemble	Min 2 places de stationnement / logement
Opérations d' aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou 3 logements	Min 2 places de stationnement /lot ou logement +1 place visiteur par tranche de 3 lots ou logements
Constructions à destination de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat	Min 1 place de stationnement / logement.
Constructions à destination d' hébergement	Min 1 place de stationnement / 3 places d'hébergement

Dans le but de baisser le niveau de motorisation des ménages et de favoriser le report vers d'autres modes de transport, il est proposé d'abaisser l'obligation de réaliser une aire de stationnement dédiée aux véhicules motorisés à 1 place par logement, pour les constructions à destination de logement et les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou 3 logements. Cette suggestion est également motivée du fait qu'une partie de la zone UB se trouve dans le rayon des 500 mètres autour de la gare².

La place de la voiture étant encore très importante dans une petite ville rurale comme Saint-Jean-Pied-de-Port, la collectivité ne souhaite pas pour l'instant diminuer les seuils de stationnement. En effet cela conduirait à reporter ce parc de stationnement sur les espaces publics ce qui entravera inévitablement les mobilités douces avec des voitures qui stationneront sur les trottoirs et autres espaces publics.

Ces règles restrictives pourront trouver leur place lorsque les aménagements et les conditions de desserte en transport public permettront cette diminution.