



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL *TERRITOIRE SUD*

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Approuvé par délibération du Conseil
communautaire en date du 6 février 2020

ARTELIA REGION SUD-OUEST

Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
------------------	----------

AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PARTAGE ENTRE ESPACES PERIURBAINS ET RURAUX	3
---	----------

VALORISER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE	7
PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DU TERRITOIRE EN COHERENCE AVEC LES DIFFERENTES DYNAMIQUES PRESENTES	8
PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PARTICIPATIFS DU CADRE DE VIE ET DE LA BIODIVERSITE	9
PRONER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF, RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE	10

AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT PAR LE MAINTIEN D'UNE SOLIDARITE TERRITORIALE	13
---	-----------

DEPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE	17
MAINTENIR ET CONFORTER LE MAILLAGE DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES	18
GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE, ADAPTE AU POTENTIEL DU TERRITOIRE	19
DEVELOPPER UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE ADAPTEE AUX SITUATIONS CONTRASTEES DU TERRITOIRE	20

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire intercommunal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Communauté de communes engage sur son territoire.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

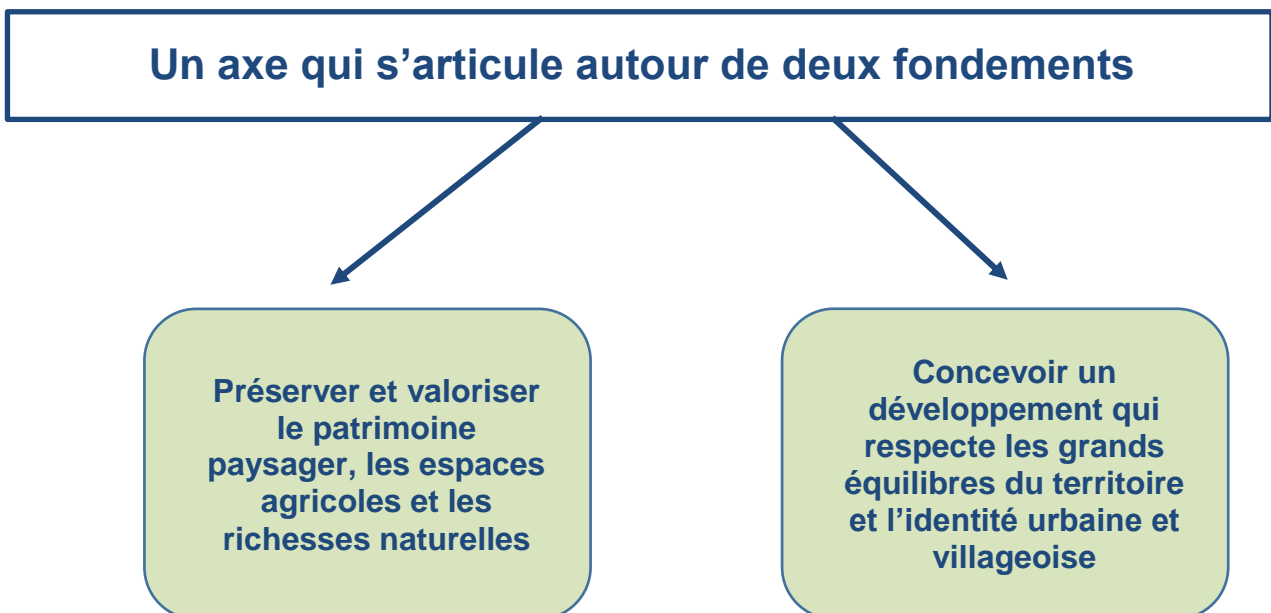
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

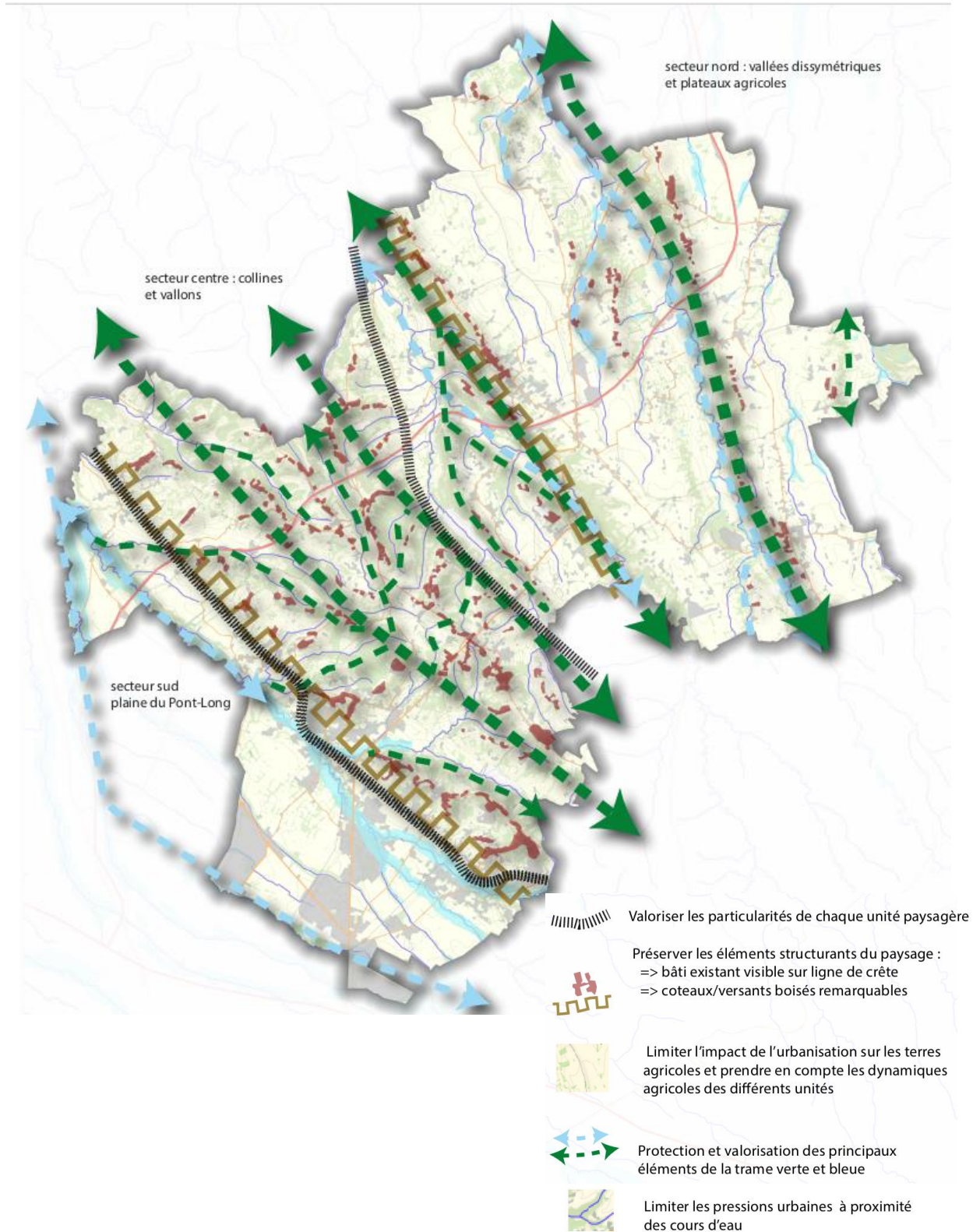
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

**AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE
PARTAGE ENTRE ESPACES PERIURBAINS ET
RURAUX**



Projet de protection, préservation et de valorisation des richesses paysagères, agricoles et écologiques



VALORISER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

Le territoire est composé de trois unités paysagères contrastées : la plaine du Pont-Long, les collines et coteaux ainsi que les vallées dissymétriques et les plateaux agricoles :

- *Le secteur de la plaine du Pont-Long est implanté à l'interface d'espaces très ouverts à vocation agricole et des premiers contreforts boisés des coteaux, proches de l'agglomération, qui en font les secteurs préférentiels du développement urbain.*
- *Les collines et les coteaux accueillent une imbrication de terres agricoles, de petits boisements sur les versants les plus abrupts et un habitat diffus. L'orientation du relief offre des panoramas et des vues en belvédère vers le grand paysage.*
- *Enfin, les vallées dissymétriques et les plateaux agricoles complètent ces paysages contrastés. Les versants se différencient nettement : celui situé au nord-est est court et densément boisé, tandis que celui du sud-ouest est plus long, couvert en alternance par des parcelles cultivées, des parcelles boisées, des pâtures et un bâti épars.*

Le PLUi a ainsi pour ambition de :

- **Préserver les éléments structurants du paysage qui fondent l'identité du territoire, sa richesse paysagère et contribuent à la diversité des « ambiances »** en permettant notamment la préservation des coteaux/versants boisés remarquables, le maintien de la végétation bordant les cours d'eau, la prise en compte des principaux cônes de vue, le respect des continuités paysagères et des unités agricoles ... ;
- **Valoriser les particularités de chaque unité paysagère** (plaine du Pont-Long, collines et coteaux et vallées dissymétriques), en exploitant le caractère propre de chaque secteur et en veillant aux zones d'articulation entre chacune d'elle.

En outre, le territoire dispose d'un patrimoine bâti de qualité comprenant à la fois des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques mais également des éléments bâtis non protégés par la réglementation qui témoignent de l'histoire des communes. Dès lors, le PLUi s'attachera à :

- **Préserver le patrimoine bâti remarquable** présent (monuments historiques notamment : église de Sévignacq, de Thèze, Châteaux Fanget, de Viven, de Momas, ...) et **le patrimoine dit « ordinaire »** (maisons de maître, châteaux, lavoirs, fontaines, fermes...),
- **Permettre, par un changement de destination, une valorisation de certains bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation** et présentant une qualité architecturale.

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DU TERRITOIRE EN COHERENCE AVEC LES DIFFERENTES DYNAMIQUES PRESENTES

Le territoire est très agricole : on y recense 369 exploitations et près de 66 % de sa superficie est destinée à de l'activité agricole. De la zone sud du Pont long à la zone nord du Luy de France et du Gabas, on observe un gradient croissant du nombre d'exploitations et de la superficie agricole. En outre, l'agriculture est un secteur économique majeur (2^e secteur d'activité du territoire).

Le territoire présente trois zones principales caractérisées par leur topographie, leur hydrographie et leur pédologie, qui influencent la qualité des terres et leur facilité d'exploitation.

- *La zone sud dite de la plaine du « Pont long » caractérisée par des terres fertiles est aujourd'hui soumise à une forte pression d'urbanisation de par sa proximité avec le cœur d'agglomération.*
- *La zone centrale de coteaux et vallons principalement occupée par des forêts et des prairies avec quelques terres planes plus propices aux cultures fait l'objet d'une pression foncière variée en fonction des communes et de leur localisation.*
- *La zone nord caractérisée par une alternance de grandes plaines principalement occupées par des cultures, des prairies et forêts sur les coteaux et le long des vallées du Luy de France et du Gabas fait l'objet d'une pression foncière moindre.*

Au regard de l'enjeu que représente l'agriculture, le PLUi visera à :

- **Considérer le niveau des enjeux agricoles dans le choix des zones de développement,**
- **Prendre en compte la cohérence des différents secteurs et dynamiques agricoles présentes** (plaine du Pont-Long, secteurs des collines et coteaux et secteurs des vallées dissymétriques et plateaux) et la **Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune de Montardon,**
- **Garantir la pérennité des exploitations agricoles** par le maintien d'entités agricoles cohérentes via la prise en compte de l'accès aux îlots agricoles et une modération de la consommation d'espace,

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PARTICIPATIFS DU CADRE DE VIE ET DE LA BIODIVERSITE

Si le territoire est profondément marqué par sa vocation agricole, il offre néanmoins une juxtaposition de milieux naturels diversifiés qui en font sa richesse. La biodiversité est ainsi grandement favorisée par une structure paysagère en mosaïque où alternent les milieux ouverts et fermés ainsi que par la présence d'un chevelu dense de cours d'eau et milieux humides associés.

Les continuités écologiques sont donc étroitement liées au relief qui s'étire selon un axe général sud-est / nord-ouest avec une succession de plaines, coteaux, vallées et plateaux agricoles. Les échanges sud-ouest / nord-est sont globalement peu présents.

Le PLUi entend préserver la richesse de son territoire à travers diverses orientations en matière de gestion durable des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques. Les objectifs suivants sont fixés :

- **Protéger voire mettre en valeur les principaux éléments composant la Trame Verte et Bleue** que sont les corridors liés aux boisements et milieux ouverts de coteaux, ceux liés à l'ensemble des cours d'eau et leurs milieux associés, aux zones humides, aux lacs collinaires, ...
- **Limiter les pressions urbaines à proximité des** cours d'eau majeurs que sont le Luy de Béarn, le Luy de France et le Gabas ainsi que ceux d'intérêt local, à savoir l'Ayguelongue, le Riumayou, l'Uillède et l'Arlas ;
- **Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles** par la préservation des zones de confrontation entre espaces boisés ou ouverts et espaces urbains et par la limitation du développement linéaire ;
- **Préserver voire préconiser des espaces de nature dans certains villages permettant le maintien et/ou le développement d'une biodiversité dite ordinaire** gage de qualité du cadre de vie pour les habitants.

PRONER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF, RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Situé à l'interface entre espace périurbain et espace rural, le territoire dispose de typologies urbaines variées tant en termes de :

- *Logique d'organisation urbaine avec à la fois des villages présentant une forme éclatée sans bourg constitué, des bourgs historiquement ou récemment constitués, des villages rues, ...,*
- *Statut des communes allant de communes périurbaines à des communes très rurales,*
- *Densités et formes urbaines.*

Pour autant, si le développement urbain de ces dernières décennies apparaît fortement différencié en fonction des communes, ce dernier a eu un impact non négligeable en matière d'évolution de l'organisation urbaine historique et de consommation d'espaces agricoles et naturels sur l'ensemble du territoire.

Au regard de l'évolution urbaine de ces dernières années, le PLUi vise à garantir une urbanisation qualitative fondée à la fois sur un développement raisonné, hiérarchisé et structuré qui soit adaptée aux spécificités du territoire et des communes. Le développement projeté s'appuie ainsi sur les orientations suivantes :

- **Une urbanisation qualitative en cohérence avec les typologies urbaines existantes avec :**
 - **Un accompagnement des développements urbains dans la logique des grandes typologies urbaines existantes :** village constitué/village-rue/absence de noyau villageois, secteurs périurbains/ secteurs ruraux... ;
 - **Une structuration de l'urbanisation et une limitation des effets de ruptures entre l'organisation historique et les extensions urbaines** par une adaptation des choix de développement en fonction de l'identité de la commune et de son ensemble paysager ;
 - **Une intégration paysagère des constructions** quelle que soit leur vocation (logement, agricole, activités,) sur les secteurs sensibles tout en prenant en compte les contraintes techniques liées notamment aux bâtiments agricoles ;
 - **Un traitement qualitatif des entrées de village présentant des enjeux paysagers,**
 - **Une amélioration de la lisibilité des séquences paysagères de l'entrée sud du territoire et une recherche d'intégration des espaces urbains** fondées sur les éléments naturels et agricoles, le maintien de coupures d'urbanisation ...
- **Une modération de la consommation d'espace et une lutte contre l'étalement urbain basées sur :**
 - **Une réduction globale de la consommation d'espace d'au moins 50% pour l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, ...) avec une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 180 ha ;**
 - **Un potentiel de développement urbain hiérarchisé entre les communes en fonction de l'armature territoriale (cf. p14) et structuré** autour des principales entités urbaines existantes à savoir prioritairement au niveau des bourgs ;

- **Un modèle de développement raisonné** au regard notamment d'une répartition du développement urbain s'appuyant sur un réinvestissement urbain et des extensions urbaines ajustées aux besoins ;
- **Des densifications différenciées en fonction du statut de la commune, de ses caractéristiques (en cohérence avec les formes urbaines existantes) et de son niveau d'équipements** et ce, afin de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière de logements	
<i>Production de logements envisagée dans le cadre du PLUI</i>	
Environ 110 logements / an sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les orientations du SCOT	
Répartition du potentiel de développement prévu entre réinvestissement urbain (*) et extension	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier (**)</u> : 20 à 25 % de la production de logements	<u>Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel et forestier (***)</u> : 75 à 80% de la production de logements
Modulation de la densité (****) en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale	

(*) est considéré comme relevant du réinvestissement urbain : la production de logements sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

(**) est considéré comme potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : la production de logements générée dans des espaces urbains constitués en densification soit par de la division de parcelles construites soit par le comblement de « dents creuses » (parcelle ou groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit).

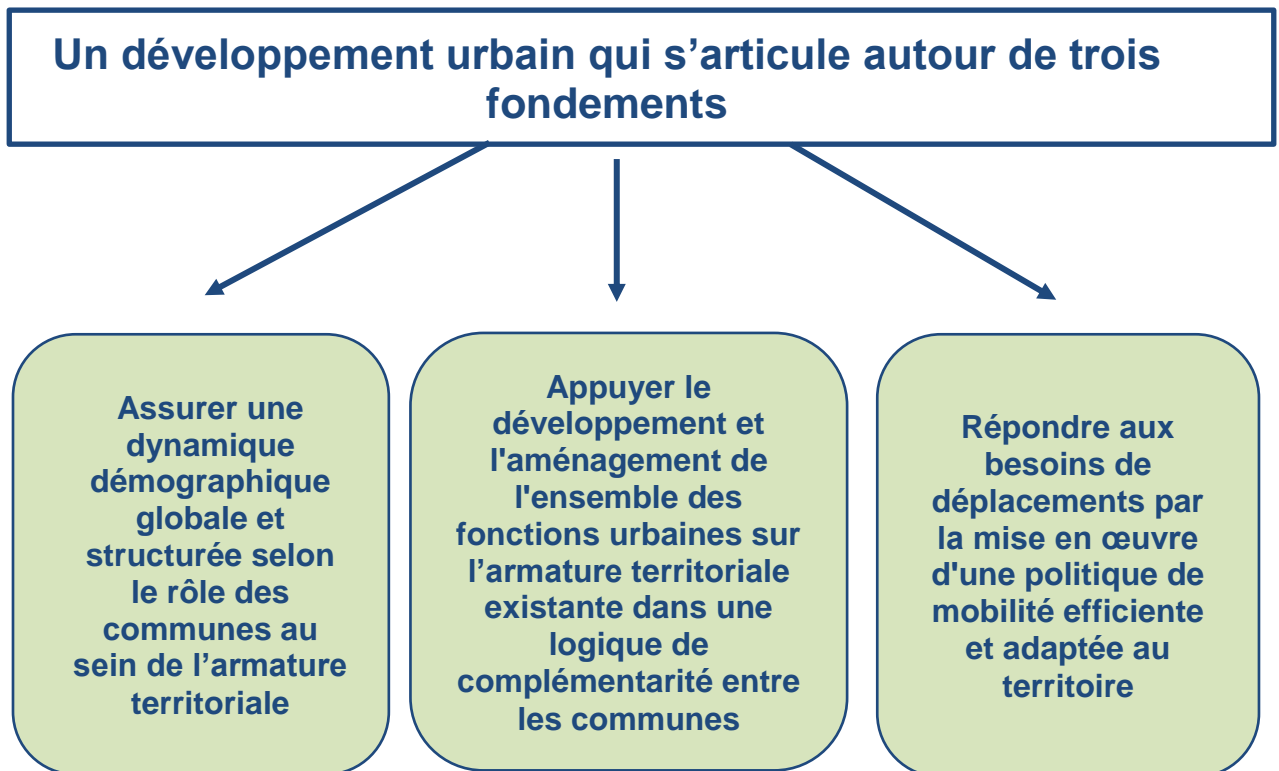
(***) est considéré comme potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel et forestier : le développement des surfaces urbanisées situées en continuité des espaces urbains constitués et générant une diminution des superficies identifiées comme étant agricoles, naturelles ou boisées.

(****) le terme de densité correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain qu'ils occupent.

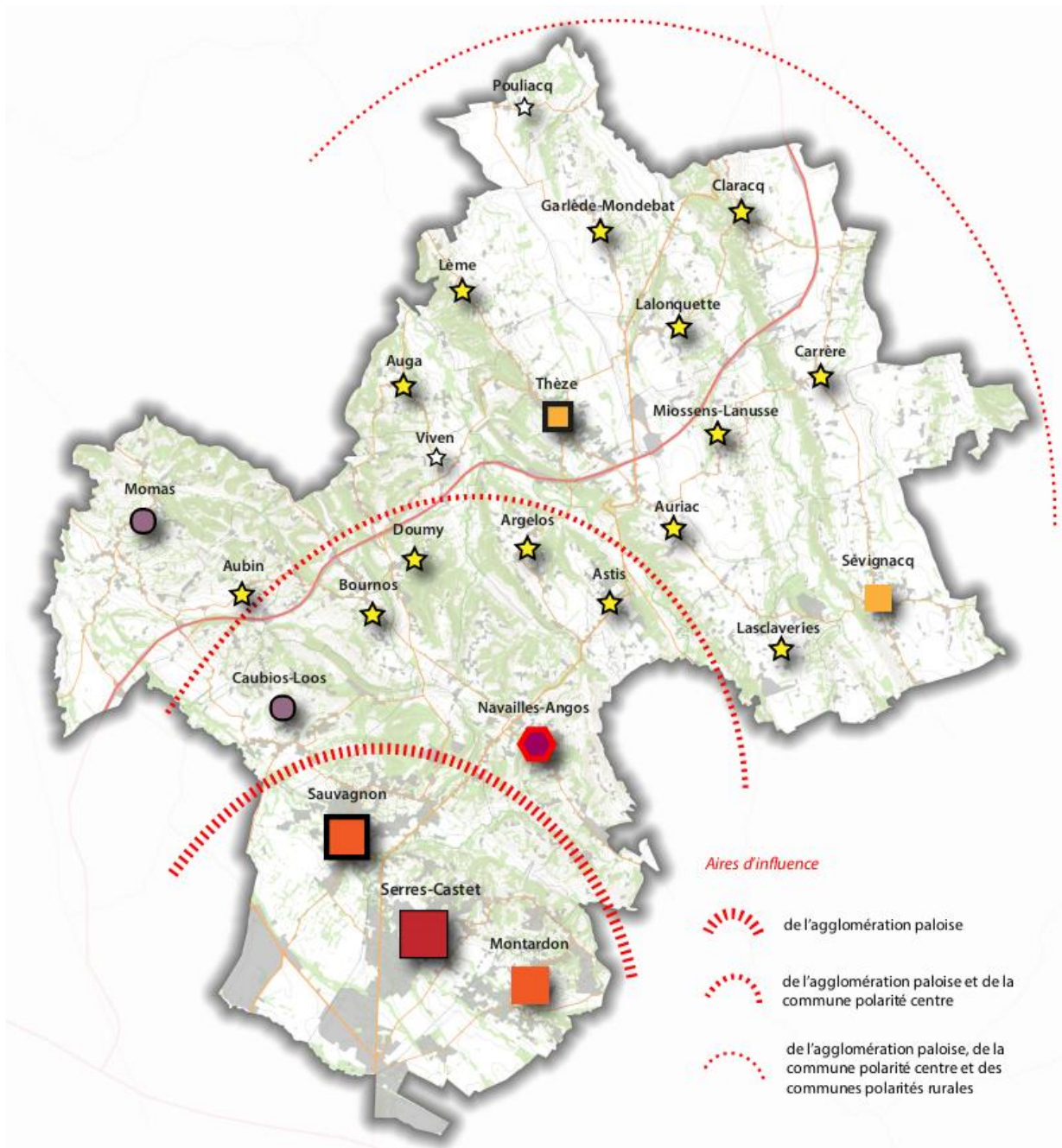
- **Une prise en compte des risques et nuisances dans les choix de développement en :**
 - Favorisant un développement urbain à vocation résidentielle majoritairement hors des zones de bruits et en limitant les extensions urbaines le long des axes classés à grande circulation ;
 - Considérant les servitudes liées notamment au risque inondation et au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Pau-Pyrénées, et prenant en compte le risque retrait-gonflement des argiles, et le risque remontée de nappes pour les communes assainies en autonome ;
 - Intégrant la gestion des eaux pluviales dans les réflexions d'aménagement afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

- **Un développement urbain adapté à la capacité des équipements et réseaux en :**
 - Privilégiant un développement urbain à l'échelle du territoire, majoritairement en assainissement collectif ;
 - Liant développement urbain et capacité des réseaux existants et/ou programmés dans un objectif de rentabilité et d'optimisation des investissements ;
 - Favorisant le développement des énergies renouvelables afin de faciliter le recours à des sources d'énergie propres au territoire.

**AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT PAR LE
MAINTIEN D'UNE SOLIDARITE TERRITORIALE**



Projet d'armature territoriale



Aires d'influence

- de l'agglomération paloise
- de l'agglomération paloise et de la commune polarité centre
- de l'agglomération paloise, de la commune polarité centre et des communes polarités rurales

Hiérarchie communes polarités		Centre	Hiérarchie communes rurales		intermédiaire
		Supports			en fonction de leurs dynamiques
		Rurales			

DEPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE

Le territoire, composé d'une majorité de communes rurales comprenant moins de 500 habitants et de quelques communes dites « périurbaines » de plus de 2000 habitants, est un secteur attractif notamment pour des ménages d'actifs au profil familial.

Le parc de logements, relativement récent, est aujourd'hui essentiellement composé de maisons individuelles de grande taille. Les ménages sont pour l'essentiel propriétaires de leur logement. Le parc locatif privé apparaît faible mais présent sur l'ensemble du territoire. Le parc social, quant à lui, est majoritairement situé sur les communes périurbaines du sud du territoire.

A noter la faiblesse du nombre de logements vacants, nécessitant un recours à la construction neuve pour l'accueil de population nouvelle.

La stratégie en matière d'habitat se fonde sur le projet d'armature territoriale partagée entre des communes périurbaines et rurales. Il est ainsi prévu de :

- **Permettre la production d'environ 1 100 logements dans les dix années à venir** qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- **Définir des stratégies ciblées et différenciées tant sur la forme du bâti que sur le statut d'occupation des logements :**
 - Adaptées à la typologie des communes (rurale, péri-urbaines, ...) ;
 - Permettant de répondre aux différents besoins de la population à l'échelle du territoire et ce, avec comme perspective une amélioration de la couverture du parcours résidentiel.
- **Mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale** sur les secteurs stratégiques des communes polarités centre et supports qui, au regard de leur fonction au sein du territoire, apparaissent les plus adaptées.

MAINTENIR ET CONFORTER LE MAILLAGE DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le territoire dispose d'un bon maillage d'équipements, de services et de commerces avec des pôles d'importance variée venant compléter l'offre existante sur le bassin de vie palois. Il comprend ainsi :

- *Une commune centre, Serres-Castet, et deux communes supports que sont Sauvagnon et Montardon qui offrent une large gamme dont le rayonnement est intercommunal,*
- *Deux polarités rurales que sont Thèze et Sévignacq qui disposent d'une offre en matière d'équipements et de service rayonnant sur les communes rurales limitrophes,*
- *Des communes rurales disposant d'une offre de proximité.*

Toutefois, force est de constater que peu de commerces de proximité perdurent dans les centre-bourgs, les grands axes traversant le territoire ayant absorbé l'essentiel du développement commercial ces dernières années.

Afin de garantir un bon niveau d'équipements et de services à sa population, le PLUi accompagne le développement urbain d'un maintien voire d'un confortement du maillage. Cela passe notamment par le fait de :

- **Renforcer le rayonnement de la commune centre et des communes supports** (Serres-Castet, Sauvagnon, Montardon) et des polarités rurales que sont Thèze et Sévignacq ;
- **S'inscrire dans une mutualisation des équipements** publics dans les communes rurales en complémentarité de l'offre existante sur les polarités.

En outre, dans une logique de renforcement de l'animation urbaine, le PLUi vise à créer les conditions favorables à l'implantation de commerces dans les centre-bourgs.

Il est dès lors prévu de faciliter un **développement des commerces de proximité sur l'ensemble des centre-bourgs** au travers de la mixité des fonctions et en parallèle de **maintenir les îlots commerciaux existants situés en dehors des bourgs** dans leur enveloppe actuelle.

GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE, ADAPTE AU POTENTIEL DU TERRITOIRE

Compris dans la zone d'emplois de Pau, le territoire dispose d'une dynamique économique issue d'une stratégie menée depuis plusieurs décennies. Cette dernière a généré une augmentation croissante de création d'entreprises notamment ces dix dernières années ainsi que l'émergence de plusieurs zones d'activités. Ces zones sont essentiellement concentrées au sud du territoire, le long des axes majeurs que sont la RD716 menant à l'aéroport et la RD834.

Dans le cadre du PLUi, a ainsi été définie une stratégie économique adaptée aux potentialités identifiées sur le territoire dans le prolongement de la politique menée sur ce thème ces dernières années en prévoyant de :

- **Renforcer la vocation économique des secteurs les plus attractifs du territoire (secteur sud)** tout en favorisant une intégration de ces espaces dans leur environnement naturel et urbain via :
 - Un développement des zones d'activités du secteur sud avec une gestion du développement dans le temps et dans l'espace ;
 - Le maintien du Parc d'Activités Economiques (PAE) de Thèze-Miossens dans ses limites actuelles, en cohérence avec les besoins de la partie du nord du territoire.
 - La modernisation des zones d'activités existantes afin de maintenir ces dernières compétitives et attractives et ainsi éviter les friches.
- **Améliorer l'ancrage territorial de l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire** en conciliant mixité des fonctions dans les secteurs résidentiels et constitution d'une offre encadrée de foncier en zone d'activités ;
- **Assurer la pérennité voire le développement d'activités plus spécifiques telles que les activités de loisirs** (aérodrome, accrobranches...) qui participent à la dynamique du territoire ;
- **Prévoir le maintien, voire les extensions et le développement si nécessaire, des installations de gestion et traitement des déchets** (centre de tri de Sévignacq, ISDI Navailles-Angos,...).

DEVELOPPER UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE ADAPTEE AUX SITUATIONS CONTRASTEES DU TERRITOIRE

Le territoire est traversé par l'A65 et la RD834, axes majeurs structurant à l'échelle régionale reliant Pau à Bordeaux. Il est également irrigué par deux axes importants à l'échelle locale : la RD289 (voie Sauvagnon-Lescar) et la RD 716 (route de l'aéroport). Le territoire est ensuite maillé par un réseau de routes départementales et voies communales à vocation de desserte locale.

Si le territoire bénéficie d'un emplacement stratégique en terme d'accessibilité et de proximité de la zone d'emplois de Pau, le transport individuel reste le mode privilégié de déplacement. Seule la commune de Serres-Castet est desservie par les transports urbains par une ligne régulière. Les communes de Montardon, Sauvagnon et Navailles-Angos bénéficient d'un service de transport à la demande qui demeure assez confidentiel.

Il existe un phénomène de double pendularité en matière de flux domicile-travail essentiellement sur les communes au sud du territoire, les autres communes disposant de caractéristiques globalement rurales marquées par des flux diffus.

Les orientations définies en matière de mobilité dans le cadre du PLUi visent à considérer l'état actuel de la desserte en transport en commun ainsi que la configuration contrastée du territoire partagé entre espace périurbain et espace rural.

- Dès lors, le PLUi s'oriente vers une stratégie destinée à permettre une amélioration ultérieure du réseau et donc de l'interface entre le territoire et l'agglomération paloise en **favorisant un usage des transports urbains présents au sud du territoire**. Dans cette optique, il a été décidé de :
 - Créer les conditions favorables à la création **d'une voie réservée au bus** sur la RD834,
 - **Définir une stratégie urbaine spécifique sur les communes desservies afin de permettre une amélioration de l'accessibilité en mode actif (piétons, cycles, ...)** notamment aux arrêts existants ou projetés ;
 - **Prévoir la mise en service de parcs-relais** pour faciliter l'accès aux transports en commun.

En complément aux réflexions menées en matière d'amélioration de la desserte en transport en commun, le PLUi prévoit également d'offrir une alternative à la voiture :

- En permettant **le développement des modes actifs (cycles, piétons, etc.) tout en les adaptant à la configuration du territoire**. Cela passe notamment par le fait de :
 - Favoriser une proximité entre équipements, services, commerces et zones résidentielles sur l'ensemble des communes ;
 - Privilégier un maillage des déplacements doux sur les communes polarités centre et supports ;
 - Identifier les axes piétons stratégiques à développer ou à sécuriser sur les communes rurales.
- **En facilitant le recours au covoiturage** par le développement d'une offre cohérente qui réponde aux besoins du territoire et des territoires limitrophes.

Toutefois, au regard de l'usage encore prédominant de la voiture sur le territoire et de la fonction de transit liée à la présence de voies structurantes à l'échelle régionale et locale, le PLUi intègre dans sa réflexion le fait de :

- Pérenniser la fonction de transit des axes classés à grande circulation existants ou projetés en limitant les extensions urbaines le long de ces axes ;
- Anticiper sur les besoins en matière de stationnement au regard du développement urbain projeté.
- Promouvoir une mobilité durable par le développement de bornes de recharges pour les véhicules électriques.

En outre, la mobilité évoluant dans son organisation du fait du numérique, **le PLUi s'oriente vers un modèle de développement urbain facilitant l'amélioration de la desserte en communications numériques.**