PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES ARRIGANS

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

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

DATE : FEVRIER 2020 **REF : 4 36 2116**

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

1. AXE 1 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE 2
   - 1.1. RESPECTER ET PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE 2
     - 1.1.1. En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire 3
     - 1.1.2. En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire 3
     - 1.1.3. En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés 3
     - 1.1.4. En préservant les zones humides 3
   - 1.2. VALORISER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE 3
     - 1.2.1. En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de villes 4
     - 1.2.2. En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères 4
     - 1.2.3. En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre bourg 4
     - 1.2.4. En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques 4
   - 1.3. PREVENIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES RISQUES 5
     - 1.3.1. En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens 5
     - 1.3.2. En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque 5
     - 1.3.3. En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité de l'autoroute et des grandes voies de circulation 5

2. AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE DYNAMISE LOCAL 7
   - 2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE 7
     - 2.1.1. En permettant la création de zone économiques sur les communes de Tilh et Habas 7
     - 2.1.2. En favorisant l'extension des Zones économiques existantes à proximité de l'existant 7
     - 2.1.3. En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi en permettant le changement de destination de certains bâtiments, anciennement agricole 8
     - 2.1.4. En favorisant une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat 8
     - 2.1.5. En permettant à l'activité de carrière sur Habas de continuer son activité 8
   - 2.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE 9
     - 2.2.1. En permettant le déplacement de la zone commerciale de Pouillon 9
     - 2.2.2. En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes 9
   - 2.3. DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE 9
     - 2.3.1. En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire 9
     - 2.3.2. En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux 9
     - 2.3.3. En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière 10
     - 2.3.4. En favorisant la diversification de l'agriculture 10
   - 2.4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE 10
     - 2.4.1. En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique 10
     - 2.4.2. En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournées vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine 10
   - 2.5. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC DES EQUIPEMENTS DE « SERVICE A LA PERSONNE » DE QUALITE 10
     - 2.5.1. En permettant l'extension ou la construction avec des nouveaux équipements scolaires 11
     - 2.5.2. En favorisant l'implantation de professionnels de santé 11
     - 2.5.3. En maintenant et renforçant les équipements publics 11

2.5.4. En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatifs 11
2.6. DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE QUALITE A METTRE EN VALEUR 11
2.6.1. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud 12
2.6.2. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest 12
2.6.3. En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication 12
2.7. DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A DEVELOPPER 12
2.7.1. En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun. 12
2.7.2. En développant le transport à la demande 12
2.7.3. En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter-quartiers 13
2.7.4. L'ancienne voie de tramway : future voie verte de l'intercommunalité 13
2.8. UNE OFFRE EN MATIERE DE STATIONNEMENT A DEVELOPPER 13
2.8.1. En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements. 13
2.8.2. En développant les parkings de covoiturage 13
3. AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES 15
3.1. UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE A PRESERVER 15
3.1.1. En préservant les points de captage d'eau potable et des masses d'eau associées 15
3.1.2. En s'assurant que la ressource en eau potable ainsi que les réseaux de distribution sont en capacité de soutenir le développement urbain 15
3.2. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF A OPTIMISER 16
3.2.1. En s'assurant que les stations d'épuration sont en capacité de soutenir le développement urbain 16
3.2.2. En permettant les projets d'amélioration des stations d'épuration et de développement du réseau d'assainissement 16
3.2.3. En privilégiant pour le développement urbain, les réseaux d'assainissement collectifs 16
3.3. UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES A PREVOIR 16
3.3.1. En limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la parcelle, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables 16
3.3.2. En prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans les futures opérations d'aménagement 17
3.3.3. En évitant d'accentuer les problèmes de ruissellement par l'urbanisation prévue 17
3.4. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE A METTRE EN VALEUR 17
3.5. UN DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS A FAVORISER 17
4. AXE 4 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ARRIGANS 18
4.1. CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN D'UNE CROISSANCE SOUTENUE 18
4.1.1. En prévoyant une augmentation de la population pour atteindre 10 640 habitants à l'horizon 2030 18
4.1.2. En renforçant le pôle central et les pôles relais 18
4.2. UNE OFFRE EN LOGEMENT A DEVELOPPER MAIS AUSSI A DIVERSIFIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 19
4.2.1. En prévoyant la production d'environ 1000 résidences principales supplémentaires 19
4.2.2. En adaptant le parc de logement au nouveau parcours résidentiel des habitants 20
4.2.3. En renforçant l'offre en matière de mixité sociale 20
4.3. MAITRISER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 21
4.3.1. En se fixant des objectifs de densité ambitieux et adaptés à chaque commune 21
4.3.2. En privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain 21
4.3.3. En recentrant le développement urbain vers les centres bourgs des communes 21
4.3.4. En privilégiant la réutilisation du bâti agricole inutilisé 23
4.4. DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RESPECTUEUX DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) 23

INTRODUCTION

Les Arrigans possèdent une situation géographique avantageuse en étant positionnée entre l'agglomération dacquoise et Orthézienne. Cette position géographique, sa bonne desserte ainsi que son cadre de vie font du secteur les Arrigans un des territoires les plus attractifs du Sud des Landes. Cependant, ce cadre de vie est aussi influencé par des contraintes importantes que le projet de PADD doit prendre en compte afin de garantir un projet de territoire cohérent (Zones inondables, faible polarité en matière d'emploi, …).

La volonté des élus est de capitaliser sur ces atouts afin de proposer un projet de territoire durable qui correspond à leur vision de l'avenir.

Ce projet s'appuie avant tout sur une dynamique démographique soutenue permettant ainsi de proposer une nouvelle répartition de la population en renforçant la commune de plus de 3000 habitants qu'est Pouillon et la commune de plus de 1500 habitants qu'est Habas, tout en conservant un dynamise sur les 7 autres communes. Elle doit aussi permettre d'améliorer le parc de logement en fonction du nouveau parc résidentiel des habitants en favorisant la mixité sociale ou encore la diversité des logements pour un accueil des jeunes ménages mais aussi un rapprochement des personnes âgées vers les centres bourg, vecteur de lien social.

Les élus souhaitent aussi favoriser le développement économique du territoire afin d'éviter de devenir un territoire dit « dortoir » de l'agglomération dacquoise en proposant, soit de nouvelles zones artisanales soit des extensions ou densifications des zones économiques existantes. L'activité agricole joue, depuis toujours, un rôle vital pour le territoire par ces exploitations agricoles mais aussi par les entreprises agro-alimentaires installées sur le territoire. Il s'agira de mettre en place les outils nécessaires pour préserver et développer cette activité phare du territoire.

La préservation du cadre de vie est le « maitre mot » du PLUi. En effet, la volonté de développement du territoire se fera dans le respect du cadre de vie des habitants du territoire. Un respect qui passera par, avant tout, un développement des équipements collectifs permettant d'absorber cet apport de population et cet accroissement d'activité (Réseau, école, culture, aide à la personne).

Cette amélioration du cadre de vie passe aussi par les nouvelles opérations urbaines. Ces opérations vont permettre d'améliorer le fonctionnement urbain (Gestion des eaux pluviales, Création de liaison douce, …) tout en respectant l'identité et le cadre architectural de chaque commune. Ce développement passe nécessairement par une densification des enveloppes urbaines afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels mais elle se fera de façon intelligente et raisonnée (Préservation d'espace de respiration, respect des hauteurs des constructions existantes, urbanisation limitée des quartiers, urbanisation en priorité des centres bourg, …).

L'environnement ou le paysage en général font partie de la vie de tous les jours des habitants du canton Arrigans. Le développement territorial respectera ces éléments constitutifs du cadre de vie des habitants (les lacs, …) et le mettra en valeur par des politiques générales ou des actions ciblées. La préservation de l'équilibre de ces éléments est une des priorités du projet. Le tourisme, qui fait partie de l'économie du territoire, est étroitement lié à ces questions et son développement sera aussi l'occasion d'une découverte du territoire par les touristes mais aussi des habitants.

La suite du PADD reprend ces éléments de projet en les détaillant en 4 axes :

- Axe 1 : Maintenir un cadre de vie de qualité
- Axe 2 : Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme local
- Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources
- Axe 4 : Créer les conditions d'un développement équilibré pour les communes des Arrigans

1. AXE 1 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Les Arrigans disposent de nombreux atouts environnementaux architecturaux et paysagers sur lesquels elle peut s'appuyer pour faire évoluer et reconnaître son identité mais aussi son cadre de vie de qualité.

Située entre le Gave de Pau et le ruisseau du Luy, le territoire accueille une présence végétale forte et diversifiée repérée par des inventaires écologiques de niveau nationale voir européen. Les centres-bourgs du territoire intercommunal possèdent une forte valeur patrimoniale un patrimoine local de qualité. Ils offrent aux résidents un cadre de vie remarquable lié à l'ambiance rurale.

Ainsi, il s'agit donc de valoriser ses richesses naturelles et bâties, de les faire dialoguer avec le tissu urbain et de mettre en valeur son patrimoine.

De plus, l'accueil de nouveaux habitants sur un territoire n'est jamais sans conséquences pour l'environnement. En effet, le territoire est soumis à un certain nombre de risque lié aux caractéristiques naturelles du territoire mais aussi à l'activité humaine.

C'est pourquoi le secteur des Arrigans souhaite préserver son identité rurale en mettant en avant les richesses naturelles et paysagères, qui sont de véritables atouts pour l'attractivité du territoire, mais également pour le cadre de vie des habitants, actuels et futurs, qui sont à protéger des risques et nuisances potentiels.

1.1. RESPECTER ET PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Le territoire dispose d'une armature verte et bleue couvrant une vaste part de son territoire et lui conférant les fondements de son identité et un cadre de vie de qualité : Gaves, bois et forêts, bocages, zones humides… Cette trame Verte et bleue correspond au réseau écologique de l'intercommunalité.

Ces milieux, dont la qualité écologique est reconnue par divers périmètres de protection et d'inventaire (notamment à l'échelle européenne), sont cependant soumis à diverses pressions, comme l'étalement urbain et le développement de modes d'habitat peu économes en espace, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles, le développement des infrastructures routières, etc. La fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité qu'il conviendra d'enrayer en protégeant de manière active, l'ensemble des milieux qui composent cette armature territoriale.

1.1.1. En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire

Les réservoirs de biodiversité devront être préservés strictement tout en tenant compte des activités humaines (notamment agricoles). Il s'agit des sites du réseau Natura 2000 et les secteurs de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : au niveau du Luy ou du Gave de Pau.

1.1.2. En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire

Les continuités écologiques seront maintenues afin de permettre les échanges entre les espèces. Cela concerne plus particulièrement les échanges entre les grands espaces boisés qui présentent une richesse très importante : il s'agira de préserver les caractéristiques végétales des plaines agricoles qui permettent les échanges au sein de la trame verte (Ripisylve, haies, bosquets, pâtures…) ; mais également les échanges des milieux aquatiques : préservation des cours d'eau, mares, étangs, etc. (Ruisseau de l'Arrigan, …).

1.1.3. En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés

Du fait de son caractère rural mais aussi des structures urbaines diffuses des centres bourgs, la volonté intercommunale est de favoriser une optimisation des espaces à bâtir mais qui doit s'accompagner par le maintien de plusieurs espaces paysagers de respiration à l'intérieur du tissu urbain. Ces espaces correspondent soit à de grandes propriétés et leurs parcs soit à de vastes espaces ouverts agricoles ou naturels offrant des points de vue remarquables mais aussi parfois des continuités écologiques à l'intérieur de la tache urbaine.

Il s'agit d'assurer un équilibre entre densité urbaine et qualité des espaces collectifs et paysagers permettant de préserver le cadre de vie de qualité des habitants.

1.1.4. En préservant les zones humides

Le territoire comprend de très nombreuses zones humides et, en compatibilité avec les documents supra communaux, le projet prévoit d'appliquer le principe « Eviter, Réduire et compenser » pour limiter au maximum les impacts sur les zones humides.

1.2. VALORISER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Le territoire offre de multiples visages, à travers la richesse des types de paysages et d'ambiances rencontrés, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Ces éléments, qui font partie intégrante de la trame verte paysagère ou du patrimoine bâti du territoire, sont à préserver de l'urbanisation afin de garantir l'image du territoire ainsi que son attractivité.

1.2.1. En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de villes

Le territoire comporte plusieurs entités paysagères importantes. Le projet de PLUi prévoit de préserver leur équilibre en traitant de manière qualitative les espaces « frontière » entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles. De plus, il est important de conserver les caractéristiques de ces entités avec la conservation notamment des ceintures végétales.

Cet équilibre sera recherché aussi au niveau du traitement des entrées de ville des communes et en limitant le mitage, l'urbanisation linéaire ou l'installation d'entreprise artisanale ou agricole qui pourraient déstructurer le paysage des bourgs.

1.2.2. En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères

Les éléments remarquables du patrimoine bâti seront identifiés et préservés grâce à une réglementation adéquate : les fermes, les lavoirs, les moulins, les ensembles architecturaux remarquables comme les maisons bourgeoises ou châteaux, les éléments de patrimoine industriel (Mines et tramway), les arènes, etc.

De plus, certains boisements, parcs, haies ou arbres isolées (Arbres dit signaux) qui participent à l'identité du centre bourg seront protégées.

1.2.3. En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre bourg

Il s'agira d'assurer une architecture de qualité particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti, et pour les travaux sur les constructions existantes. Les exigences architecturales devront aussi permettre de trouver un compromis pour l'expression architecturale écologique.

De plus, les futurs aménagements devront s'insérer dans la trame urbaine en respectant les caractéristiques architecturales de chaque commune (Hauteur, Alignement des constructions, Aspect des constructions, …).

1.2.4. En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques

Le territoire des Arrigans comprend des sites inscrits au niveau du paysage avec notamment la motte d'Estibeaux. Le projet de territoire s'attachera à vérifier que les futures opérations d'aménagement ne viennent pas bouleverser l'équilibre de ces secteurs du territoire. De plus, les sites archéologiques déjà repérés seront préservés au maximum.

1.3. PREVENIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES RISQUES

Le territoire est concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'omniprésence de l'eau, mais également technologiques (ICPE, etc.). A ces risques, s'ajoutent des nuisances essentiellement sonores (grandes infrastructures) ou liées à la gestion des déchets.

1.3.1. En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens

Les règles de constructibilité seront adaptées en tenant compte du risque d'inondation aux abords du Gave et du Luy. Le développement urbain sera assuré en dehors des zones soumises à un aléa inondation fort.

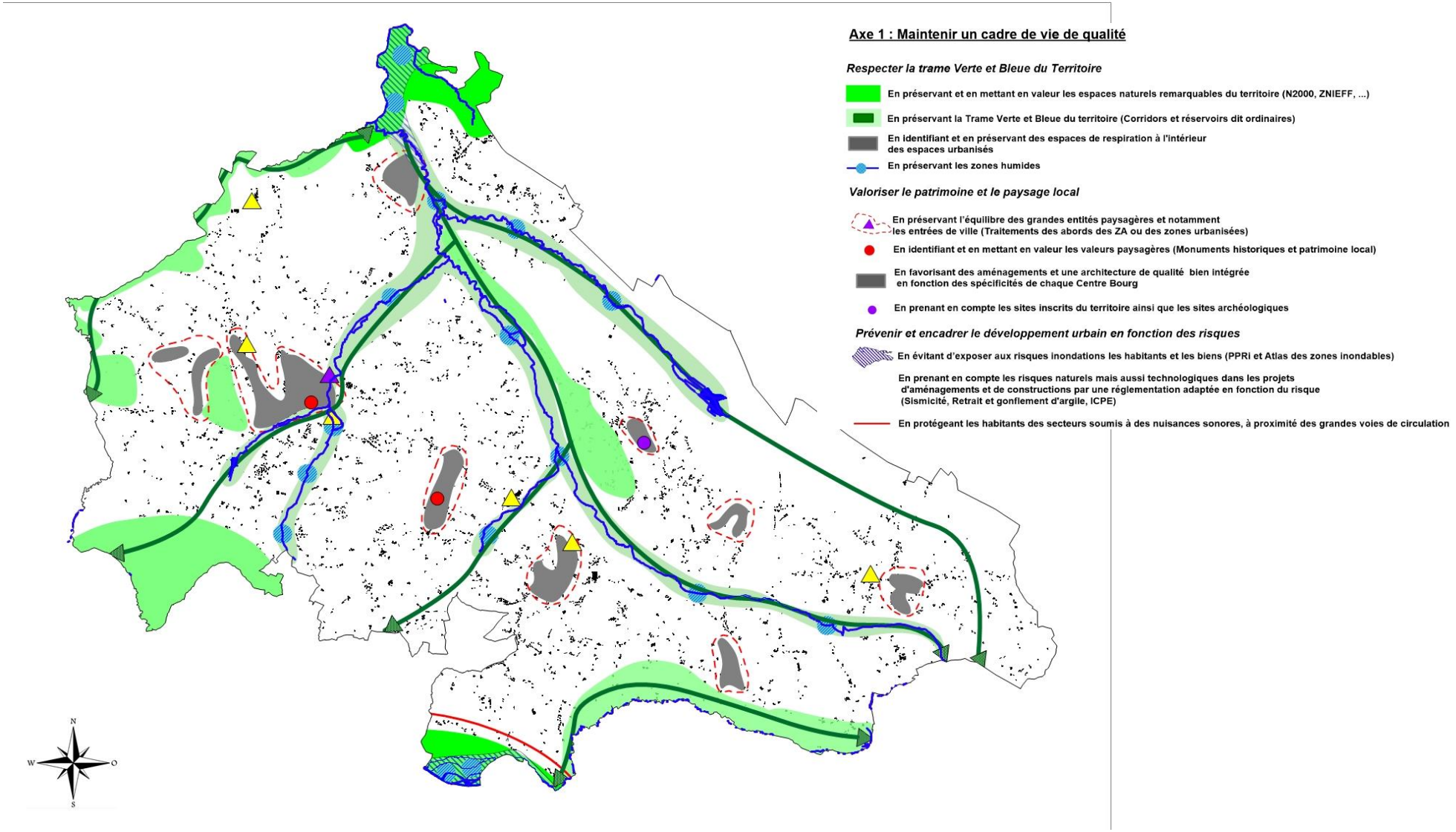
1.3.2. En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque

Le développement urbain prendra en compte le risque retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque de sismicité par une réglementation adaptée.

Il s'agira de tenir compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, mais aussi de l'ensemble des ICPE, industriels ou agricoles, afin d'éviter d'exposer les habitants des Arrigans.

1.3.3. En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité de l'autoroute et des grandes voies de circulation

Les règles de constructibilité seront adaptées dans les secteurs soumis aux nuisances sonores (RD817). Il s'agira de tendre vers une haute performance acoustique des bâtiments, aussi bien dans la construction neuve que dans la rénovation de l'ancien.


Axe 1 : Maintenir un cadre de vie de qualité
Respecter la trame Verte et Bleue du Territoire
En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire (N2000, ZNIEFF, ...)
En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire (Corridors et réservoirs dit ordinaires)
En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés
En préservant les zones humides
Valoriser le patrimoine et le paysage local
En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de ville (Traitements des abords des ZA ou des zones urbanisées)
En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères (Monuments historiques et patrimoine local)
En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre Bourg
En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques
Prévenir et encadrer le développement urbain en fonction des risques
En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens (PPRi et Atlas des zones inondables)
En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque (Sismicité, Retrait et gonflement d'argile, ICPE)
En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité des grandes voies de circulation
N
W
O
S

2. AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE DYNAMISE LOCAL

Le territoire, de par son bassin d'emploi historique, possède en matière d'activité économique un dynamisme certain. Pour cela, le PADD entend soutenir l'accueil d'activités économiques nouvelles sur le territoire. Cet accueil d'activité nouvelle doit s'accompagner de la préservation de l'activité agricole mais aussi une réflexion à avoir au niveau du tourisme.

En effet, une dynamisation économique et une hausse de la population active permettra d'envisager un regain de population s'installant sur le territoire, un développement des activités résidentielles (commerce, services à la population notamment), renforçant l'attractivité du territoire et limitant les déplacements pendulaires. Ce dynamise économique doit permettre de soutenir l'activité commerciale et notamment les commerces de proximité de Pouillon et Habas.

Le dynamisme peut s'appuyer sur différents aspects comme : l'existence d'un bassin d'emploi sur Pouillon et Habas mais également une localisation stratégique (RD947, …), un niveau d'équipements conséquent, la présence d'un cadre de vie rural préservé, ….

2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

2.1.1. En permettant la création de zone économiques sur les communes de Tilh et Habas

La commune de Habas souhaite aujourd'hui pouvoir accueillir une zone économique afin de permettre l'installation d'entreprises sur son territoire et de répondre à la demande. En effet, plusieurs projets sont en cours de réflexion. La commune de Tilh, de par sa proximité avec le Bassin Orthézien souhaite pouvoir aussi accueillir une zone économique.

Le PLUi permettra l'installation de ces deux zones économiques qui représentent un enjeu pour le développement économique du secteur.

La destination de ces zones économiques se fera dans le respect des activités déjà présentes sur le site mais aussi des habitations avoisinantes.

2.1.2. En favorisant l'extension des Zones économiques existantes à proximité de l'existant

Le maillage des zones économique ne s'arrête pas aux zones économiques intercommunales. En effet, certaines communes possèdent une zone artisanale qui permet l'installation d'entreprises locales d'artisanat. Le PLUi prévoit une extension de ces zones artisanales, selon les besoins et les disponibles en matière d'espaces et à condition qu'elles soient à proximité de l'existant.

2.1.3. En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi en permettant le changement de destination de certains bâtiments, anciennement agricole

Le caractère rural des Arrigans a entrainé une dispersion de certaines entreprises artisanales. Il s'agira donc de les identifier et d'adapter le zonage afin de leur permettre une évolution limitée.

De plus, il existe des bâtiments anciennement agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement d'affectation et devenir des ateliers ou bâtiment de stockage pour des artisans. Le PLUi permettra l'identification de ces bâtiments afin de proposer un changement d'affectation.

2.1.4. En favorisant une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat

Certaines communes possèdent un certain nombre de friche à l'intérieur de leur centre bourg témoignant d'un passé riche en matière d'activité ou de commerce, notamment Pouillon et Habas et assurer la mixité des fonctions à l'intérieur des centre bourg permettrait la réhabilitation de ces friches.

Par ailleurs, les activités et commerce n'entrainant pas pour leur voisinage de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité doivent pouvoir continuer à être accueillies dans les bourgs, villages et quartiers des communes.

2.1.5. En permettant à l'activité de carrière sur Habas de continuer son activité

Une partie de la commune de Habas est aujourd'hui destiné à un projet de carrière, autorisé par arrêté préfectoral. Le PLUi prend en compte cette activité en permettant l'exploitation autorisée par l'arrêté préfectoral.

2.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE

2.2.1. En permettant le déplacement de la zone commerciale de Pouillon

Le territoire ne dispose que d'une grande surface. Or, il est projeté de la déplacer pour des raisons de place et de cohérence urbaine. Le projet de PLUi permettra ce déplacement. De plus, ce déplacement sera l'occasion d'améliorer l'entrée de ville de la commune de Pouillon au niveau de la route de Mimbaste.

2.2.2. En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes

L'essentiel des commerces et des services de proximité se concentre à Pouillon, particulièrement en centre-ville. Cependant, ce dynamisme économique tend à être concurrencé par le développement d'activités périphériques, notamment dans le secteur alimentaire. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal veillera donc à renforcer le tissu de services et de commerces présent en centre-ville et à pérenniser les linéaires commerciaux.

De plus, La commune de Habas, identifiés comme un pôle relais, doit aussi pouvoir s'équiper en matière de commerce afin de renforcer ce rôle.

Les autres communes rurales pourront aussi accueillir des commerces grâce à la mixité des fonctions qui sera autorisées en zone urbaine.

2.3. DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

L'activité agricole joue un rôle fondamental pour le territoire tant au niveau de l'emploi qu'au niveau paysagé. La volonté intercommunale est de préserver cette activité et ses spécificités qui font parties de l'identité du territoire.

2.3.1. En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire

Le diagnostic agricole a identifié un grand nombre de sites d'exploitation, le projet prévoit de permettre leur extension ou l'implantation de nouveau. L'installation de ces sites agricoles ou leur extension devra se faire dans le respect de l'environnement mais aussi des habitations de tiers voisines (Bâtiments d'élevage).

2.3.2. En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux

Le territoire possède des secteurs avec une valeur agronomique extrêmement forte qui a permis le développement de culture tels que le maïs mais aussi de l'élevage (Canards, poulets…). Le PLUi devra donc trouver un équilibre en essayant au maximum d'éviter de consommer des parcelles à enjeux (Topographie, qualité de la terre, …).

2.3.3. En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière

L'activité agricole et forestière ne se limite pas aux seuls sièges d'exploitation. En effet, de par son histoire, le territoire a accueilli de nombreuses entreprises liées à l'activité agricole ou forestières (Scierie, …). Ces entreprises qui font partie de l'identité du territoire connaissent aujourd'hui des besoins d'extension et le PLUi souhaite leur permettre de réaliser leur projet.

2.3.4. En favorisant la diversification de l'agriculture

Certaines activités liées aux loisirs mais aussi au tourisme sont devenues des compléments de revenus pour certains agriculteurs. De plus, la mise en place de circuits courts avec la création de point de vente déconnectés parfois d'un site d'exploitation agricole a permis le développement de l'activité agricole. Le projet de PLUi souhaite permettre cette diversification de l'activité agricole.

2.4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Le territoire possède un potentiel touristique important grâce notamment à son cadre de vie. L'objectif du PLUi est de permettre son développement.

2.4.1. En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique

La plupart des communes possèdent des hébergements touristiques sous des formes variées (Campings, gîtes, hôtel, …). Le PLUi prévoit de pouvoir soit étendre, soit créer de nouvelles installations en respectant les espaces agricoles et environnementaux dans lesquels ces projets s'inscriraient.

2.4.2. En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournées vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine

L'activité touristique est tournée principalement vers le patrimoine mais se décline aussi au travers du cadre de vie que propose le territoire. Ainsi, le projet prévoit de favoriser les projets touristiques mais aussi de loisirs tels que l'aménagement de lac (Lucq, Tastoa, …), de circuits pédestres ou de base de loisirs afin de mettre en valeur ce territoire.

2.5. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC DES EQUIPEMENTS DE « SERVICE A LA PERSONNE » DE QUALITE

La croissance démographique entraîne nécessairement de nouveaux besoins en équipements dits de proximité. Une déclinaison du projet de territoire (développement du parc de logement et croissance démographique) peut être réalisée pour que le niveau d'équipement et de service attendu soit satisfaisant (équipements scolaires, périscolaires, d'accès au sport, transports, ...).

Deux pôles d'équipements et de services, Pouillon et Habas jouent un rôle fédérateur à l'échelle intercommunale. Ils seront renforcés pour garantir une diversité et une pérennité des commerces, services et équipements de proximité. Ils constitueront des pôles de référence pour les communes rurales voisines qui sont dépourvues de cette offre.

Ces pôles sont proches des axes principaux de déplacements pour faciliter leur desserte en transport en commun à terme. Sur les communes rurales, seront privilégiés le maintien ou la création d'équipements et de services de proximité, de première nécessité.

2.5.1. En permettant l'extension ou la construction avec des nouveaux équipements scolaires

Du fait de son cadre de vie, le territoire est très attractif pour les ménages avec des enfants en bas âge. Le projet, qui prévoit une augmentation de la population, doit pourvoir satisfaire cette demande en matière d'équipement scolaire avec l'extension, la création ou le déplacement d'équipements scolaires.

2.5.2. En favorisant l'implantation de professionnels de santé

Le territoire, comme la majeure partie des territoires ruraux, est en manque de personnels de santé par rapport au nombre d'habitants. Le projet de PLUi prévoit de favoriser l'implantation de personnels de santé au travers de la mixité de fonction dans les centres bourgs ou par l'implantation de maison de santé (Habas et Pouillon notamment).

2.5.3. En maintenant et renforçant les équipements publics

La totalité des communes possède des équipements publics de qualité (Gymnase, mairie, fronton, arènes …). Le projet de PLUi prévoit de permettre soit l'extension soit la création d'équipement public en fonction du besoin des communes.

2.5.4. En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatifs

Si le territoire souhaite rester attractif, il se doit de s'équiper d'une offre culturelle importante et favoriser la vie associative. Le PLUi prévoit de favoriser le développement de l'offre culturelle (Réseau des bibliothèques, …), mais aussi associative (Bandas…).

2.6. DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE QUALITE A METTRE EN VALEUR

Le territoire possède un avantage indéniable avec son positionnement géographique entre deux bassins d'emploi. De plus, il possède deux axes importants que sont la RD22 et RD 947 qui attirent un grand nombre d'actifs qui s'installent sur le territoire, bénéficiant de ces accès aux bassins d'emploi. Le PLUi souhaite prendre en compte cet atout.

2.6.1. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud

L'intercommunalité souhaite s'appuyer sur l'axe Nord/Sud du territoire et la RD947 et la RD 22. Ces axes permettent de rejoindre Dax et Saint Paul de Dax. L'objectif du PLUi est de permettre les aménagements afin d'améliorer ces axes de qualité.

2.6.2. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest

Cet axe joue un rôle très important pour la circulation des habitants. L'objectif du PLUi est de permettre les aménagements afin d'améliorer cet axe de qualité.

2.6.3. En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication

Les voies communales ainsi que les RD représentent les axes les plus empruntés par les habitants pour se déplacer. Ces axes peuvent connaitre des faiblesses et du point de vue notamment de leur gabarit. Le projet de PLUi prévoit de permettre la réfection ou l'élargissement de certains de ces axes.

2.7. DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A DEVELOPPER

Les déplacements se font principalement par la voiture. Le projet souhaite développer les autres modes de transport alternatifs afin de limiter au maximum les émissions de gaz à effet de serre ainsi que la fréquentation des infrastructures de transport.

2.7.1. En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun.

Le territoire comprend qu'une seule ligne de transport en commun avec un arrêt sur Habas (Dax-Mauléon). Cette absence de ligne de transport régulière représente un véritable manque pour les habitants. Les élus souhaitent mettre en avant au travers du PLUi leur volonté d'accueillir des arrêts de bus.

2.7.2. En développant le transport à la demande

Afin de pallier à cette absence de ligne régulière, l'intercommunalité a favorisé le développement du service à la demande avec notamment. Le projet de PLUi prévoit de continuer à développer ce type de service dans l'avenir.

2.7.3. En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter-quartiers

Le développement durable se transcrit par l'utilisation de mode doux respectueux de l'environnement. La création, l'amélioration et la mise aux normes des circulations douces dans les villages doit permettre de minimiser le recours à l'automobile, notamment pour les déplacements courts et quotidiens. L'aménagement de voies pour cycles et piétons entre les différents pôles attractifs (équipements, zone de loisirs parkings relais, …) et les différents quartiers des villages doit être systématiquement étudié.

Une réflexion plus large sur la maîtrise des extensions urbaines (développement plus compact) doit être engagée pour permettre, à terme, de maîtriser plus aisément les besoins de mobilités et les infrastructures de déplacements.

2.7.4. L'ancienne voie de tramway : future voie verte de l'intercommunalité

Le territoire possède une ancienne voie de tramway qui reliait Peyrehorade à Dax. Cette voie, aujourd'hui inutilisée, possède un tracé et des aménagements qui peuvent permettre la création d'une voie verte pour l'utilisation des modes doux. L'intercommunalité souhaite pouvoir réfléchir à une réfection de cette ancienne voie de tramway en voie verte.

2.8. UNE OFFRE EN MATIERE DE STATIONNEMENT A DEVELOPPER

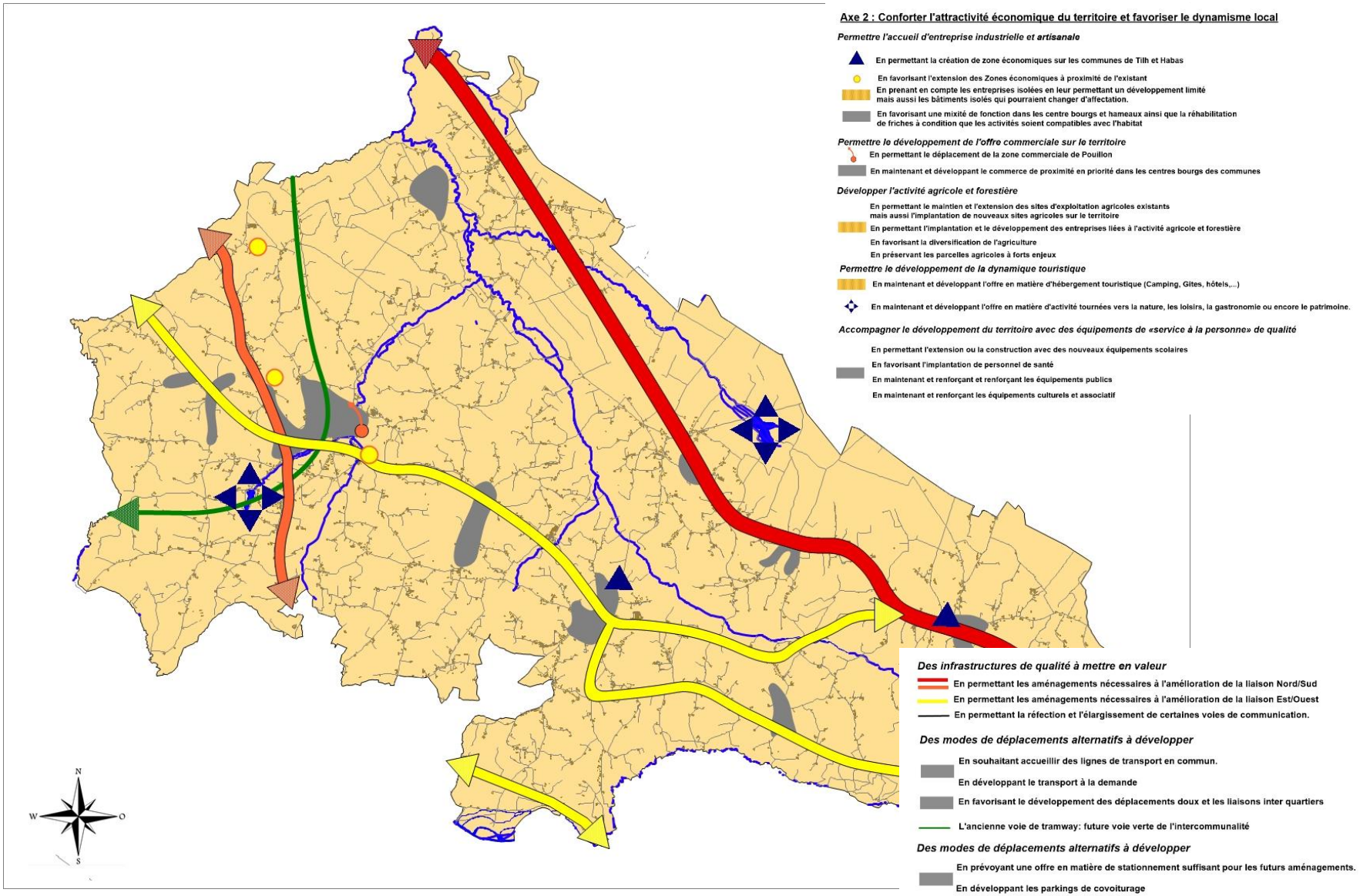
Du fait de l'omniprésence de la voiture dans le territoire, la problématique du stationnement est aujourd'hui primordiale dans les centre-bourg des communes.

2.8.1. En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements.

L'augmentation de la population engendrera un besoin croissant en matière de stationnement malgré le développement des modes doux. Le PLUi propose donc que les futurs aménagements prévoient leur stationnement ainsi qu'une mutualisation, si possible, avec des parcs existants.

2.8.2. En développant les parkings de covoiturage

Du fait de sa position et de ses infrastructures de transport, le territoire connait une circulation très importante. Le PLUi souhaite permettre la création d'aire de covoiturage.


Axe 2 : Conforter l'attractivité économique du territoire et favoriser le dynamisme local
Permettre l'accueil d'entreprise industrielle et artisanale
En permettant la création de zone économiques sur les communes de Tilh et Habas
En favorisant l'extension des Zones économiques à proximité de l'existant
En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi les bâtiments isolés qui pourraient changer d'affectation.
En favorisant une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat
Permettre le développement de l'offre commerciale sur le territoire
En permettant le déplacement de la zone commerciale de Pouillon
En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes
Développer l'activité agricole et forestière
En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire
En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière
En favorisant la diversification de l'agriculture
En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux
Permettre le développement de la dynamique touristique
En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique (Camping, Gites, hôtels,...)
En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournées vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine.
Accompagner le développement du territoire avec des équipements de «service à la personne» de qualité
En permettant l'extension ou la construction avec des nouveaux équipements scolaires
En favorisant l'implantation de personnel de santé
En maintenant et renforçant et renforçant les équipements publics
En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatif
Des infrastructures de qualité à mettre en valeur
En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud
En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest
En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication.
Des modes de déplacements alternatifs à développer
En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun.
En développant le transport à la demande
En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter quartiers
L'ancienne voie de tramway: future voie verte de l'intercommunalité
Des modes de déplacements alternatifs à développer
En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements.
En développant les parkings de covoiturage
N
W
O
S

3. AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES

Les ressources que sont l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le PADD du PLUi développe dans ce sens sont les suivantes : veiller à une utilisation économe du sol (cf. pages suivantes), promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau.

3.1. UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE A PRESERVER

La communauté de communes s'engage via la mise en œuvre des orientations du SDAGE Adour-Garonne, à participer aux différents programmes de préservation et de valorisation de la ressource en eau.

3.1.1. En préservant les points de captage d'eau potable et des masses d'eau associées

Les objectifs liés à l'urbanisme concernent notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable (points de captage d'eau potable présents sur le territoire) et la protection des masses d'eau.

3.1.2. En s'assurant que la ressource en eau potable ainsi que les réseaux de distribution sont en capacité de soutenir le développement urbain

Le développement urbain entrainera automatiquement une augmentation de la consommation d'eau potable. Le diagnostic a permis de vérifier que la ressource en eau est suffisante pour satisfaire les futurs besoins.

3.2. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF A OPTIMISER

Afin de préserver l'environnement, la question du traitement des eaux usées est primordiale dans le projet de territoire que propose le PLUI.

3.2.1. En s'assurant que les stations d'épuration sont en capacité de soutenir le développement urbain

Certains centre-bourg sont raccordés aux réseaux d'assainissement collectifs et à des stations d'épurations. Ces stations d'épuration sont, dans la majorité des cas, capable de soutenir le développement urbain prévu par le PLUi.

3.2.2. En permettant les projets d'amélioration des stations d'épuration et de développement du réseau d'assainissement

La station d'épuration de Habas est aujourd'hui limitée en matière de capacité mais il est projeté une réfection afin d'améliorer ces performances.

De plus, la commune d'Estibeaux est en cours de finalisation d'un projet de station d'épuration qui permettra d'équiper son centre bourg d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.3. En privilégiant pour le développement urbain, les réseaux d'assainissement collectifs

La volonté intercommunale est d'optimiser les réseaux d'assainissements collectifs des communes déjà équipées en localisant et en prévoyant que les centres bourgs et quartiers raccordés aux réseaux collectifs soient les supports principaux de l'urbanisation future.

3.3. UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES A PREVOIR

La question du traitement des eaux pluviales est devenue centrale pour les documents d'urbanisme et notamment les PLUi. Le document d'urbanisme prévoit donc de traiter cette question.

3.3.1. En limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la parcelle, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables

Le PLUi proposera obligatoirement la construction de parcelles individuelles dont les eaux pluviales ne pourront être traitées sous la forme d'opération d'ensemble. Ainsi, le PLUi souhaite favoriser l'infiltration à la parcelle, et si cela n'est pas possible de privilégier la séparation du réseau d'assainissement et d'eaux pluviales.

3.3.2. En prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans les futures opérations d'aménagement

Les futures opérations d'aménagement risquent d'imperméabiliser une importante surface des parcelles. Le PLUi prévoit de préserver des espaces verts afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales mais aussi de prévoir une gestion d'ensemble par des noues, bassin de rétention ou autres.

3.3.3. En évitant d'accentuer les problèmes de ruissellement par l'urbanisation prévue

La mise en place du projet de territoire prendra en compte la problématique actuelle de ruissellement des eaux pluviales et aura une attention toute particulière à ne pas accentuer les difficultés de gestion des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de respiration pourront servir de point d'infiltration des eaux pluviales dans les espaces urbanisés.

3.4. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE A METTRE EN VALEUR

Il est nécessaire d'agir efficacement contre le réchauffement climatique en repensant les usages, les modes de consommation de l'énergie et en modifiant les comportements. Il s'agira d'inciter aux travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Les projets urbains devront favoriser une mixité des usages afin de réduire les besoins de déplacement. Ils proposeront un partage apaisé de la voirie et des espaces publics entre les différents usages, en prévoyant une cohabitation des piétons et des cyclistes avec les autres véhicules dans des conditions de sécurité acceptables et incitatives.

Le développement des continuités douces permettra de développer les déplacements alternatifs à la voiture, donc d'envisager une réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de densification et de renouvellement urbain sur l'ensemble des communes permettra d'inciter à mener ces politiques de performance énergétique et environnementale par des opérations d'ensemble tels que les éco quartiers ou des installations plus ponctuelles.

3.5. UN DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS A FAVORISER

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pouvant accompagner les territoires ruraux dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Aujourd'hui sur le territoire, si une partie des communes est bien couverte par l'ADSL, la majorité du territoire ne dispose que d'une couverture faible à moyenne.

Le PLUi prévoit de favoriser la montée en débit et le déploiement de la fibre optique.

4. AXE 4 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ARRIGANS

Du fait de son positionnement géographique, de ces infrastructures de transport mais aussi de son cadre de vie et de son bassin d'emploi, le territoire des Arrigans est attractif et a connu des taux de croissance importants sur les dix dernières années (0.9% par an de 1999 – 2013). Ainsi, la population est passée de 7889 habitants en 1999 à 8979 habitants en 2013.

Cet accroissement de population a donc entrainé une augmentation de la consommation d'espace et notamment des espaces agricoles et naturels. Le projet de PLUi s'est fixé des objectifs de croissance ambitieux tout en permettant de respecter le cadre de vie de ce territoire rural.

4.1. CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN D'UNE CROISSANCE SOUTENUE

4.1.1. En prévoyant une augmentation de la population pour atteindre 10 640 habitants à l'horizon 2030

La population estimée du territoire des Arrigans au premier janvier 2016[1] est de 9216 habitants. Le projet de PLUi prévoit une croissance démographique de **1** % par an à l'horizon 2030. Ainsi, en 2030, le PLUi a pour objectif que la population atteigne 10640 habitants à l'échelle des neufs communes[2].

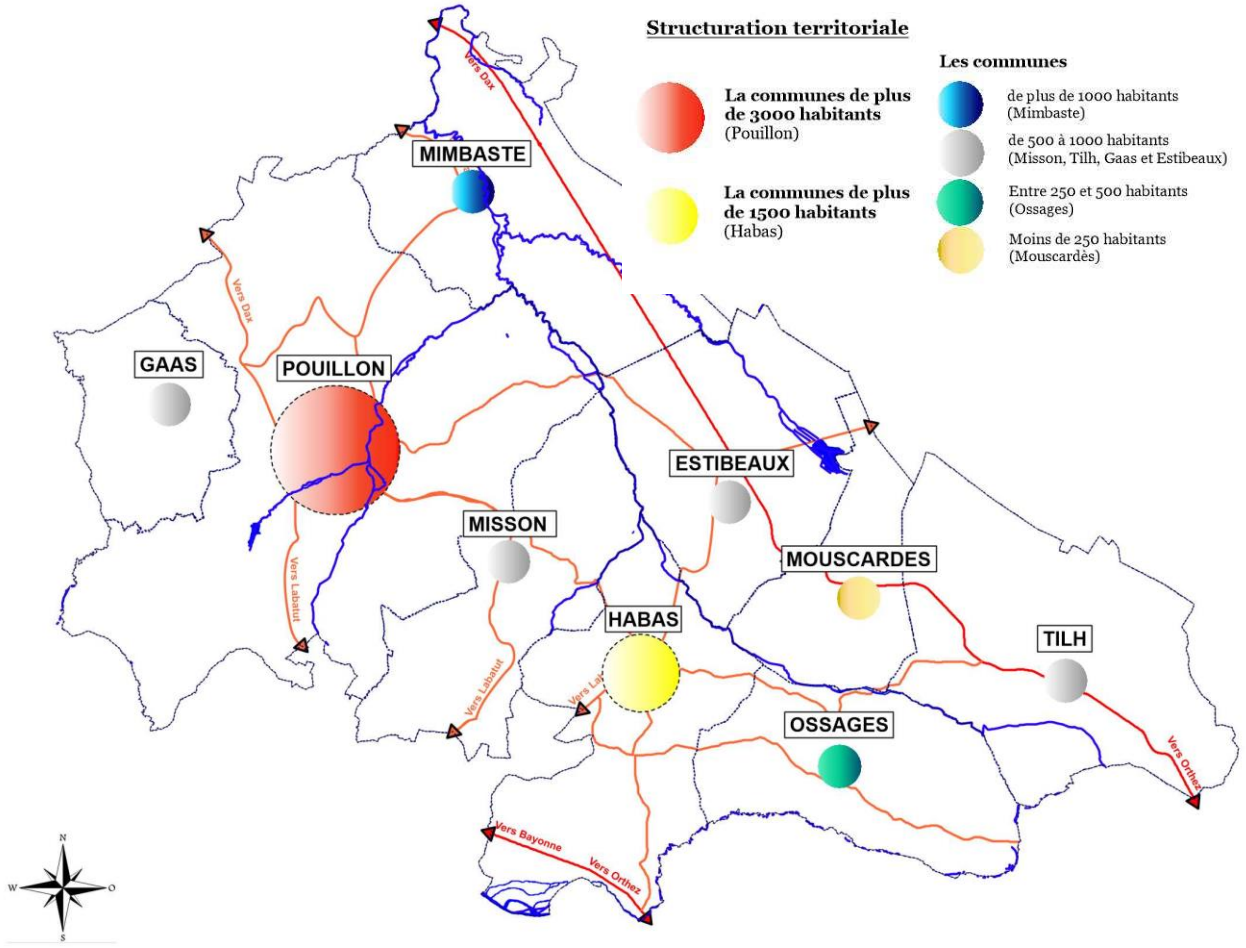
4.1.2. En renforçant le pôle central et les pôles relais

Le projet de territoire prévoit la répartition de l'apport de population en renforçant Pouillon et Habas. De plus, la répartition de la population entre les communes rurales prendra en compte la taille des communes, leur positionnement géographique, leur équipement ainsi que leur attractivité.

Structure territoriale	Commune de plus de 3000 hab- Pouillon	Commune de plus de 1500 hab - Habas	Communes de moins de 1500 habitants	Les Arrigans
Pourcentage de population (Apport de population de 2016 à 2030)	30 (**415**)	18 (**249**)	52 (**720**)	100 (**1 386**)
Nombre d'habitants en 2030	**3 532**	**1 762**	**5 346**	**10 640**

[1] Selon le site Sitadel, 116 logements ont été produits sur la période qui coure du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2016 et ce nombre multiplié par la taille des ménages en 2013 des communes permet d'estimer la population des neuf communes réunies à 9261 habitants au premier janvier 2016.

[2] L'horizon de travail est fixée de 2016 à 2030 et permet donc de prendre en compte les années d'études pour l'élaboration du PLUi.



4.2. UNE OFFRE EN LOGEMENT A DEVELOPPER MAIS AUSSI A DIVERSIFIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

4.2.1. En prévoyant la production d'environ 1000 résidences principales supplémentaires

Afin de pouvoir accueillir cet apport de population supplémentaire mais aussi le phénomène du desserrement des ménages, les 9 communes des Arrigans doit produire 1 000 logements de 2016 à 2030.

En effet, le PLUi prévoit un apport de population de 1384 habitants de plus qu'en 2016, soit une population de 10640 habitants en 2030. Or, depuis 1962, la taille des ménages est en chute libre[1] sur le territoire du fait du vieillissement de la population mais aussi des changements sociologiques (Famille monoparentale, …). Ce phénomène, très important dans les années 1970 à 1990,

[1] La taille des ménages est passée de 3.9 en 1962 à 2.5 en 2013.

continue, notamment dans les zones rurales. Le PLUi souhaite prendre en compte ce phénomène en estimant que la taille des ménages descendra de 0.2 par commune[1] en 2030.

Ainsi, pour loger les 10 640 habitants en 2030, il faudra 4 790 résidences principales à l'échelle des Arrigans Ainsi, le PLUi devra prévoir la production de 1 000 résidences principales de plus qu'en 2016 [2].

4.2.2. En adaptant le parc de logement au nouveau parcours résidentiel des habitants

La diversification du parc de logements doit permettre d'attirer les jeunes ménages grâce à des logements intermédiaires ou collectifs. De plus, cette typologie doit permettre d'adapter l'offre en logement au vieillissement de la population. La nouvelle structuration des logements devra aussi permettre de proposer une offre en matière de locatif plus importants que par le passé.

Ainsi, les futures opérations d'aménagement devront offrir une diversification de la typologie de logements en fonction des besoins communaux.

4.2.3. En renforçant l'offre en matière de mixité sociale

L'offre en matière de logements sociaux se cantonne principalement à Pouillon et dans une moindre mesure Habas et Mimbaste. De plus cette offre est aussi complétée par un parc de logements communaux répartie sur les 9 communes.

Cette offre doit être tournée vers l'ensemble des ménages mais peut aussi offrir la possibilité de rapprocher les ménages anciens isolés de chaque centre bourg par des opérations adaptées à chaque commune en centre bourg.

Le PLUi se fixe comme objectif que :

- 20% des logements construits sur Pouillon seront des logements dits « conventionnés »,
- 10% des logements construits sur Habas seront des logements dits « conventionnés »,
- Les communes rurales pourront réaliser des opérations localisées en fonction de leurs besoins.

Cependant, cet objectif est subordonné à la faisabilité, notamment de l'accompagnement financier de l'Etat à la production de logements à vocation sociale. Les autres communes rurales pourront réaliser des opérations localisées en fonction de leurs besoins.

[1] Chaque commune dispose d'une taille de ménage qui lui est propre, ainsi, pour être le plus pertinent possible et répondre au besoin de chaque commune, le PLUi prend en compte la taille des ménages de chaque commune (Justification dans le rapport de présentation).

[2] 4790 (Besoin de résidence principale en 2030) – 3656 (résidences principales en 2013) – 116 (logements construits entre 2013 et 2016) = 1018 à produire

4.3. MAITRISER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.3.1. En se fixant des objectifs de densité ambitieux et adaptés à chaque commune

Ce développement territorial devra se faire dans un souci d'économie d'espace plus important que sur les dernières années. Ainsi, le PLUi fixe des objectifs moyens en matière de densité sur l'ensemble de la commune :

Structure territoriale	Pouillon	Habas	Communes de moins de 1500 habitants
Densité cible (lgt/ha)	12.5	12.5	10 et 6

Ces objectifs de densité doivent permettre de proposer une typologie de logement diversifiée. Les futures opérations d'aménagement du PLUi devront aussi garantir par des prescriptions paysagères mais aussi urbaines, la bonne intégration des opérations dans la morphologie de chaque centre bourg.

4.3.2. En privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain

Le projet de PLUi applique le principe d'urbaniser en priorité les espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine. Ainsi, un travail d'évaluation du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe bâtie est en cours et permettra donc de hiérarchiser les espaces à l'intérieur de la tache urbaine afin de savoir précisément le potentiel urbanisable de chaque centre bourg et quartier (dents creuses, tènements libres, espaces publics, espaces de respiration, …).

Les logements vacants représentent un potentiel mobilisable que le PLUi prend en compte et souhaite en priorité remettre sur le marché.

Le PLUi optimisera au maximum ce potentiel, préservant ainsi les espaces agricoles et naturels

Dans un second temps, le projet de PLUi prévoit la création de secteur d'extension en continuité des espaces urbanisées en prenant en compte les problématiques agricoles, paysagères, d'accès ou encore de risques.

4.3.3. En recentrant le développement urbain vers les centres bourgs des communes

La préservation de l'activité agricole (vectrice d'identité et composante majeure de l'attractivité du territoire) constitue un enjeu fondamental du projet de territoire communautaire. Cet objectif contribue en effet à la fois au maintien et au développement d'activités économiques à part entière, au maintien de la biodiversité (espaces supports de la trame verte et bleue) et à l'entretien des paysages.

En vue de la définition d'une stratégie de développement cohérente sur l'ensemble du territoire communautaire, une hiérarchisation des groupements d'habitation a été effectuée de telle sorte que les possibilités de développement allouées à chacune d'entre elles soient communes.

- ***Les centre – bourg des communes, support principal de l'urbanisation***

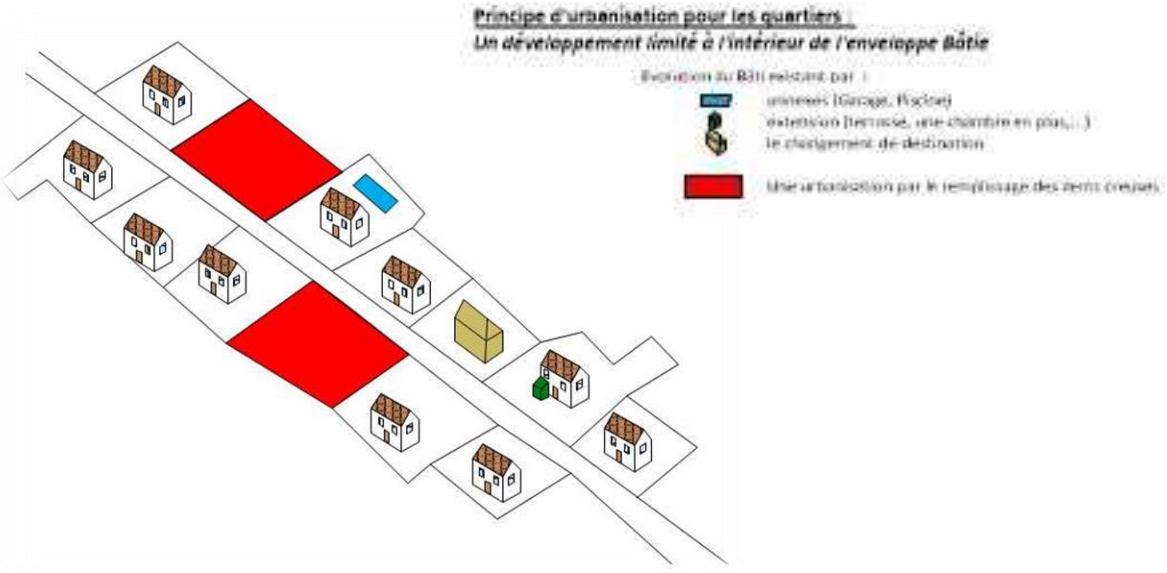
Les centre-bourgs sont les ensembles urbanisés historiques des communes, organisés autour d'un noyau rassemblant les équipements communaux ou commerces de proximité. Chaque commune dispose de son centre bourg et le PLUi prévoit qu'il sera le support principal de l'urbanisation cependant ils possèdent tous des spécificités propres (Formes urbaines, multi pôles, …).

Ainsi, le PLUi prévoit que l'urbanisation de ces centre bourgs devra tenir compte de leur spécificité urbaine, architecturale, paysagère, de réseaux mais aussi topographique.

- ***Les quartiers, développement limité à l'intérieur de l'enveloppe bâtie***

Le quartier est un groupement d'habitations restreint et distinct du centre bourg de la commune. Un ou plusieurs équipements ne suffisent pas à définir un quartier (une auberge isolée par exemple ne constitue pas un hameau). Une commune peut être composée d'un centre bourg et de plusieurs quartiers.

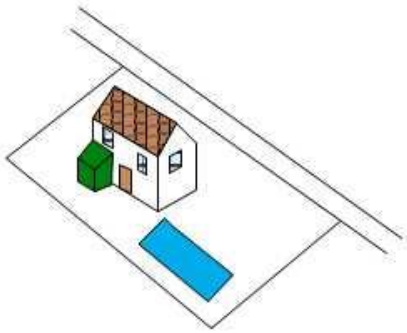
Ainsi le PLUi prévoit seul le comblement de dents creuses et l'évolution du bâti existant (y compris les changements de destination) sont possibles au sein des quartiers excepté pour les quartiers à vocation agricole où les extensions limitées et les comblements de dents creuses ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'exploitation du quartier (respect des règles de réciprocité notamment). De plus, l'urbanisation de ces quartiers ne devra pas entrainer le renforcement de réseau ou de la voirie.



De plus, l'étude de la consommation d'espace a montré que l'urbanisation des quartiers, et notamment leur extension a provoqué une consommation d'espace à forts enjeux agricoles ou naturels. Le PLUi souhaite, au travers cette orientation, permettre l'urbanisation de ces quartiers par la consommation des espaces à faible enjeu agricole tout en préservant au maximum les espaces naturels et agricole.

- ***Les habitations isolées en zone Agricole et Naturelle, une évolution limitée***

Durant toute son histoire, le territoire a connu une dispersion importante des habitations et faisant partie de l'identité du territoire. Afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels, le PLUi ne prévoit pas le développement de l'habitat dispersé, mais seulement l'évolution limitée et la possibilité d'implantation d'annexes (garages, piscines, …) pour les habitations existantes.



Principe d'urbanisation pour l'habitat dispersé :
Une évolution limitée du bâti existant par :
des annexes (Garage, Piscine)
des extensions (terrasse, une chambre en plus,...)

4.3.4. En privilégiant la réutilisation du bâti agricole inutilisé

Entre 1999 et 2013, environ 15% de la production de logement par an s'est faite par la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments agricoles inutilisés. La possibilité de rénover un bâti ancien, dans un cadre rural, représente donc un facteur d'attractivité susceptible d'attirer de nouveaux habitants mais fait partie aussi de l'histoire de l'urbanisation du territoire.

Ce type d'opérations est d'autant plus intéressant qu'en plus de préserver le patrimoine existant, il permet la création de logements sans consommation d'espace tout en préservant le territoire d'éventuelles ruines.

Le PLUi devra donc favoriser la réhabilitation ou le changement de destination du bâti ancien de qualité. Enfin, le PLUi devra s'assurer que les changements de destination ne portent pas atteinte à l'activité agricole (perte de sa vocation agricole et proximité avec site agricole), qu'il possède une valeur patrimoniale, d'être raccordé aux principaux réseaux, …

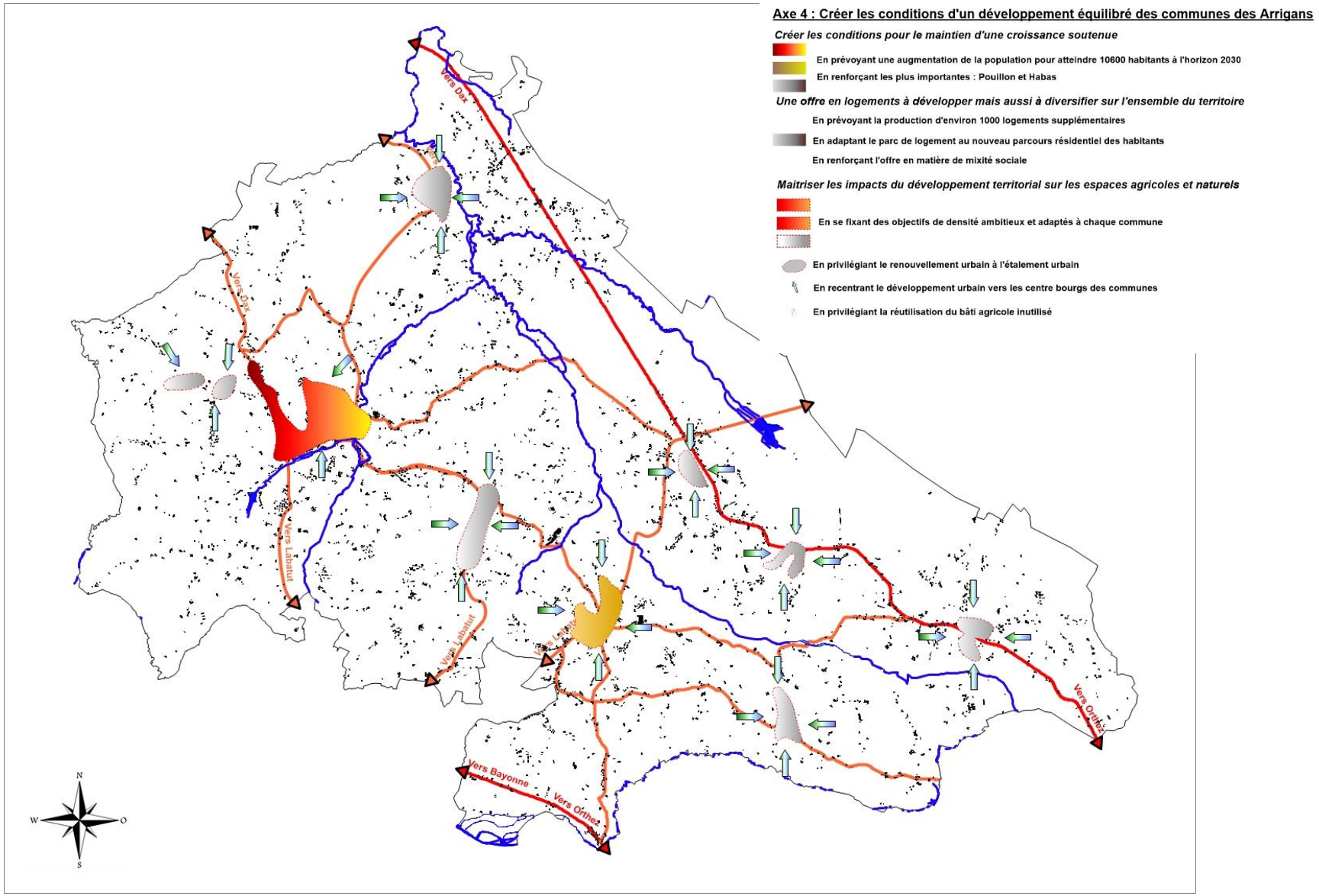
4.4. DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RESPECTUEUX DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

Il est à noter que la consommation passée en matière d'espace agricole naturelle et forestier (espace NAF) était environ de 175 hectares de 2002 à 2018 (147 ha pour de l'habitat, 20 pour de l'activité économique et 5 pour de l'équipement), soit 11 ha par an.

En comptabilisant les 9 ha ayant fait l'objet de permis d'aménager ou permis de construire entre 2016 et 2018, le PLUi prévoit une consommation maximale d'environ 95 hectares d'espace NAF de 2016-2030 (75 ha pour de l'habitat, 17 ha pour de l'activité et 4 ha pour des équipements), soit moins de 7 ha par an. Ces objectifs permettront donc une réduction de la consommation des espaces NAF de 30 à 35% comparé à la période de référence.

Ce projet de PLUi s'attache à s'inscrire dans un objectif de croissance démographique compatible avec celle observée ces dernières années (+ 1 %/an entre 2016 et 2030) mais aussi de développement ambitieux du territoire en matière économique.

Cette consommation se fera donc en priorité par l'utilisation du potentiel de densification mais aussi des objectifs de densité plus élevé que par le passé. L'extension sera réalisée que dans un second temps afin d'économiser au maximum les espaces agricoles et naturels. Ces futures extensions devront aussi comporter des objectifs en matière de préservation d'espace collectif ou d'espace vert.


Axe 4 : Créer les conditions d'un développement équilibré des communes des Arrigans
Créer les conditions pour le maintien d'une croissance soutenue
En prévoyant une augmentation de la population pour atteindre 10600 habitants à l'horizon 2030
En renforçant les plus importantes : Pouillon et Habas
Une offre en logements à développer mais aussi à diversifier sur l'ensemble du territoire
En prévoyant la production d'environ 1000 logements supplémentaires
En adaptant le parc de logement au nouveau parcours résidentiel des habitants
En renforçant l'offre en matière de mixité sociale
Maitriser les impacts du développement territorial sur les espaces agricoles et naturels
En se fixant des objectifs de densité ambitieux et adaptés à chaque commune
En privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain
En recentrant le développement urbain vers les centre bourgs des communes
En privilégiant la réutilisation du bâti agricole inutilisé
Vers Dax
Vers Dax
Vers Labatut
Vers Labatut
Vers Bayonne
Vers Orthez
Vers Orthez
N
W
O
S