PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

ATELIER DE PAYSAGES
PAYSAGE • URBANISME • ÉCOLOGIE URBAINE
09 79 01 56 10 - 06 72 28 80 78
1076 rte du Leuy - 40090 CAMPAGNE
marie.berthe.adp@gmail.com
www.atelierdepaysages.com

DATE : JUILLET 2021 **REF : 4 36 0972**

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

1. AXE 1 : UNE DEMARCHE FONDEE SUR LE MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE 2
   - 1.1. LA PRISE EN COMPTE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE ET LE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 2
   - 1.2. LE MAINTIEN ET LA VALORISATION DU PAYSAGE RURAL DU TERRITOIRE, VECTEUR DE L'IDENTITE DE LA CHALOSSE 2
   - 1.3. UNE PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES 3
2. AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE AFIN DE GARANTIR UN DYNAMISME DU TERRITOIRE SUR LE LONG TERME 3
   - 2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN HIERARCHISE ET RAISONNE 3
   - 2.2. UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR COUVRIR L'ENSEMBLE DU PARCOURS RESIDENTIEL 4
   - 2.3. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTEE AU TERRITOIRE ET A LA POPULATION 4
   - 2.4. UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE DU TERRITOIRE 5
   - 2.5. DES CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PRISES EN COMPTE 5
3. AXE 3. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PRENANT APPUI SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE 6
   - 3.1. UNE DYNAMIQUE AGRICOLE MAINTENUE 6
   - 3.2. LA PERENNISATION DES ACTIVITES EXISTANTES ET UNE GESTION RAISONNEE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 6
   - 3.3. UNE STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE 7

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté des communes. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communautaire 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 des communes engage sur le territoire du secteur de Mugron. L'article 151-5 du code de l'urbanisme énonce les thématiques à traiter par le PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 la commune.

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

1. AXE 1 : UNE DEMARCHE FONDEE SUR LE MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

1.1. LA PRISE EN COMPTE DES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE ET LE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le territoire intercommunal compte de grands ensembles naturels riches, offrant des potentialités biologiques importantes et possédant une cohérence écologique et paysagère. Ces espaces sont à la fois des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000) et des espaces naturels dits « ordinaires » (coteaux boisés, réseau de haies, …). Dans le cadre du PLUi, l'objectif est ainsi de :

- Préserver les principales entités naturelles qui structurent le territoire et composent notamment la trame verte et bleue à savoir, les boisements de coteaux, l'Adour, le Gabas et le Louts et leurs milieux associés,
- Prendre en compte les continuités écologiques existantes dans les choix d'urbanisation et favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés préservant des passages entre front d'urbanisation,
- Adapter la capacité des réseaux au développement projeté (station d'épuration, densité en fonction de l'aptitude des sols) limitant l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

1.2. LE MAINTIEN ET LA VALORISATION DU PAYSAGE RURAL DU TERRITOIRE, VECTEUR DE L'IDENTITE DE LA CHALOSSE

L'identité rurale du territoire se structure notamment au travers de la qualité de son paysage. Il offre ainsi des paysages de collines et vallées, peu artificialisées, ainsi qu'un patrimoine bâti marquant l'identité de la Chalosse. La communauté de communes souhaite ainsi :

- Ancrer les espaces bâtis dans leur entité paysagère notamment en respectant les implantations urbaines historiques des centres-bourgs (villages de fond de vallée, village en crête, ...) et en maintenant les linéaires boisés et espaces non bâtis stratégiques,
- Respecter le caractère architectural du bâti traditionnel et préserver les éléments identitaires (ex : arènes),
- Conserver les éléments végétaux qui marquent le paysage (arbres remarquables, haies) et prendre en compte les cônes de vue,
- Définir des contours de l'espace urbanisé en fonction des structures paysagères afin de disposer de limites d'urbanisation clairement identifiées,
- Proposer un accompagnement paysager des bâtiments agricoles,
- Protéger les éléments naturels structurants que sont les abords du Louts, du Gabas et de l'Adour.

1.3. UNE PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES

La communauté des communes souhaite favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le bâti.

2. AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE AFIN DE GARANTIR UN DYNAMISME DU TERRITOIRE SUR LE LONG TERME

2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN HIERARCHISE ET RAISONNE

Le territoire intercommunal est composé d'une polarité principale, Mugron et de deux pôles intermédiaires que sont Doazit et Saint-Aubin, tous deux situés sur l'axe Pontonx-Mugron-Hagetmau. Le reste du territoire compte ensuite un pôle de proximité, Caupenne et un réseau de communes rurales. La communauté de communes souhaite s'appuyer sur cet équilibre territorial pour organiser son développement. Ainsi, il est prévu dans le cadre du PLUi :

- De proposer des objectifs de développement différenciés en fonction des typologies des communes (polarités principales, secondaires, de proximité ou communes rurales),
- De conforter la polarité de Mugron en termes de poids démographique mais également au niveau des activités présentielles afin de répondre aux besoins actuels et futurs des résidents et contrebalancer « l'évasion » vers d'autres pôles externes au territoire.

Dans le même temps, la communauté de communes souhaite maintenir une dynamique sur la globalité du territoire du secteur de Mugron par un accueil de population nouvelle. Tout en préservant son caractère rural et agricole, elle projette un accueil de population fondé sur :

- Une consommation d'espace raisonnée se répartissant entre :
  - Le comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes,
  - La mobilisation d'une part des logements vacants présents sur le territoire,
  - La définition de zones d'expansion urbaine en continuité des espaces déjà urbanisés,
- La mise en place d'une urbanisation différenciée (choix d'implantation et densités) adaptée aux caractéristiques de chaque entité urbaine et leurs contraintes (réseaux, relief, …).

<table>
<tr><th colspan="2">Objectifs démographique de la CCPM sur dix ans</th></tr>
<tr><td colspan="2">500 à 600 habitants supplémentaires</td></tr>
<tr><th colspan="2">Répartition du potentiel de développement</th></tr>
<tr><td colspan="2">Potentiel en densification et mobilisation de la vacance : 40% à 50%

Potentiel en extension urbaine : 50% à 60%</td></tr>
<tr><th colspan="2">Objectif chiffré de modération de consommation d'espace</th></tr>
<tr><td>Consommation observée sur les dix dernières années :

5 logements/ha</td><td>Consommation projetée dans le PLUi :

assainissement autonome : 6 à 7 logements/ha

assainissement collectif : 10 à 12 logements/ha</td></tr>
</table>

2.2. UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR COUVRIR L'ENSEMBLE DU PARCOURS RESIDENTIEL

Le développement urbain vers lequel souhaite tendre la communauté de communes est l'émergence d'une offre complète de logements pour couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire.

Pour répondre à cet objectif, la communauté de communes s'oriente vers la recherche d'une complémentarité entre les communes afin de pouvoir proposer à l'échelle intercommunale une offre d'habitat diversifiée en terme :

- De typologie du bâti (rénovation logements anciens, constructions neuves, …),
- De statut d'occupation (accession à la propriété, locatif, social),
- De localisation géographique (bourgs, quartiers, …).

2.3. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTEE AU TERRITOIRE ET A LA POPULATION

Sur le territoire intercommunal, la majorité des équipements et services est concentrée sur Mugron, qui en constitue la polarité principale. Si quelques communes comme Doazit et Saint-Aubin se distinguent par l'accueil d'équipements intercommunaux, il apparait que l'ensemble des communes disposent d'une offre en termes d'équipements et de service adaptée à leur taille.

Dans ce contexte, il est ainsi prévu de renforcer en priorité la polarité que constitue Mugron, de pérenniser les investissements réalisés sur Doazit, Saint-Aubin et Caupenne et de maintenir les services de proximité sur la majorité des communes.

Dans le cadre du PLUi, la communauté de communes souhaite ainsi maintenir un niveau de services et équipements adapté aux besoins des habitants. L'accueil de population nouvelle sera ainsi phasée dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité d'investissement de chaque commune en matière notamment d'équipements de desserte (assainissement, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie, etc.).

De plus, par sa volonté d'organiser un développement de l'urbanisation structuré autour des entités urbaines existantes, la communauté de communes facilite le développement des réseaux de communication numérique et d'énergie. Le territoire est notamment intégré dans la réflexion du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) des Landes.

2.4. UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE DU TERRITOIRE

Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales dont certaines très fréquentées, convergent à Mugron (RD18, RD10, RD32, RD3). Ces flux générant des problématiques de sécurité notamment dans la traversée de certains bourgs et quartiers, la communauté de communes a pour volonté de prendre en compte les problématiques de sécurisation des traversées dans les choix de développement et de limiter l'étalement urbain le long de ces axes hors agglomération.

En outre, si le mode de déplacement privilégié sur le territoire, au regard de son caractère rural, reste la voiture, les élus souhaitent :

- Faciliter les déplacements doux dans les centres-bourgs et encourager l'itinérance sur le territoire en privilégiant l'utilisation de circuits (déjà existants, pédestres, cyclables, …) notamment la Voie Verte, voire en en créant de nouveaux,
- Favoriser un maillage des futures zones de développement pour créer des liens avec les quartiers existants,
- Mettre en place des capacités de stationnements adaptées au développement projeté.

2.5. DES CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PRISES EN COMPTE

Les choix de développement urbain ont été déterminés au regard des contraintes existantes sur le territoire en définissant un développement urbain qui intègre les risques naturels, les critères de sécurité le long des principaux axes routiers ainsi que de la capacité des réseaux.

3. AXE 3. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PRENANT APPUI SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE

3.1. UNE DYNAMIQUE AGRICOLE MAINTENUE

Le secteur de Mugron bénéficie des moteurs d'une économie non délocalisable qu'est l'agriculture. Elle valorise les richesses naturelles du territoire : les sols, la ressource en eau, la variété des paysages, ….

L'activité agricole occupe ainsi une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale. Afin de permettre le maintien de l'activité agricole dans de bonnes conditions, le PLUi a identifié et hiérarchisé les secteurs d'enjeux agricoles de façon à les préserver.

En outre, le développement urbain projeté, se basant sur une urbanisation centrée sur les entités urbaines existantes et un principe de gestion économe des sols, permet :

- De maintenir des entités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations,
- De limiter les conflits d'usage entre espaces urbains et agricoles.

La Communauté de communes souhaite également favoriser l'implantation d'entreprises liées à l'activité agricole ou agro-alimentaire : production et stockage d'engrais, de compost, transformation de produits alimentaires, etc. L'implantation de ces activités spécifiques prendra en compte les contraintes liées à ces activités (nuisances potentielles, accès, etc.) et celles liées au site d'implantation (impact paysager, environnemental, etc.).

3.2. LA PERENNISATION DES ACTIVITES EXISTANTES ET UNE GESTION RAISONNEE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le territoire du secteur de Mugron accueille sur son territoire cinq zones d'activités économiques qui pour la majorité, n'offrent plus de disponibilité foncière. Dans un contexte territorial où la communauté de communes est soumise à l'influence de plusieurs pôles économiques extérieurs au territoire, les élus ont opté pour privilégier un développement économique de proximité fondé notamment sur l'artisanat, l'activité agricole et les services.

Dans cette optique, elle s'est fixée comme objectif à la fois :

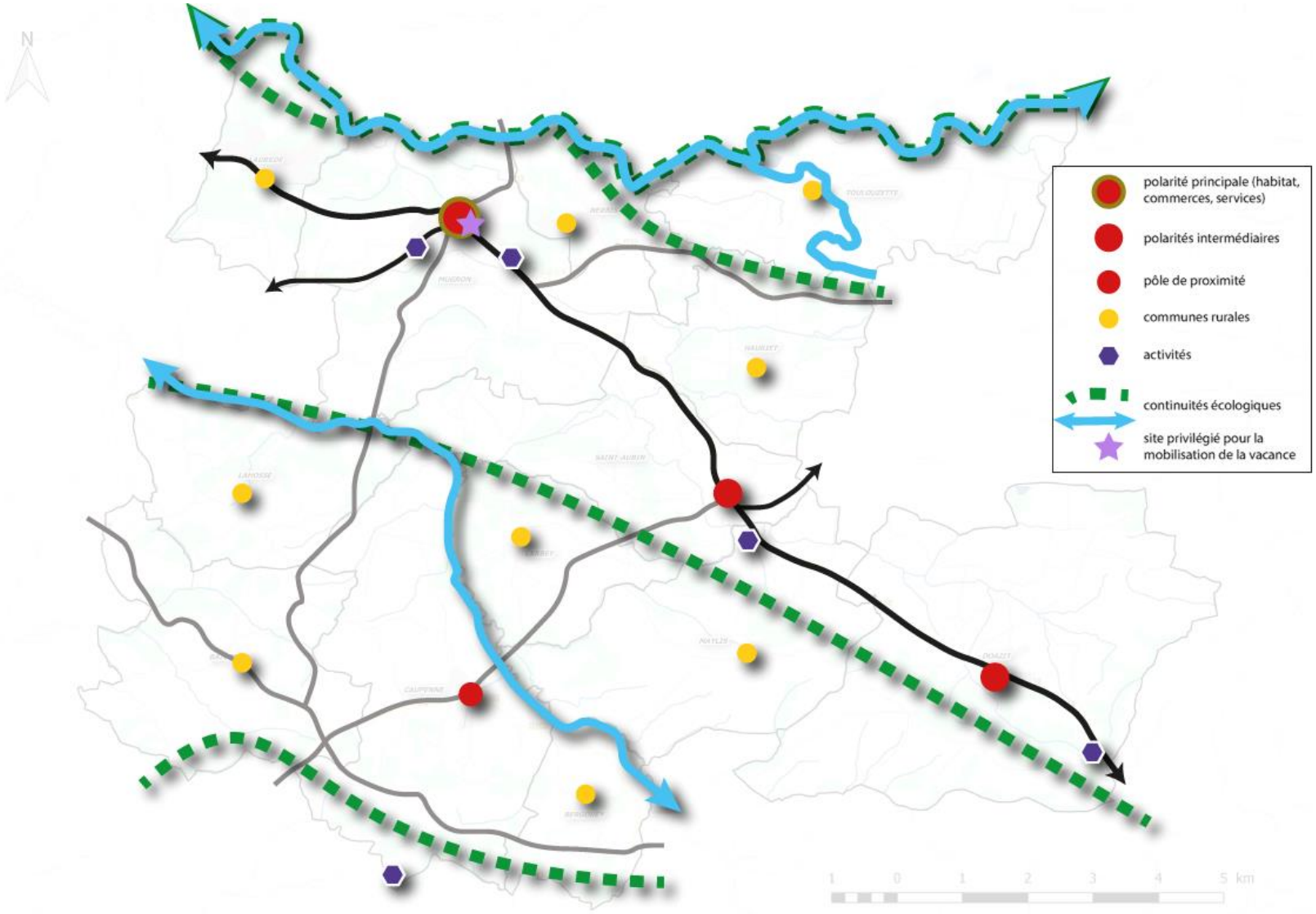
- De favoriser un recentrage de son développement économique le long d'un axe stratégique, soit par l'extension d'une ou des zones d'activités existantes (ZA de Laouranne, ZA de Maylis) soit par la création d'une nouvelle zone de taille mesurée,
- De se donner la possibilité d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat dans les villages (commerces, services, artisanat, …) avec notamment un objectif de renforcement de la vocation commerciale de Mugron.

La communauté de communes accueille également des activités spécifiques sur son territoire (SIETOM, ...) qui feront l'objet de mesures adaptées pour assurer leur pérennité.

3.3. UNE STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE

La communauté de communes a pour volonté de continuer à structurer une offre de type « tourisme vert » sur son territoire en cohérence la qualité de son cadre de vie et la qualité de ses produits agricoles. Elle s'oriente, notamment sur le secteur de Mugron, vers :

- La pérennisation des activités existantes (ex : base de loisirs de la Saucille, …),
- Le développement d'une offre d'hébergements touristiques, aujourd'hui limitée sur le territoire. Dans le cadre du PLUi, la communauté de communes souhaite ainsi saisir la possibilité d'adapter le bâti existant à la création d'un type d'hébergement qui participe à la promotion touristique de la Chalosse.



PADD : synthèse des orientations