

# **PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS**

## **PIECE 0.B – BILAN DE LA CONCERTATION**

**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

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
COTEAUX ET VALLEES DES LUYS**





## **BILAN DE LA CONCERTATION**

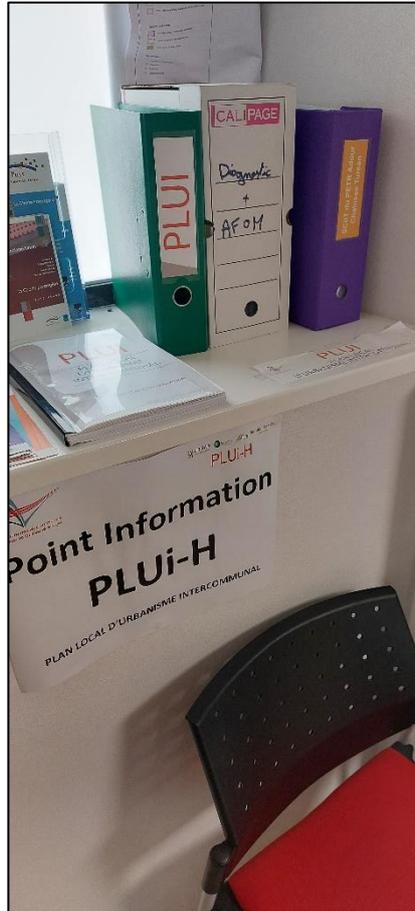
Par délibération du 1 décembre 2015, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat et a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche,
- Ouverture d'un cahier d'observations et de propositions accessible pendant les heures d'ouverture de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys ainsi que dans les mairies des communes membres, tout au long de l'évolution de la procédure,
- Les habitants de la Communauté de communes pourront faire valoir toutes contributions écrites en les adressant à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys,
- Affichages permanents au siège de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys et dans les mairies des communes adhérentes des dispositions nouvelles proposées grâce à un panneau d'information,
- Information via la presse locale et le bulletin communautaire,
- Tenue de 2 réunions publiques à chaque étape importante du PLUi,
- Information sur le site internet communautaire des évolutions de la procédure.

**MISE A DISPOSITION DU PUBLIC D'UN DOSSIER PRESENTANT L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE**

Un point PLUi est mis en place au siège de la Communauté de Communes à Amou ainsi que dans les 16 communes membres.



*Point PLUi au siège d'Amou*

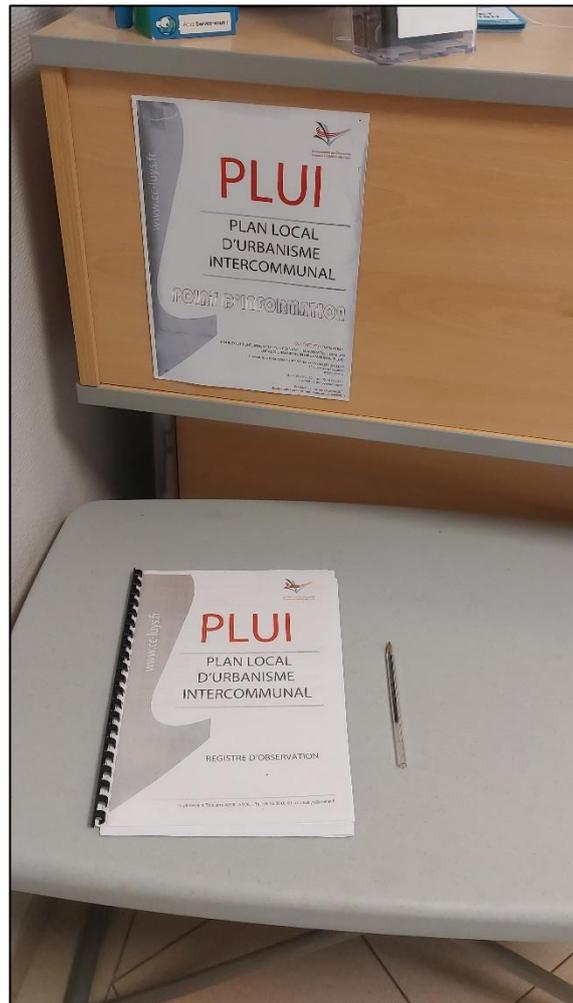
**PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY**

PIECE 0.B – BILAN DE LA CONCERTATION

**OUVERTURE D'UN CAHIER D'OBSERVATIONS ET DE PROPOSITIONS ACCESSIBLE PENDANT LES HEURES D'OUVERTURE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY AINSI QUE DANS LES MAIRIES DES COMMUNES MEMBRES****UN CAHIER EST MIS A DISPOSITION AU SIEGE ET DANS LES COMMUNES MEMBRES.**

Le tableau suivant synthétise les observations dans chacun des 16 cahiers et les principales thématiques abordées. Au total, il y a eu 68 observations consignées ou envoyées.

| Communes            | Nombre de remarques<br>(registre et courriers) | Principales thématiques abordées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amou                | 35                                             | Demande de constructibilité de parcelles<br>Demande de changement de destination<br>Protection de bergers<br>Projet touristique<br>Demande d'insertion de parcelles dans le plan initial de l'environnement<br>Réhabiliter le chemin vicinal n°203<br>Déclassement de parcelles de la zone inondable<br>Déclare que sa parcelle qui s'inonde mais pas la maison<br>Demande de protection de grange du point de vue architectural<br>Dégradation des bergers suite aux pluies |
| Argelos             | 0                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Arsague             | 1                                              | Demande de constructibilité de parcelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bassercles          | 0                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bastennes           | 1                                              | Demande de constructibilité de parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beyries             | 0                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bonnegarde          | 2                                              | Demande de CU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Brassempouy         | 3                                              | Demande de constructibilité de parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Castaignos-Souslens | 4                                              | Demande de constructibilité de parcelles<br>Demande de renouvellement de CU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Castelnau-Chalosse  | 11                                             | Demande de constructibilité de parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Castel-Sarrazin     | 3                                              | Demande de constructibilité de parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Donzacq             | 3                                              | Demande de constructibilité de parcelles,<br>Demande de développer soins médicaux et commerces sur la commune et celles du PLUi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gaujacq             | 1                                              | Demande de CU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Marpaps             | 1                                              | Demande de constructibilité de parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nassiet             | 0                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pomarez             | 3                                              | Demande de constructibilité de parcelles,<br>Protection bâtiment (architecture remarquable)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Total</b>        | <b>68</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



***Exemple du cahier d'observations à la mairie d'Amou***

Ces observations retranscrivent les interrogations de particuliers.

Les demandes qui pouvaient être intégrées au projet de PLUi (Plan Local d'Urbanisme) ont été prises en compte.

**CONTRIBUTIONS ECRITES DES HABITANTS**

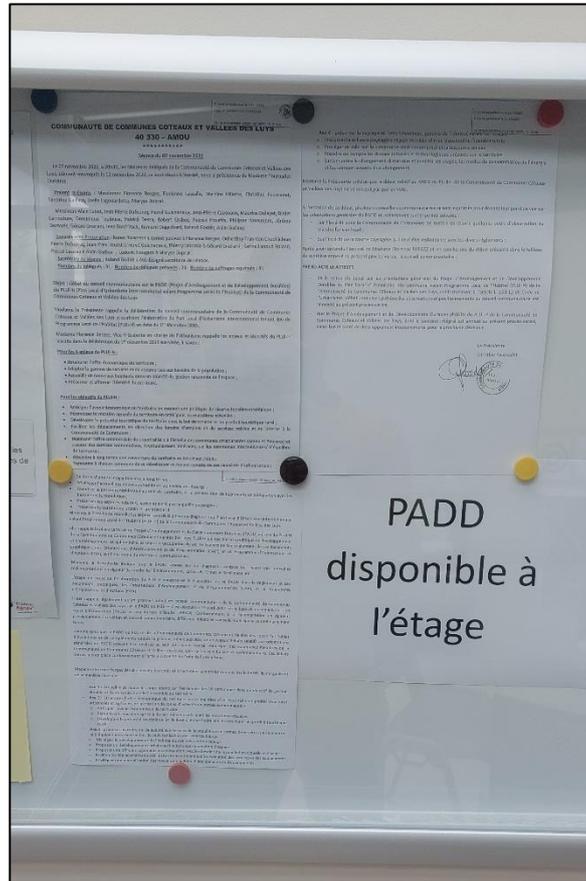
Les contributions écrites des habitants ont été analysées lors des réunions de travail en COPIL ou lors de réunions techniques avec les élus. Les demandes qui pouvaient être intégrées au projet de PLUi (Plan Local d'Urbanisme) ont été prises en compte.

**PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY**

**PIECE 0.B – BILAN DE LA CONCERTATION**

**AFFICHAGES PERMANENTS GRACE A UN PANNEAU D'INFORMATION AU SIEGE ET EN MAIRIE**

Différents panneaux de concertation ont été mis en place au siège pour exposer la synthèse du diagnostic, le PADD, le zonage et les Orientations d'aménagement et de programmation.



**Exemple de panneau de concertation pour le PADD**

**PRESSE LOCALE ET BULLETIN COMMUNAUTAIRE**

La Communauté de communes a informé la population via la rédaction d'articles de journaux et du bulletin communautaire :

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

# L'élaboration du PLUI-H

Le PLUI-H : un terme que l'on entend régulièrement depuis 2015 dans les communes et en réunion de notre Communauté de Communes.



*Floyence Bergeat  
Présidente du Service  
Aménagement du Territoire*

“ Le bien-vivre sur notre communauté de communes, son attractivité, son offre de services et de loisirs, sont les points essentiels qui guident notre réflexion sur l'aménagement de notre territoire. ”



**Mais qu'est-ce que le PLUI-H ?**

Le PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat) est un document d'urbanisme à l'échelle du groupement de communes qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire dans le but de construire un projet de développement.

Il définit entre autres les zones à urbaniser sur notre territoire, les futures zones artisanales, de loisir, etc. Il prévoit en fait quelle sera l'utilisation de nos espaces dans les années à venir.

Au préalable de la préparation de ce document, l'étude de notre territoire via le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a défini les grands principes de demain. Dans ces grands principes, on retrouve l'idée de redynamiser nos centres bourgs, de limiter la consommation de nos espaces naturels, afin de conserver les terres agricoles, en évitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, tout en privilégiant la qualité de vie.



**Et pour les semaines et mois à venir ?**

Dans quelques semaines, l'ensemble de nos communes connaîtra les zones et les surfaces disponibles pour bâtir et toutes verront diminuer leurs surfaces constructibles. Cette diminution reste, entre autres, liée à l'évolution des constructions dans nos communes ces 10 dernières années. Resterait environ 26 hectares pour l'ensemble de notre territoire. Certaines communes se verront attribuer des zones artisanales ; environ 5 hectares sont prévus sur la communauté de communes.

Le règlement qui définira les caractéristiques de chacune de nos zones est également en cours de finalisation. Il déterminera, entre autres, les quantités de logements sociaux et la qualité des logements locatifs.

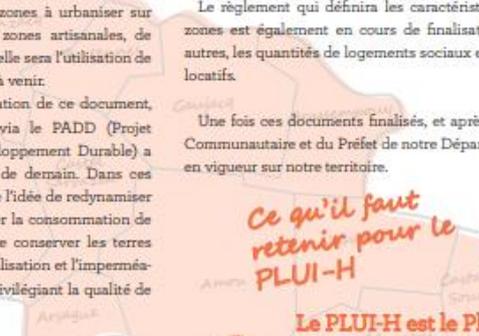
Une fois ces documents finalisés, et après la validation du Conseil Communautaire et du Préfet de notre Département, le PLUI-H entrera en vigueur sur notre territoire.



**Où en est-on ?**

Initialement prévu pour 2019, le document a pris du retard suite à la dissolution du bureau d'étude URBAN qui nous accompagnait depuis le lancement du dossier en 2015. En 2020, un nouveau cabinet a été recruté pour le remplacer. Il s'agit du cabinet ARTELIA, qui a dû commencer sa mission en reprenant le travail de ses prédécesseurs pour y apporter des modifications. Actuellement, le zonage de notre territoire est en cours de finalisation.

Ce qu'il faut retenir pour le PLUI-H





**Le PLUI-H est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : il définit les zones à urbaniser sur le territoire. Pour toute question, adressez-vous à votre mairie.**



**Il reste environ 26 hectares constructibles et 5 hectares dédiés aux zones artisanales sur le territoire.**



**Ce dossier est un enjeu vital pour notre territoire. Au deuxième trimestre 2021, le dossier devrait être finalisé et applicable courant 2022.**

Reflets des Luys #15 / 7

Exemple du bulletin communautaire n°5 « Reflets des Luys » - printemps 2021

## SITE INTERNET

Le site internet de la Communauté de communes a régulièrement été mis à jour de l'avancement du PLUi. Un espace de téléchargement permet d'avoir accès aux différentes pièces utiles à la démarche : Porter à Connaissance, délibérations, synthèse du diagnostic, etc.



Extrait du site internet de la Communauté de communes (espace de téléchargement)



Extrait du site internet de la Communauté de communes (page d'accueil)

---

**REUNIONS PUBLIQUES**

Six réunions publiques ont été organisées à raison de deux réunions à chaque phase du PLUi (diagnostic, PADD, phase réglementaire) en présence d'un ou plusieurs élus et du bureau d'études URBAN (pour les 4 premières réunions) puis du bureau d'études Artelia (pour les 2 dernières) :

- Le 18 octobre 2016 à 20h30 à Castaignos-Souslens : présentation de la démarche et du diagnostic,
- Le 20 octobre 2016 à 20h30 à Castel-Sarrazin : présentation de la démarche et du diagnostic,
- Le 25 avril 2017 à 20h00 à Amou : présentation du PADD,
- Le 27 avril 2017 à 20h00 à Pomarez : présentation du PADD,
- Le 14 décembre 2021 à Castelnau-Chalosse : Présentation du PADD actualisé, présentation de la traduction réglementaire,
- Le 16 décembre 2021 à Argelos : Présentation du PADD actualisé, présentation de la traduction réglementaire.

**RÉUNIONS PUBLIQUES**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat**

- Zonage
- Règlement

**18h**  
**ARSAGUE**  
Foyer Municipal

**Jeudi 1er décembre**

**20h30**  
**BASSERCLES**  
Salle Polyvalente  
(à côté de la mairie)

POUR TOUT RENSEIGNEMENT CONCERNANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT (PLUI-H) :

**Votre avis nous intéresse!**

**GOUSSE Alex**  
☎ 05 58 89 00 50  
✉ [amenagement@cc-luys.fr](mailto:amenagement@cc-luys.fr)  
🌐 [www.cc-luys.fr](http://www.cc-luys.fr)

Tout changement d'organisation sera publié sur le site Internet de la collectivité

*Exemple d'affiche de réunion publique*



**REUNION PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2016 A 20H30  
A CASTAIGNOS-SOUSLENS**



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys

Réunion Publique  
Mardi 18 Octobre 2016 à 20h30

Support de débat



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



# Sommaire

1. Présentation de l'équipe
2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes
3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation
4. Territoire intercommunal : éléments de synthèse du diagnostic
5. Suite de la procédure



# 1. Présentation de l'équipe



# 1. Equipe URBAM : équipe pluridisciplinaire et complémentaire

## URBAM

Urbanisme réglementaire /  
Aménagement du territoire /  
Concertation /  
Pédagogie de l'urbanisme / Droit de l'urbanisme



## ETEN

### Environnement

Environnement –  
écologie – patrimoine  
et paysages naturels –  
volet « eau »



## Laura HILS

*(paysagiste DPLG)*

Paysage, architecture et  
patrimoine architectural  
et paysager



## Fondation des villes

Études habitat et  
sociologie urbaine –  
mise en œuvre du  
PLH

fondation des villes  
société nouvelle

→ des spécialistes au service du projet de territoire Coteaux et Vallées de Luys

## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes



## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes

### Loi Grenelle 2

- **Bâtiments et urbanisme** : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves et modifier le code de l'urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables,
- **Transports** : développer le transport collectif et favoriser les modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises,
- **Energie et climat** : réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020,
- **Préservation de la biodiversité** : dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et réserves en eau (trame verte et bleue),
- **Protection sanitaire et gestion des déchets** : dispositions contre les nuisances sonores, lumineuses et responsabiliser les producteurs de déchets,
- **Nouvelle gouvernance écologique** : concertation, intégration, consultation.

## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes

### Loi ALUR \_ volet urbanisme

- **Conforter le SCoT** dans son rôle de document intégrateur,
- Permettre **la densification en zone urbaine** : engager une hiérarchisation du territoire,
- **Lutter contre le mitage et l'étalement urbain, lutter contre la consommation excessive des espaces,**
- **Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment favoriser le reclassement en zones naturelles des zones à urbaniser de plus de 9 ans,**
- **Favoriser le développement et l'offre de construction pour une diversité des modes d'habiter,**
- **Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.**

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation



### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

#### **PLUi-H :**

- Document d'urbanisme à l'échelle de la Communauté de Communes,
- Document qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire dans le but de construire un projet de développement urbanistique respectueux de l'environnement,
- Projet concerté, formalisé dans un règlement d'utilisation du sol,
- Un volet Habitat est spécifiquement inclus faisant office de Plan Local de l'Habitat intégré dans un même document.

**Ce PLUi-H doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, conformes aux politiques nationales et territoriales d'aménagement tout en intégrant les spécificités du territoire.**

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

#### Etape 1 : vers le PADD

**Auditer le territoire pour faire émerger une vision : la valeur de l'état des lieux prospectifs pour poser un socle.**

**Intégrer une approche systémique pour penser le développement de façon décroisée : plusieurs thèmes à plusieurs échelles.**

**S'appuyer sur le participatif pour «faire avec» plutôt que «faire pour» :**

- en diversifiant les formats, les publics, les médias,
- en travaillant sur le terrain, en chambre et de façon collective,
- en faisant connaître pour mieux capter l'intérêt.

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

Le PADD exprime le projet politique, concerté entre chaque commune. Désormais, il faut penser à l'échelle communautaire. Le PADD donne les orientations à suivre pour les dix ans à venir.

#### Etape 2 : OAP

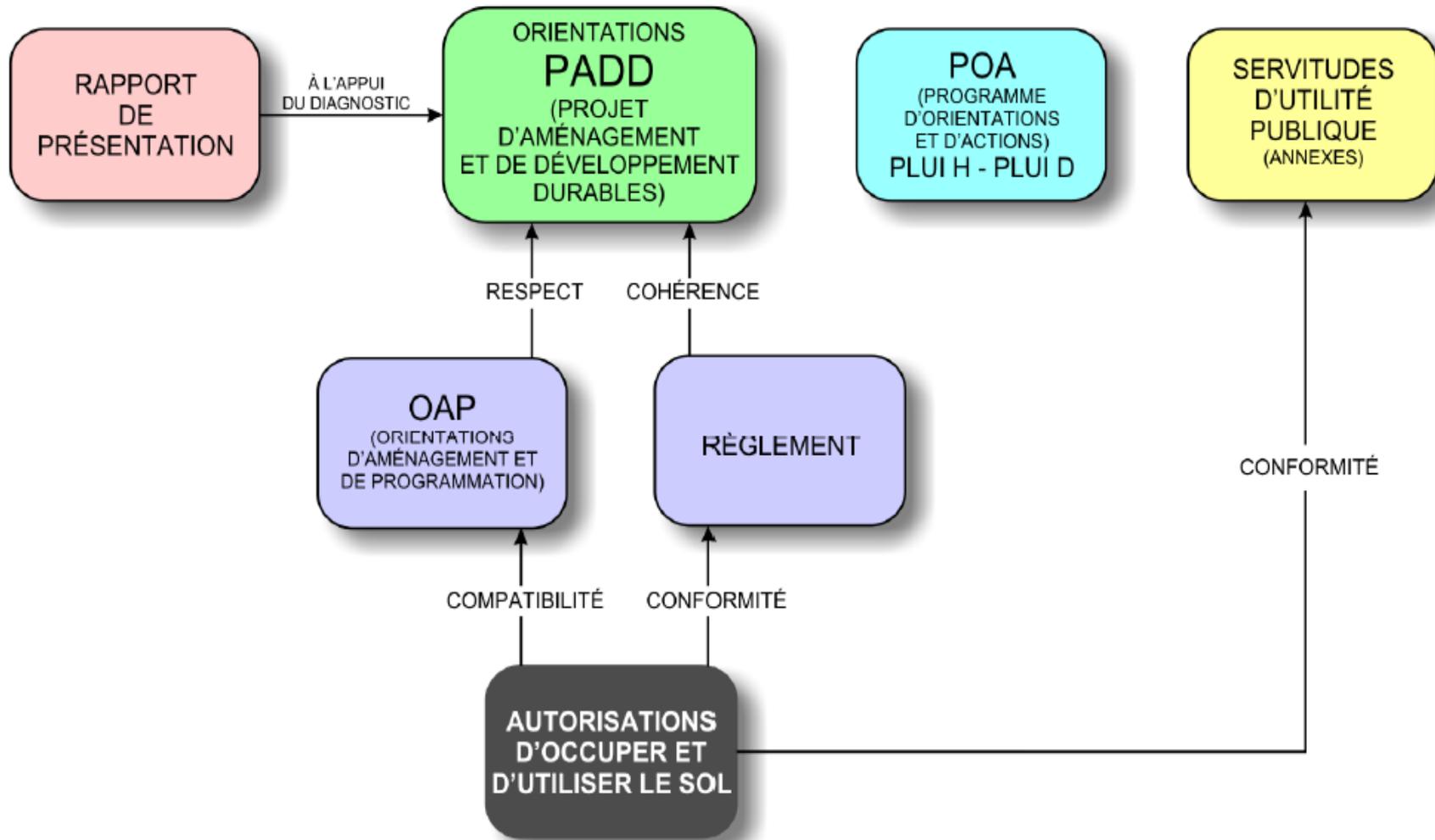
Afin de maîtriser l'urbanisation, les OAP permettent de dessiner un futur quartier/rue/lotissement en précisant l'intégration paysagère, la typologie de l'habitat, la densité, les conditions de connexion aux réseaux...

#### Etape 3 : les règlements graphique et écrit

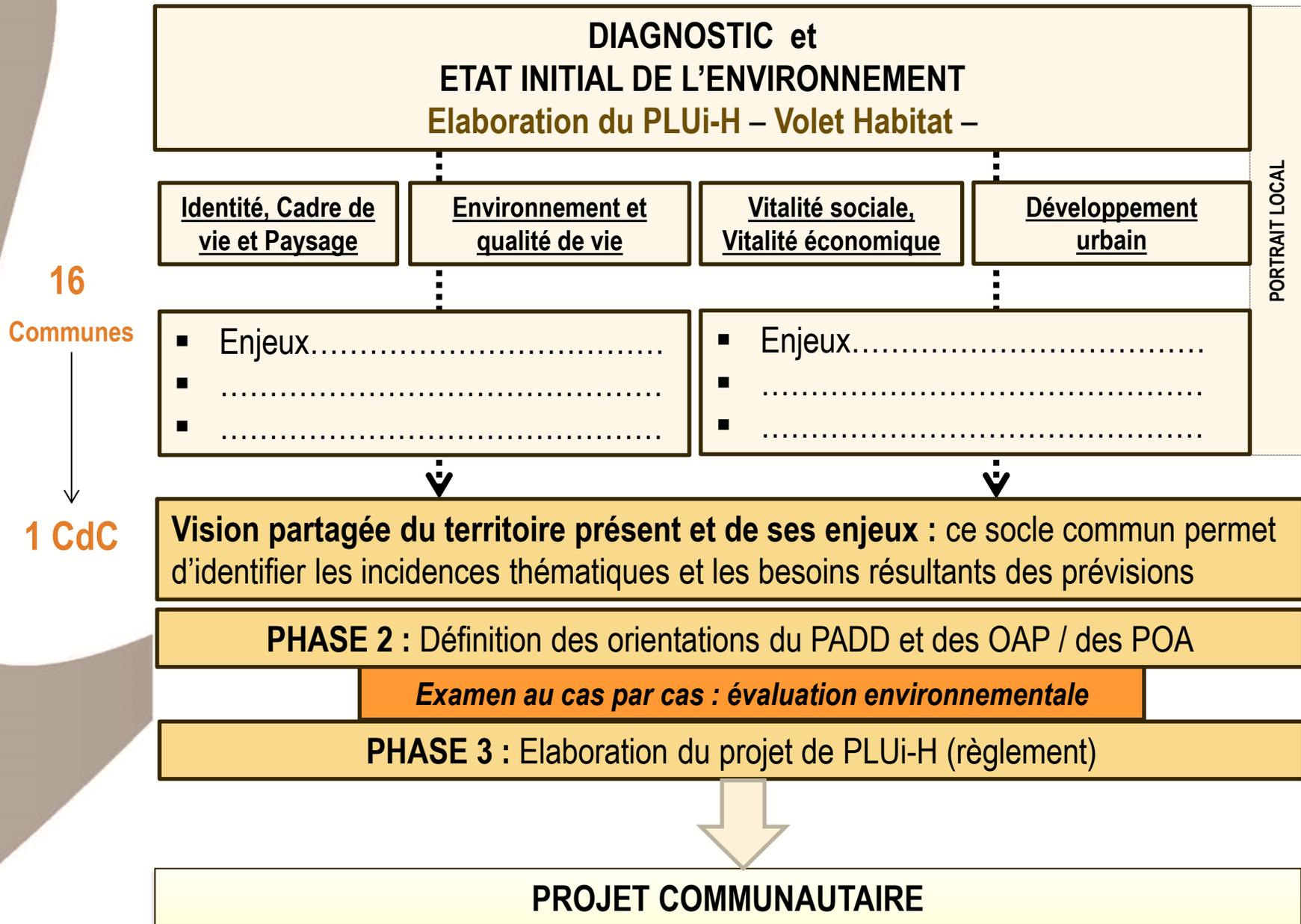
Le règlement se compose de différentes zones qui ont des caractéristiques spécifiques selon leur vocation :

- les zones urbaines dites « U »,
- les zones à urbaniser dites « AU »,
- les zones agricoles dites « A »,
- les zones naturelles et forestières dites « N ».

# Notre méthode



# Notre méthode



## 4. Territoire intercommunal : éléments de synthèse du diagnostic et enjeux

- Habitat,
- Mobilité, Déplacements,
- Equipements, Services, Vie sociale,
- Développement économique, Tourisme,
- Développement Urbain,
- Agriculture,
- Forêt,
- Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion,
- Paysages, Patrimoine,
- Biodiversité.



# DEMOGRAPHIE, HABITAT



Source : URBAM

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- **Vieillesse et sous occupation des logements,**
- **Le renouvellement des générations** n'est plus assuré,
- **Risque de perte de population**, si l'on prolonge les tendances,
- **Arrivée d'une population à faibles revenus** et ponctuellement, départs de quelques retraités pour se rapprocher des services,

### MAIS :

- **Une situation géographique favorable**, au croisement « périurbain » de plusieurs bassins d'habitat et avec des prix plus bas,
- **Une vie sociale forte et une diversité de population** : ce qui permet aux petites communes d'offrir une capacité d'intégration,
- **Un potentiel touristique et économique** qui peut générer des projets d'entreprises et générer des emplois indépendants,
- **Un territoire attractif grâce à ses équipements et ses services.**

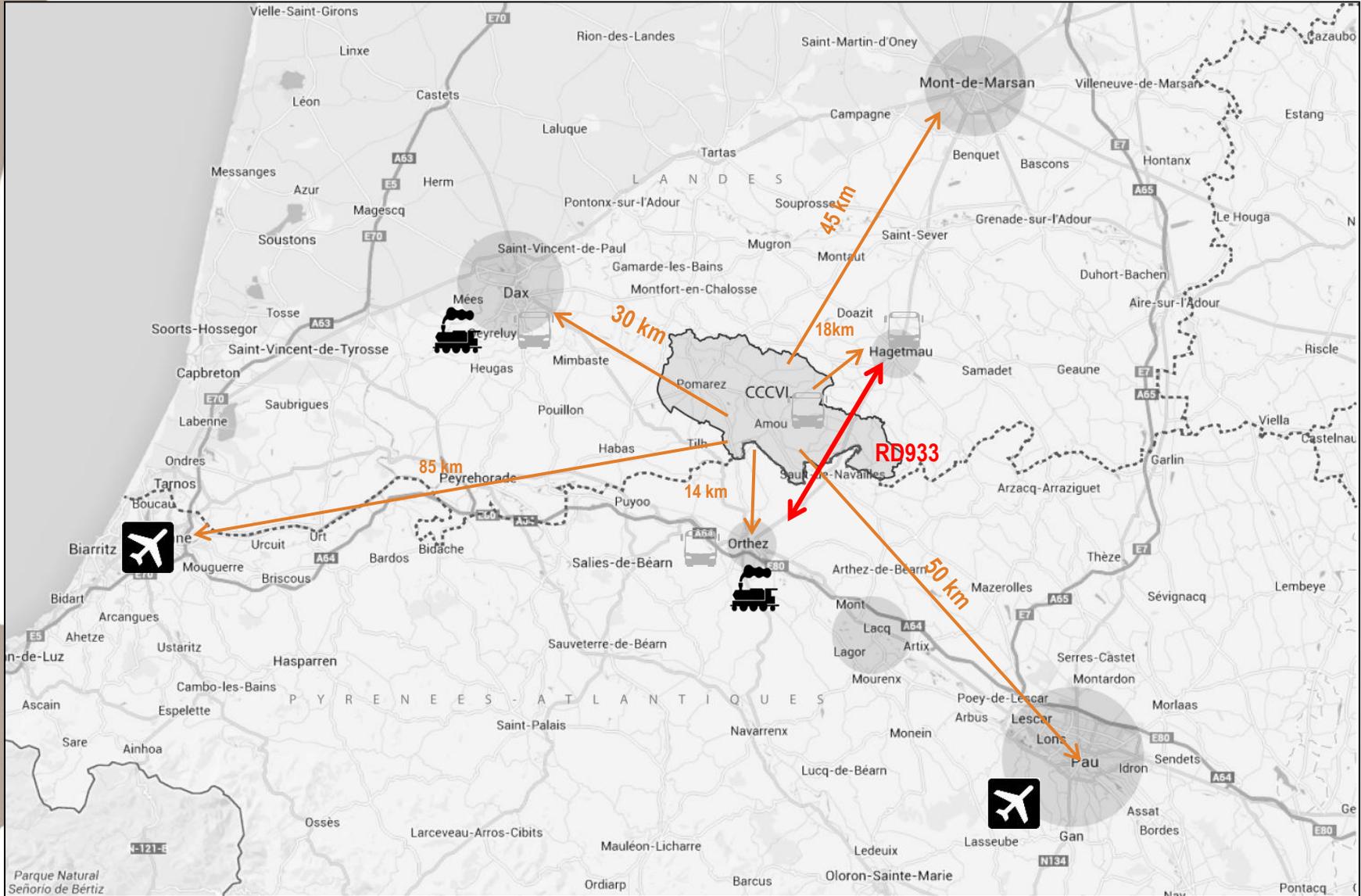
- **Bâti ancien de qualité mais des logements vacants**, faute de confort ou en raison d'indivisions,
- **Des mairies sont actives et de l'espace disponible** mais il y a un blocage des permis (faute d'assainissement) et un manque d'acteurs (locatifs et accession sociale, restructuration du parc ancien), une mévente de lots et de logements anciens (trop chers),
- **Des opérateurs immobiliers et sociaux peu présents**, pour l'accession sociale comme pour le locatif, le parc ancien,
- Des **prix immobiliers trop élevés** pour les revenus locaux,
- Une menace de **précarité énergétique** en raison du manque d'isolation et d'adaptation du chauffage,
- Des **logements inadaptés et isolés** occupés par des personnes âgées,
- Une **forte demande non satisfaite de locatifs et de petits logements**, demande plus faible en accession, qui s'oriente vers l'ancien.

# DEMOGRAPHIE, HABITAT

## ENJEUX :

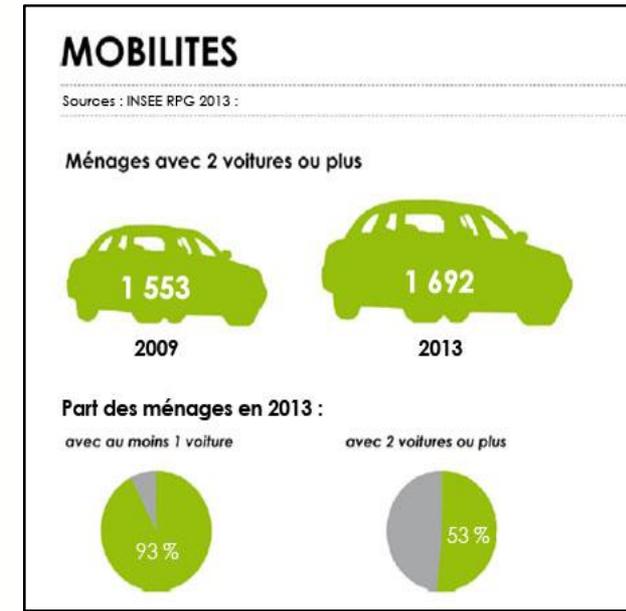
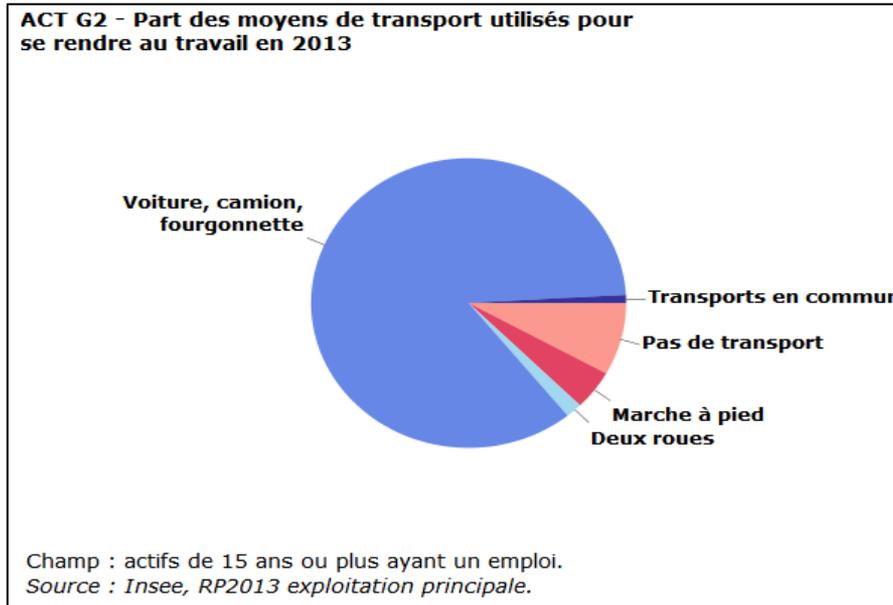
- **Sous occupation des logements** dans les centre-bourgs, notamment pour les personnes âgées : appui à un relogement adapté à proximité, proposition d'une réoccupation par des jeunes ménages ou une division des logements,
- Remise sur le marché du **parc vacant** en priorité, en profitant du développement de l'accession,
- Développement de l'attractivité du territoire pour les opérateurs immobiliers et sociaux, pour **l'accession sociale** comme pour le locatif, le parc ancien,
- Incitation à une **meilleure visibilité et disponibilité de l'offre locale de logement**, pour permettre une trajectoire résidentielle sur place,
- Possibilité donner aux petites communes d'offrir aussi **une trajectoire résidentielle presque complète** → permettre une diversité de l'offre partout,
- Liaison entre **l'offre de logement et les projets économiques**.

# Mobilité, Déplacements



# Mobilité, Déplacements

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :



- Des aéroports et des gares à proximité qui représentent des **opportunités importantes** pour le territoire,
- Un réseau routier structurant dans un contexte de **forte dépendance à la voiture**,
- Une majorité des déplacements, induits par le travail, qui se concentrent autour d'Amou et Pomarez et le long de l'axe Nord-Sud, la RD933,
- Des **transports en commun** faiblement utilisés,
- Des **déplacements doux privilégiés pour la balade et les loisirs**.

# Mobilité, Déplacements

## ENJEUX :

- Réflexion sur les **transports en commun** pour s'adapter aux usages actuels et orientés vers les différents pôles d'animation (piscine, marchés, centres culturels, sportifs,...),
- Incitation à l'organisation, au développement et à la signalisation des **espaces de covoiturage** (à mettre en lien avec le réseau départemental de bus),
- **Sécurisation des centre-bourgs** en luttant contre les excès de vitesse,
- Amélioration des cheminements doux à des fins **touristiques et sportives**.

# Equipements, Services, Vie sociale



Amou



Castaignos-Soulans



Bassercles

# Equipements, Services, Vie sociale

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

### ▪ **COMMERCES ALIMENTAIRES DE SERVICES**

Un commerce de proximité qui se maintient mais avec parfois des difficultés.

### ▪ **SUPERMARCHES ET HYPERMARCHES**

Une population, notamment active, qui fait ses courses en dehors du territoire (dans les grandes surfaces pour l'essentiel).

### ▪ **GAMME D'EQUIPEMENTS**

Les **services culturels pourront être améliorés**, en termes de desserte.

### ▪ **SANTE - ACTION SOCIALE**

La santé est bien représentée sur le territoire : de nombreux professionnels de santé (médecins, infirmières, kinésithérapeutes, pharmacies et autres spécialistes). Le territoire possède également deux maisons de retraites.

Des services médicaux qui pourraient être améliorés avec l'arrivée du Haut-Débit : mise en réseau des professionnels.

### ▪ **EDUCATION**

Les écoles sont présentes dans la plupart des communes, en RPI notamment (avec des RPI sur 2 cantons, une situation qui peut être compliquée). Elles sont fragiles (effectifs faibles) mais assurent le dynamisme des bourgs.

# Equipements, Services, Vie sociale

## ENJEUX :

- Amélioration des services d'accueil de **la petite enfance**,
- Mise en lien et valorisation de l'accessibilité aux **équipements culturels locaux**,
- Mise en œuvre de dispositions pour **maintenir les écoles comme** vecteurs de vie sociale dans les Bourgs.

# Développement économique, Tourisme



Communauté de communes  
**Coteaux et Vallées des Luys**



**OFFICE DE  
TOURISME**

# Développement économique, Tourisme

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- Une proportion d'actifs occupés satisfaisante sur le territoire.
- La catégorie socioprofessionnelle du territoire la plus représentée : les ouvriers.
- L'agriculture, le potentiel touristique et l'artisanat trois domaines économiques importants pour la Communauté de Communes.
- Des entreprises du territoire majoritairement de petites tailles. Situation qui dénote l'absence de grosses entreprises, moteurs économiques du territoire, mais qui offre un tissu économique non dépendant d'une seule entreprise.

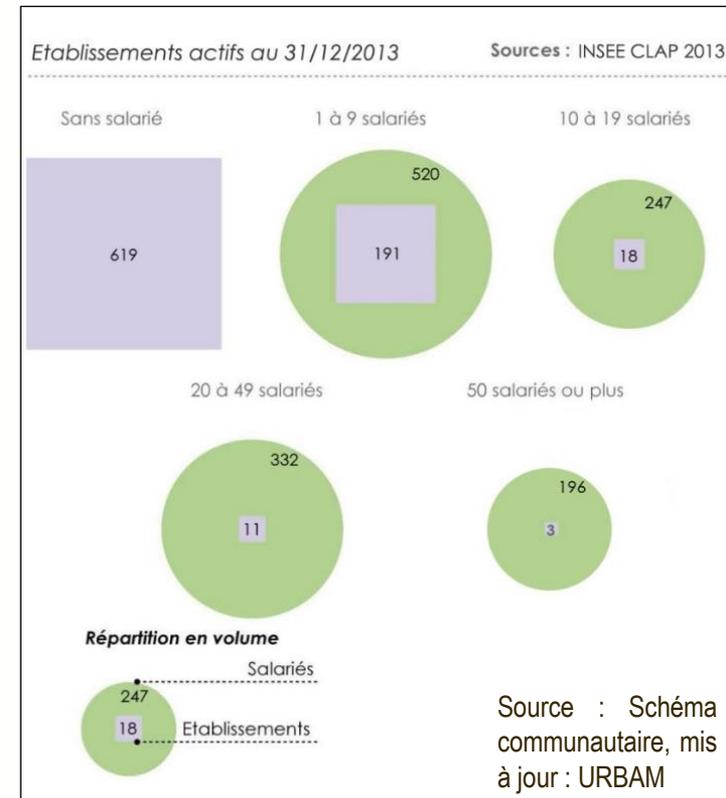
## Emploi selon le secteur d'activité



Source : INSEE RP 2013

## ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Un tourisme « patrimonial/culturel » qui se fédère autour du site de Brassempouy, du tourisme « agricole » (ferme découverte, fermes équestres, élevage d'autruches, ...) et des activités locales traditionnelles (courses landaises).



# Développement économique, Tourisme

## ENJEUX :

- Maintien de l'offre commerciale de « centralité » à l'échelle des communes structurantes (Amou et Pomarez) et **proposition de services commerciaux**, éventuellement itinérants, **sur les autres communes**,
- **Apport d'une offre** sur le territoire communautaire en matière économique,
- **Maintien voire appui au développement de l'activité agricole** sur le territoire,
- **Anticipation** des cessations d'activités lié à l'activité agricole notamment,
- **Diversification des modes de commercialisation** de produits locaux,
- Appui des **circuits-courts et biologiquement qualitatifs**,
- **Accueil du Haut Débit** sur l'ensemble du territoire,
- Organisation et appui au **développement du tourisme** sur le territoire.

# Développement urbain

## Couverture en document d'urbanisme



# Développement urbain

## ENJEUX :

- Apport d'une **stratégie foncière à long terme**,
- Accueil de **nouvelles populations** dans chaque commune en s'adaptant aux contraintes locales (enjeux de maintien des écoles),
- Incitation à la construction **au niveau des bourgs**, en « dents creuses »,
- Préservation de l'identité du territoire par des **formes urbaines adaptées et respectueuses** de leurs lieux d'implantations.

# Agriculture

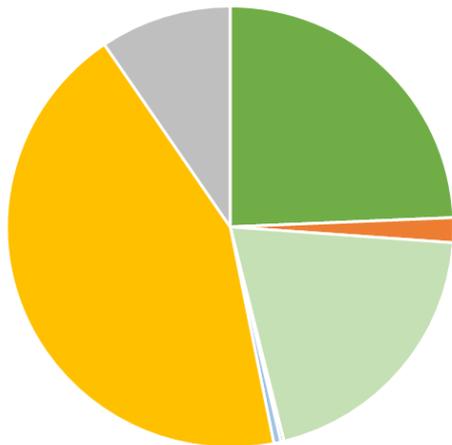


# Agriculture

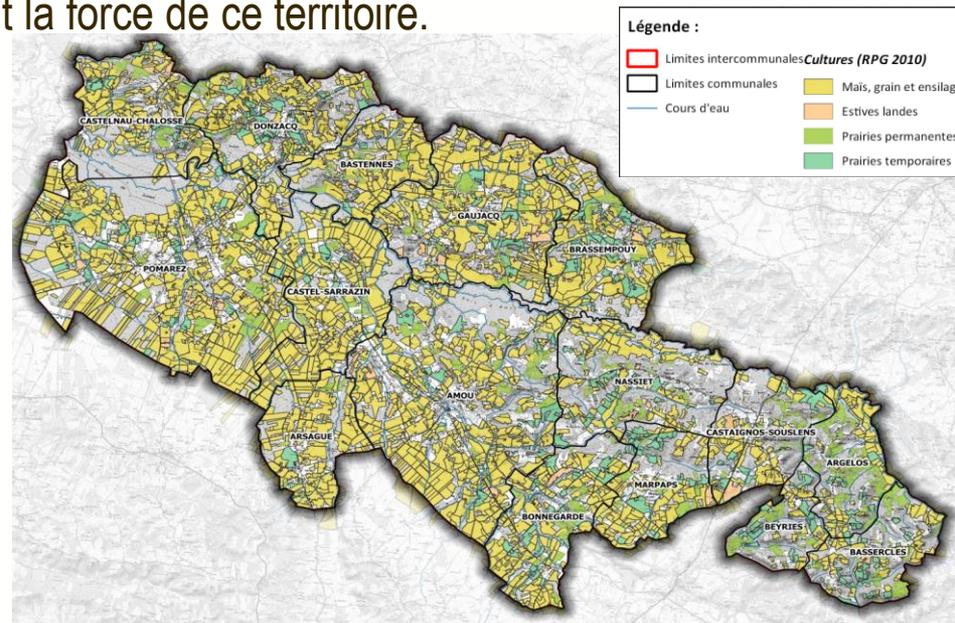
## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- **Activité principale** du territoire de la Communauté de Communes.
- Visuellement, une agriculture **omniprésente dans les paysages**.
- Un important pôle d'emploi en tenant compte de toute la **filière en amont et en aval**.
- **Malgré des difficultés certaines**, la diversité actuelle des exploitations et la renommée nationale de l'élevage du Canard font la force de ce territoire.

Répartition de l'occupation du sol du territoire



- Boisements (24 %)
- Landes (2 %)
- Prairies et pelouses (20 %)
- Milieux aquatiques lenticques (<1 %)
- Milieux aquatiques lotiques (<1 %)
- Cultures (44 %)
- Zones urbaines (10 %)



- Une forte domination de **la culture du maïs** sur la plaine (sud et sud-ouest du territoire).
- L'élevage qui reste une activité importante et assure la présence de **prairies permanentes ou temporaires** (20% du territoire).
- Alternance de milieux ouverts et fermés sur les coteaux (prairies et boisements).

# Agriculture

## ENJEUX :

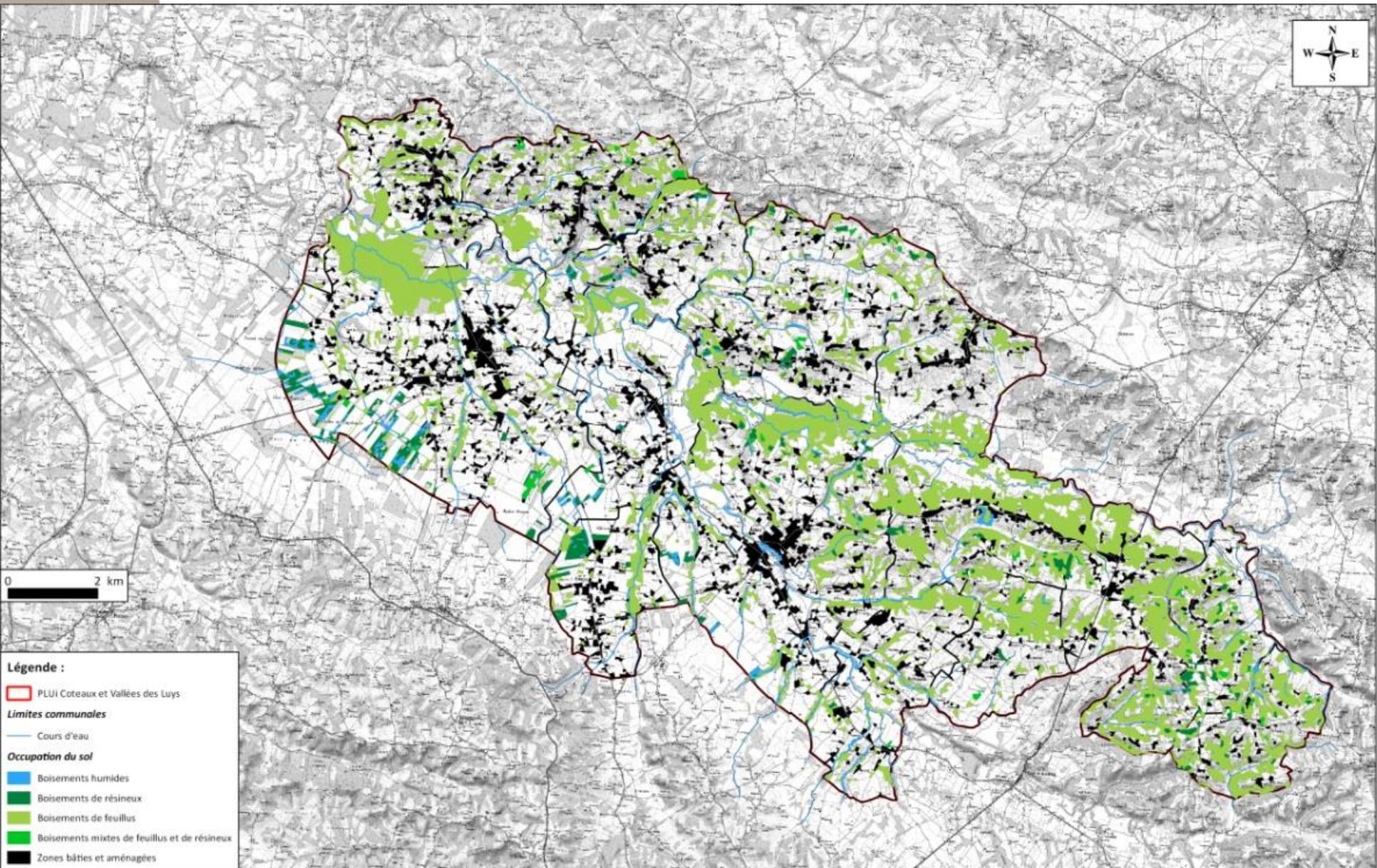
- **Evitement des conflits d'usage** entre activité agricole et urbanisation,
- Maintien d'une **diversification** des cultures (cependant cela ne dépend pas du PLUi-H),
- Préservation de la **mosaïque d'habitats** (prairies, boisements, cultures) des espaces de coteaux,
- Appui à **l'implantation d'activités agricoles** via des zones dédiées type zone d'activités économiques,
- **Protection des surfaces agricoles** grâce aux Zones Agricoles Protégées par exemple,
- **Appui à l'agro-tourisme** pour permettre la reconversion des fermes notamment.

# Forêt



*Beyries*

# Forêt



# Forêt

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- 25 % du territoire occupé par la forêt,
- Une forte présence de feuillus, de chênes pédonculés et d'arbres d'essences patrimoniales,
- Un rôle important pour la biodiversité (réservoir de biodiversité le long des Luys, corridor écologique sur les coteaux).

### **La gestion de la forêt sur le territoire**

- Une forêt constituée de petites parcelles privées hormis les forêts domaniales.
- Une multiplicité des propriétaires.
- Une difficulté pour mettre en place des outils de gestion.
- Peu de mise en valeur de la forêt (hors activité de chasse ou quelques parcours et chemins sportifs).
- Activité sylvicole quasi-inexistante sur le territoire

# Forêt

## ENJEUX :

- Conservation des espaces forestiers **riches en biodiversité** et formant des **continuités écologiques** : réservoirs de biodiversité autour du Luy, corridors écologiques dans les coteaux.
- Contribution à la mise en place **d'outils de gestion** et le **regroupement des propriétaires** : Associations syndicales libres, code de bonnes pratiques sylvicoles, etc...
- Attribution à la forêt d'**un rôle de support d'activité** : parcours sportifs, randonnées, etc...

# Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion



Argelos

Source : URBAM

# Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- **Une ressource en eau conséquente**
- Un territoire riche en masse d'eau souterraine (7 nappes),
- Un réseau hydrographique superficiel dense (Luys et affluents),
- Deux masses d'eau souterraines libres (quasi-affleurantes), plus vulnérables aux pollutions anthropiques.
- Une eau potable de bonne qualité.
- Sur 9 masses d'eau superficielles (principaux cours d'eau et leurs bassins versants), 8 présentent des problèmes de pollutions.
- Débordements de déversoirs d'orages sur la station d'épuration d'Amou.
- Présence de sols argileux peu favorables à l'assainissement individuel.
- Quelques persistances de désordres hydrauliques ponctuels (inondations récurrentes sur certaines zones).

# Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion

## ENJEUX :

- **Renoncement à l'urbanisation proche des berges et des ripisylves,**
- **Encouragement à la construction sur les zones desservies par l'assainissement collectif,**
- **Suppression des réseaux unitaires** dans la gestion des eaux usées,
- **Réactualisation des schémas directeurs d'assainissement.**

# Paysages, Patrimoines

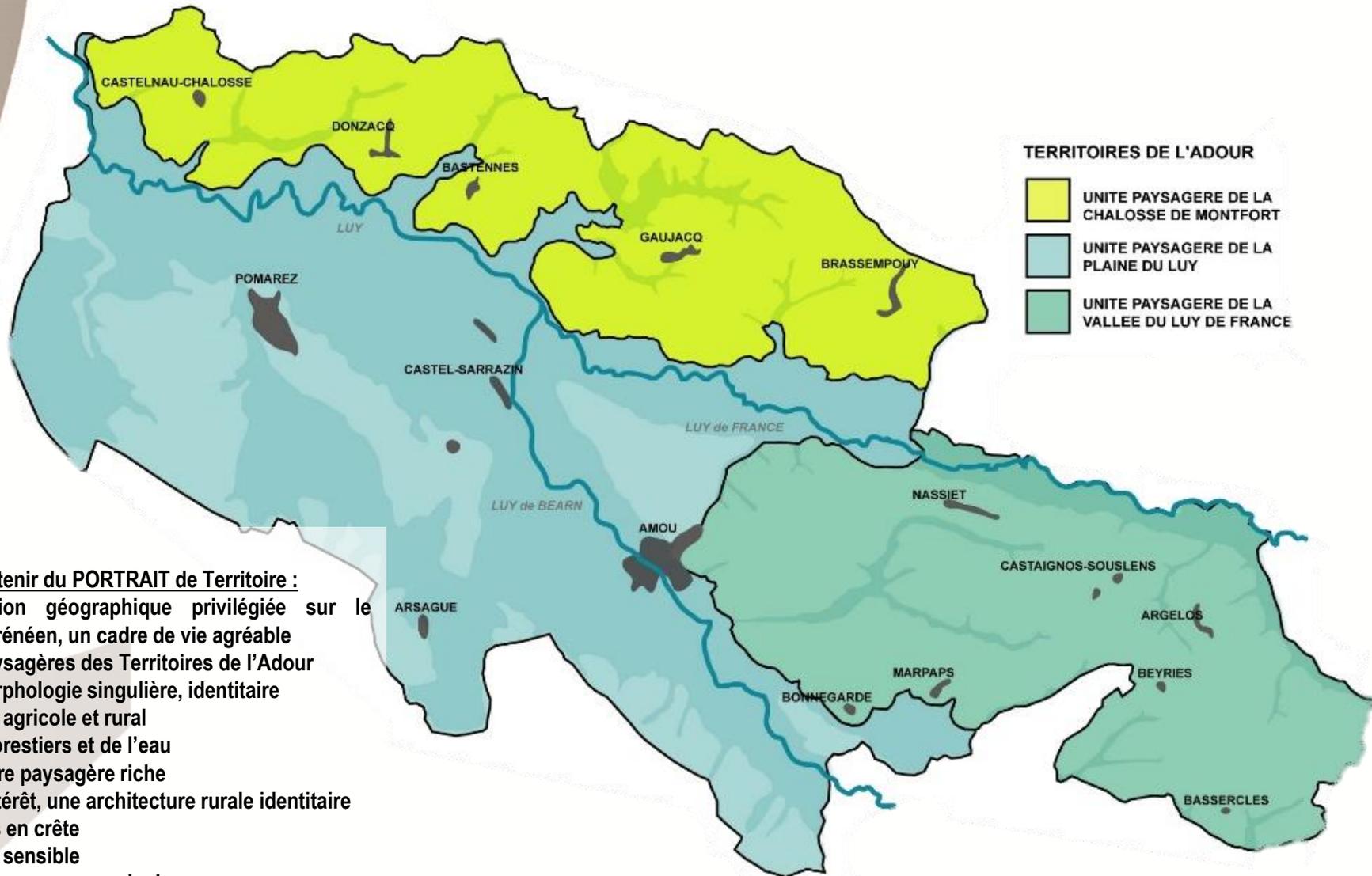
Source : L. HILS



# Paysages, Patrimoines

## Trois grandes unités paysagères

Source : Carte IGN 25000° - Laura HILS



### Ce qu'il faut retenir du PORTRAIT de Territoire :

- une situation géographique privilégiée sur le piémont pyrénéen, un cadre de vie agréable
- 3 unités paysagères des Territoires de l'Adour
- une géomorphologie singulière, identitaire
- un paysage agricole et rural
- paysages forestiers et de l'eau
- une structure paysagère riche
- un bâti d'intérêt, une architecture rurale identitaire
- des villages en crête
- un paysage sensible
- mutation des espaces agricoles
- une faible lisibilité des paysages de l'eau
- des constructions parfois mal intégrées

# Paysages, Patrimoines

Richesse patrimoniale, paysage terroir, randonnées



## Ce qu'il faut retenir du PATRIMOINE :

- présence d'éléments de patrimoine protégé,
- sites touristiques et d'intérêt nombreux, petit patrimoine,

- bâti d'intérêt, architecture identitaire,
- terroir et gastronomie, véritable atout à mettre en valeur,
- présence de chemins de randonnées, circuits VTT, chemins de Saint-Jacques, à développer.

# Paysages, Patrimoines

## ENJEUX :

- Intégration de la **charte paysagère du Pays**,
- Protection et valorisation de la **diversité paysagère et des identités** du territoire : paysage rural, paysage forestier, paysage agricole, paysages de l'eau,
- Protection et valorisation du **patrimoine** naturel, bâti, culturel, et du cadre de vie : **vues et panoramas**, lignes de **crêtes et versants** à la vue, bourgs, parcours du paysage,
- Mise en **adéquation** des projets avec la typologie des lieux, du socle, de l'identité locale ; limitation de l'étalement urbain et de la banalisation de l'espace ; appui sur les identités,
- Développement du **concept de paysage terroir**,
- Développement du réseau de **chemins** de randonnée, support de développement touristique et ludique.

# Biodiversité



Martin-pêcheur d'europe  
(*Alcedo atthis*)



Agrion de mercure  
(*Coenagrion mercuriale*)



Marsilée à quatre feuilles



Couleuvre d'esculape  
(*Zanimus longissimus*)



Drosera à feuilles rondes



Jacinthe des Pyrénées

# Biodiversité



Communauté de Communes des Coteaux et Vallées des Luys

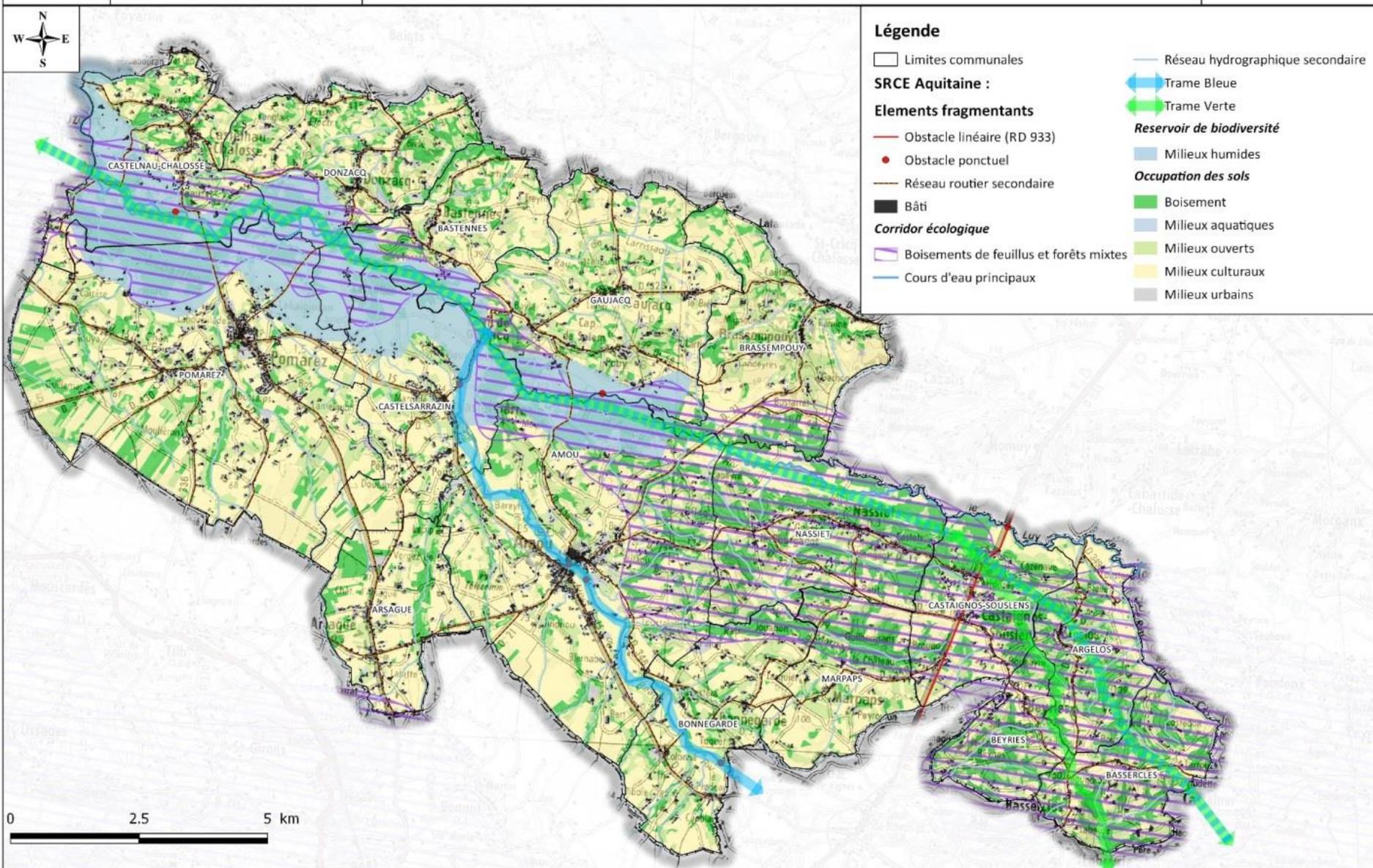
PLUI Coteaux et Vallées des Luys

AQ\_2016\_CE003

## Trame Verte et Bleue

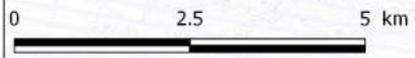
Réalisation: ETEN Environnement  
09/2016

Source: SRCE Aquitaine, CLC Landes



### Légende

- Limites communales
- SRCE Aquitaine :
- Elements fragmentants**
  - Obstacle linéaire (RD 933)
  - Obstacle ponctuel
  - Réseau routier secondaire
  - Bâti
- Corridor écologique**
  - ▨ Boisements de feuillus et forêts mixtes
  - Cours d'eau principaux
- Réseau hydrographique secondaire
- ▨ Trame Bleue
- ▨ Trame Verte
- Reservoir de biodiversité**
  - Milieux humides
- Occupation des sols**
  - Boisement
  - Milieux aquatiques
  - Milieux ouverts
  - Milieux cultureaux
  - Milieux urbains



# Biodiversité

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- Absence de périmètres réglementaires (Site Natura 2000) ou d'inventaires (ZNIEFF).
- Présence d'une faune et d'une flore patrimoniale.
- Localisation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dans le SRCE et le SCoT :
  - « Basse vallée du Luy », réservoir de biodiversité en milieu humide.
  - Corridors écologiques le long des Luys (bleu pour le cours d'eau, vert pour les boisements associés).
  - Un corridor de la trame verte sur les coteaux du sud-est.
- Présence d'obstacles sur la Trame verte et bleue :
  - Routes départementales,
  - Réseau secondaire,
  - Seuils, moulins, ponts sur les cours d'eau.

# Biodiversité

## ENJEUX :

- Protection et conservation des **réservoirs de biodiversité**.
- Protection et conservation des **continuités écologiques**.
- **Préservation de l'écoulement des cours d'eau** (les Luys sont classés comme cours d'eau d'axe migrateur pour les poissons).
- Evitement de l'urbanisation pouvant faire **obstacle aux continuités écologiques**.

## 5. Suite de la procédure



## 5. Suite de la procédure

### Mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Octobre à Décembre 2016 : PADD**

```
graph TD; A[Octobre à Décembre 2016 : PADD] --> B[Élaboration collective & Réunions de travail]; B --> C[Janvier 2017 : 2 Réunions publiques];
```

Élaboration collective  
&  
Réunions de travail

**Janvier 2017 : 2 Réunions publiques**

# Merci pour votre attention !



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



**REUNION PUBLIQUE DU 20 OCTOBRE 2016 A 20H30  
A CASTEL-SARRAZIN**



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys

Réunion Publique  
Jeudi 20 Octobre 2016 à 20h30

Support de débat



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



# Sommaire

1. Présentation de l'équipe
2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes
3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation
4. Territoire intercommunal : éléments de synthèse du diagnostic
5. Suite de la procédure



# 1. Présentation de l'équipe



# 1. Equipe URBAM : équipe pluridisciplinaire et complémentaire

## URBAM

Urbanisme réglementaire /  
Aménagement du territoire /  
Concertation /  
Pédagogie de l'urbanisme / Droit de l'urbanisme

## ETEN

### Environnement

Environnement –  
écologie – patrimoine  
et paysages naturels –  
volet « eau »



## Laura HILS

*(paysagiste DPLG)*

Paysage, architecture et  
patrimoine architectural  
et paysager



## Fondation des villes

Études habitat et  
sociologie urbaine –  
mise en œuvre du  
PLH

fondation des villes

société nouvelle

→ des spécialistes au service du projet de territoire Coteaux et Vallées de Luys

## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes



## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes

### Loi Grenelle 2

- **Bâtiments et urbanisme** : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves et modifier le code de l'urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables,
- **Transports** : développer le transport collectif et favoriser les modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises,
- **Energie et climat** : réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020,
- **Préservation de la biodiversité** : dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et réserves en eau (trame verte et bleue),
- **Protection sanitaire et gestion des déchets** : dispositions contre les nuisances sonores, lumineuses et responsabiliser les producteurs de déchets,
- **Nouvelle gouvernance écologique** : concertation, intégration, consultation.

## 2. Contexte légal et réglementaire : les grands principes

### Loi ALUR \_ volet urbanisme

- **Conforter le SCoT** dans son rôle de document intégrateur,
- Permettre **la densification en zone urbaine** : engager une hiérarchisation du territoire,
- **Lutter contre le mitage et l'étalement urbain, lutter contre la consommation excessive des espaces,**
- **Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment favoriser le reclassement en zones naturelles des zones à urbaniser de plus de 9 ans,**
- **Favoriser le développement et l'offre de construction pour une diversité des modes d'habiter,**
- **Favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.**

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation



### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

#### **PLUi-H :**

- Document d'urbanisme à l'échelle de la Communauté de Communes,
- Document qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire dans le but de construire un projet de développement urbanistique respectueux de l'environnement,
- Projet concerté, formalisé dans un règlement d'utilisation du sol,
- Un volet Habitat est spécifiquement inclus faisant office de Programme Local de l'Habitat intégré dans un même document.

**Ce PLUi-H doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, conformes aux politiques nationales et territoriales d'aménagement tout en intégrant les spécificités du territoire.**

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

#### Etape 1 : vers le PADD

**Auditer le territoire pour faire émerger une vision : la valeur de l'état des lieux prospectifs pour poser un socle.**

**Intégrer une approche systémique pour penser le développement de façon décloisonnée : plusieurs thèmes à plusieurs échelles.**

**S'appuyer sur le participatif pour «faire avec» plutôt que «faire pour» :**

- en diversifiant les formats, les publics, les médias,
- en travaillant sur le terrain, en chambre et de façon collective,
- en faisant connaître pour mieux capter l'intérêt.

### 3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : présentation

Le PADD exprime le projet politique, concerté entre chaque commune. Désormais, il faut penser à l'échelle communautaire. Le PADD donne les orientations à suivre pour les dix ans à venir.

#### **Etape 2 : OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)**

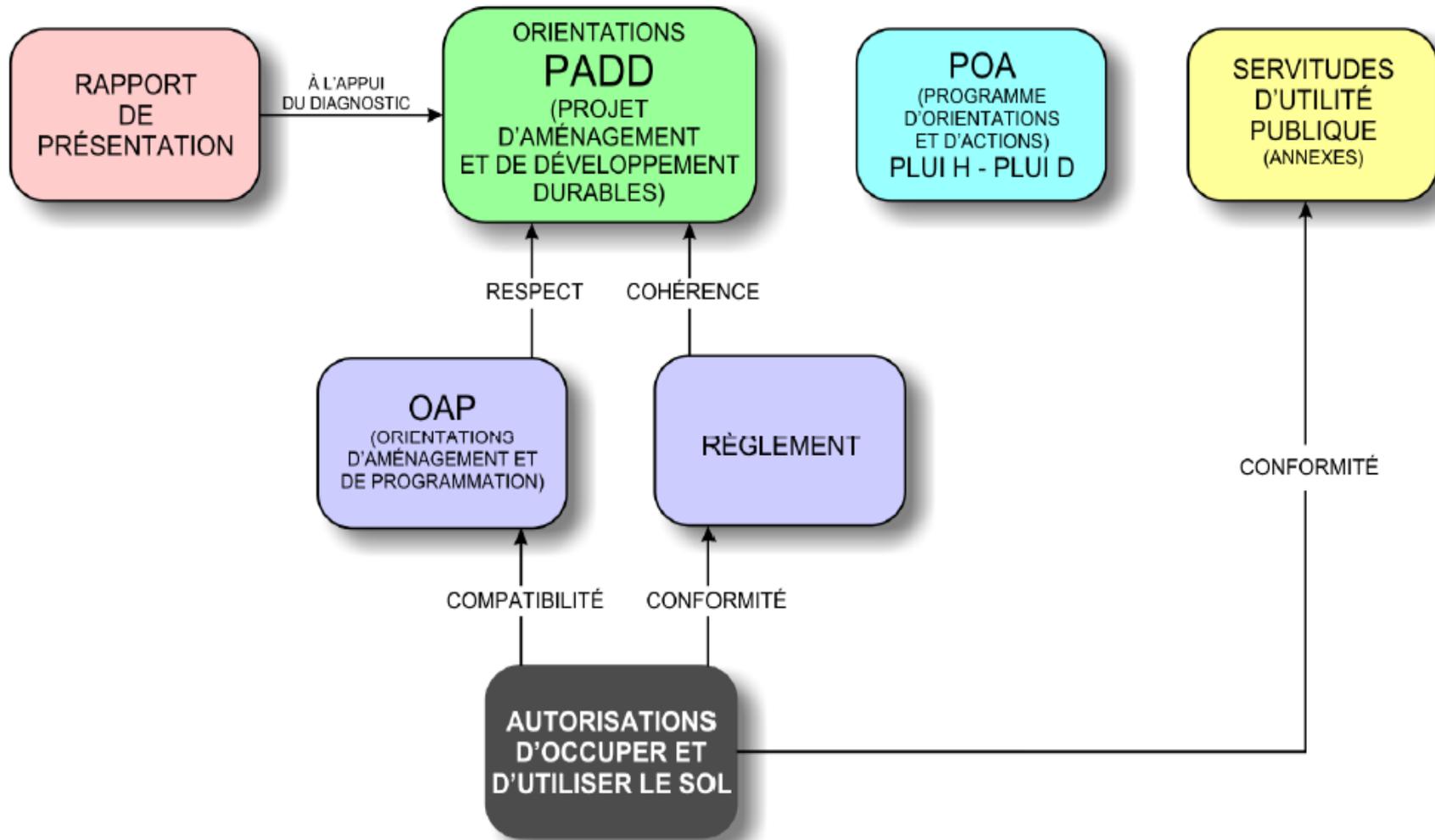
Afin de maîtriser l'urbanisation, les OAP permettent de dessiner un futur quartier/rue/lotissement en précisant l'intégration paysagère, la typologie de l'habitat, la densité, les conditions de connexion aux réseaux...

#### **Etape 3 : les règlements graphique et écrit**

Le règlement se compose de différentes zones qui ont des caractéristiques spécifiques selon leur vocation :

- les zones urbaines dites « U »,
- les zones à urbaniser dites « AU »,
- les zones agricoles dites « A »,
- les zones naturelles et forestières dites « N ».

# Notre méthode



## 4. Territoire intercommunal : éléments de synthèse du diagnostic et enjeux

- Habitat,
- Mobilité, Déplacements,
- Equipements, Services, Vie sociale,
- Développement économique, Tourisme,
- Développement Urbain,
- Paysages, Patrimoine,
- Agriculture,
- Forêt,
- Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion,
- Biodiversité.



# DEMOGRAPHIE, HABITAT



Source : URBAM

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC et ENJEUX :

- **Vieillesse de la population et sous occupation des logements,**  
→ appui à un relogement adapté à proximité, proposition d'une réoccupation par des jeunes ménages ou une division des logements,
- Le **renouvellement des générations** n'est plus assuré,
- **Risque de perte de population**, si l'on prolonge les tendances,
- **Arrivée d'une population à faibles revenus** et ponctuellement, départs de quelques retraités pour se rapprocher des services,

### MAIS :

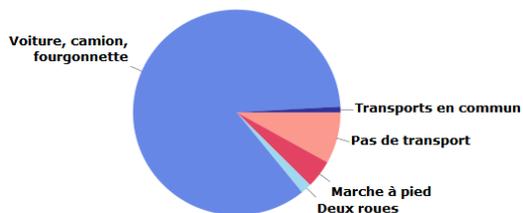
- **Une situation géographique favorable**, au croisement « périurbain » de plusieurs bassins d'habitat et avec des prix plus bas,
- **Une vie sociale forte et une diversité de population** : ce qui permet aux petites communes d'offrir une capacité d'intégration,
- **Un potentiel touristique et économique** qui peut générer des projets d'entreprises et générer des emplois indépendants,  
→ offre combinée **de logements et de projets économiques**
- **Un territoire attractif grâce à ses équipements et ses services.**

- **Bâti ancien de qualité mais des logements vacants**, faute de confort ou en raison d'indivisions
- ➔ remise sur le marché du **parc vacant** en priorité ou accession,
- **Des mairies sont actives et de l'espace disponible** mais il y a un blocage des permis (faute d'assainissement) et un manque d'acteurs (locatifs et accession sociale, restructuration du parc ancien), une mévente de lots et de logements anciens (trop chers),
- **Des opérateurs immobiliers et sociaux peu présents**, pour l'accession sociale comme pour le locatif, le parc ancien,
- Des **prix immobiliers trop élevés** pour les revenus locaux,
- ➔ **meilleure visibilité et disponibilité de l'offre locale de logement**, pour permettre une trajectoire résidentielle sur place,
- Une menace de **précarité énergétique** en raison du manque d'isolation et d'adaptation du chauffage,
- Des **logements inadaptés et isolés** occupés par des personnes âgées,
- Une **forte demande non satisfaite de locatifs et de petits logements**, demande plus faible en accession, qui s'oriente vers l'ancien.
- ➔ offrir **une trajectoire résidentielle presque complète** ➔ permettre une diversité de l'offre partout.

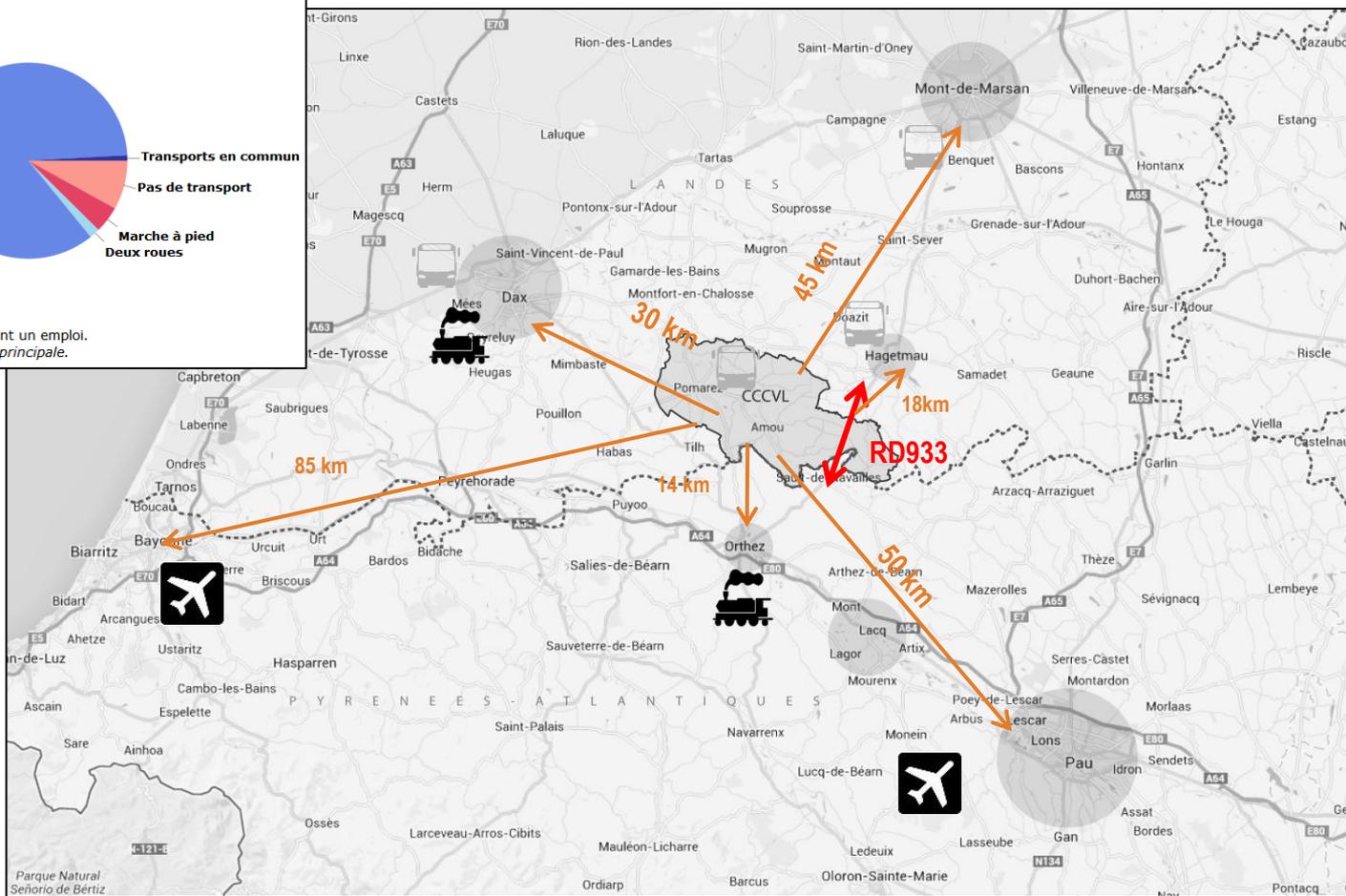
# Mobilité, Déplacements

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.  
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.



# Mobilité, Déplacements

## ENJEUX :

- Réflexion sur les **transports en commun** pour s'adapter aux usages actuels et orientés vers les différents pôles d'animation (piscine, marchés, centres culturels, sportifs,...),
- Incitation à l'organisation, au développement et à la signalisation des **espaces de covoiturage** (à mettre en lien avec le réseau départemental de bus),
- **Sécurisation des centre-bourgs** en luttant contre les excès de vitesse,
- Amélioration des cheminements doux à des fins **touristiques et sportives**.

# Equipements, Services, Vie sociale



*Amou*



*Castaignos-Souslens*



*Bassercles*

# Equipements, Services, Vie sociale

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

### ▪ **COMMERCES ALIMENTAIRES et DE SERVICES / SUPERMARCHES ET HYPERMARCHES**

Un commerce de proximité qui se maintient mais avec parfois des difficultés.

Une population, notamment active, qui fait ses courses en dehors du territoire (dans les grandes surfaces pour l'essentiel).

### ▪ **GAMME D'EQUIPEMENTS**

Les **services culturels pourront être améliorés**, en termes de desserte notamment.

La santé est bien représentée sur le territoire. Il possède également deux maisons de retraites.

Les écoles sont présentes dans la plupart des communes, en RPI notamment (avec des RPI sur 2 cantons, une situation qui peut être compliquée). Elles sont fragiles (effectifs faibles) mais assurent le dynamisme des bourgs. Peu d'offre à disposition de la petite enfance.

## ENJEUX :

- Amélioration des services d'accueil de **la petite enfance**,
- Mise en lien et valorisation de l'accessibilité aux **équipements culturels de proximité**,
- Mise en œuvre de dispositions pour **maintenir les écoles comme vecteurs de vie sociale** dans les Bourgs.

# Développement économique, Tourisme



Communauté de communes  
**Coteaux et Vallées des Luys**



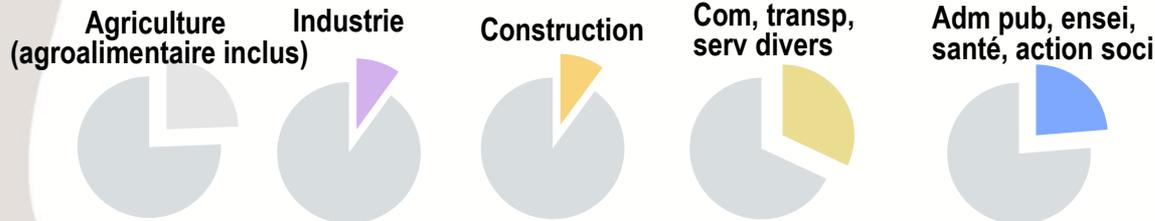
**OFFICE DE  
TOURISME**

# Développement économique, Tourisme

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- Une proportion d'actifs occupés satisfaisante sur le territoire.
- La catégorie socioprofessionnelle du territoire la plus représentée : les ouvriers.
- L'agriculture, le potentiel touristique et l'artisanat trois domaines économiques importants pour la Communauté de Communes.
- Des entreprises du territoire majoritairement de petites tailles. Situation qui dénote l'absence de grosses entreprises, moteurs économiques du territoire, mais qui offre un tissu économique non dépendant d'une seule entreprise.

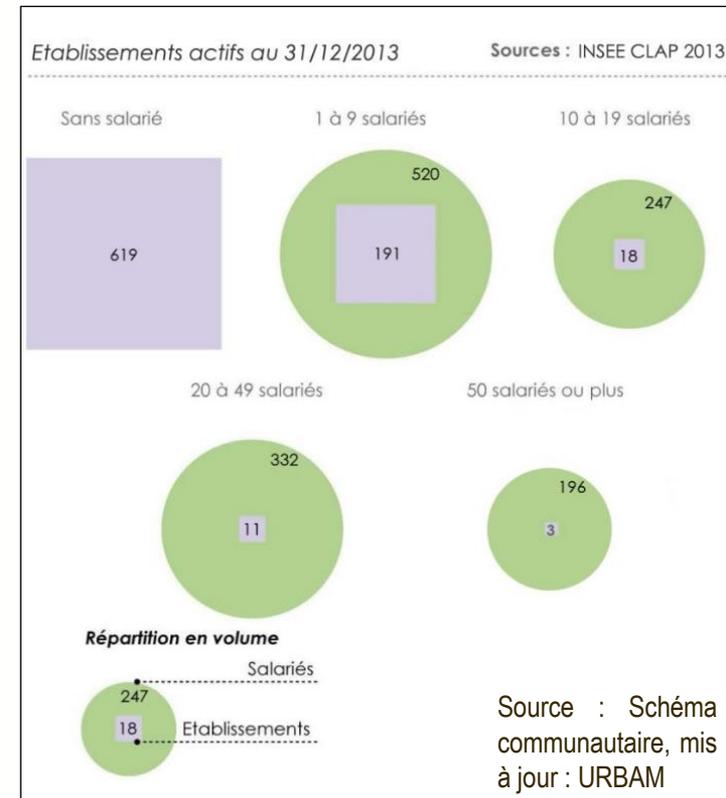
### Emploi selon le secteur d'activité



Source : INSEE RP 2013

### ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Un tourisme « patrimonial/culturel » qui se fédère autour du site de Brassempouy, du tourisme « agricole » (ferme découverte, fermes équestres, élevage d'autruches, ...) et des activités locales traditionnelles (courses landaises).



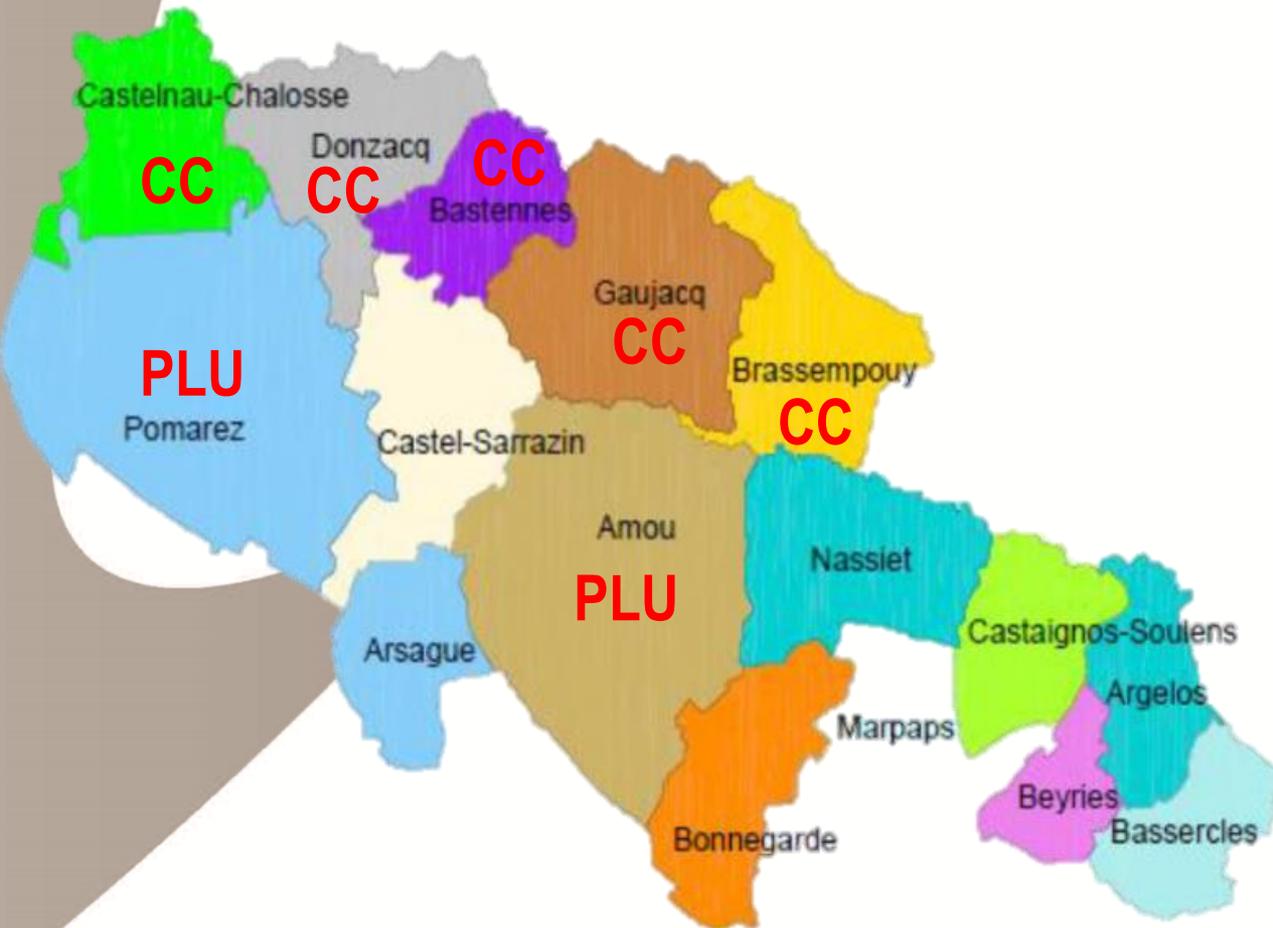
# Développement économique, Tourisme

## ENJEUX :

- Maintien de l'offre commerciale de « centralité » à l'échelle des communes structurantes (Amou et Pomarez) et **proposition de services commerciaux**, éventuellement itinérants, **sur les autres communes**,
- **Apport d'une offre** sur le territoire communautaire en matière économique,
- **Maintien voire appui au développement de l'activité agricole** sur le territoire,
- **Anticipation** des cessations d'activités lié à l'activité agricole notamment,
- **Diversification des modes de commercialisation** de produits locaux,
- Appui des **circuits-courts et biologiquement qualitatifs**,
- **Accueil du Haut Débit** sur l'ensemble du territoire,
- Organisation et appui au **développement du tourisme** sur le territoire.

# Développement urbain

## Couverture en document d'urbanisme



## ENJEUX :

- Apport d'une **stratégie foncière à long terme**,
- Accueil de **nouvelles populations** dans chaque commune en s'adaptant aux contraintes locales (enjeux de maintien des écoles),
- Incitation à la construction **au niveau des bourgs**, en « dents creuses »,
- Préservation de l'identité du territoire par des **formes urbaines adaptées et respectueuses** de leurs lieux d'implantations.

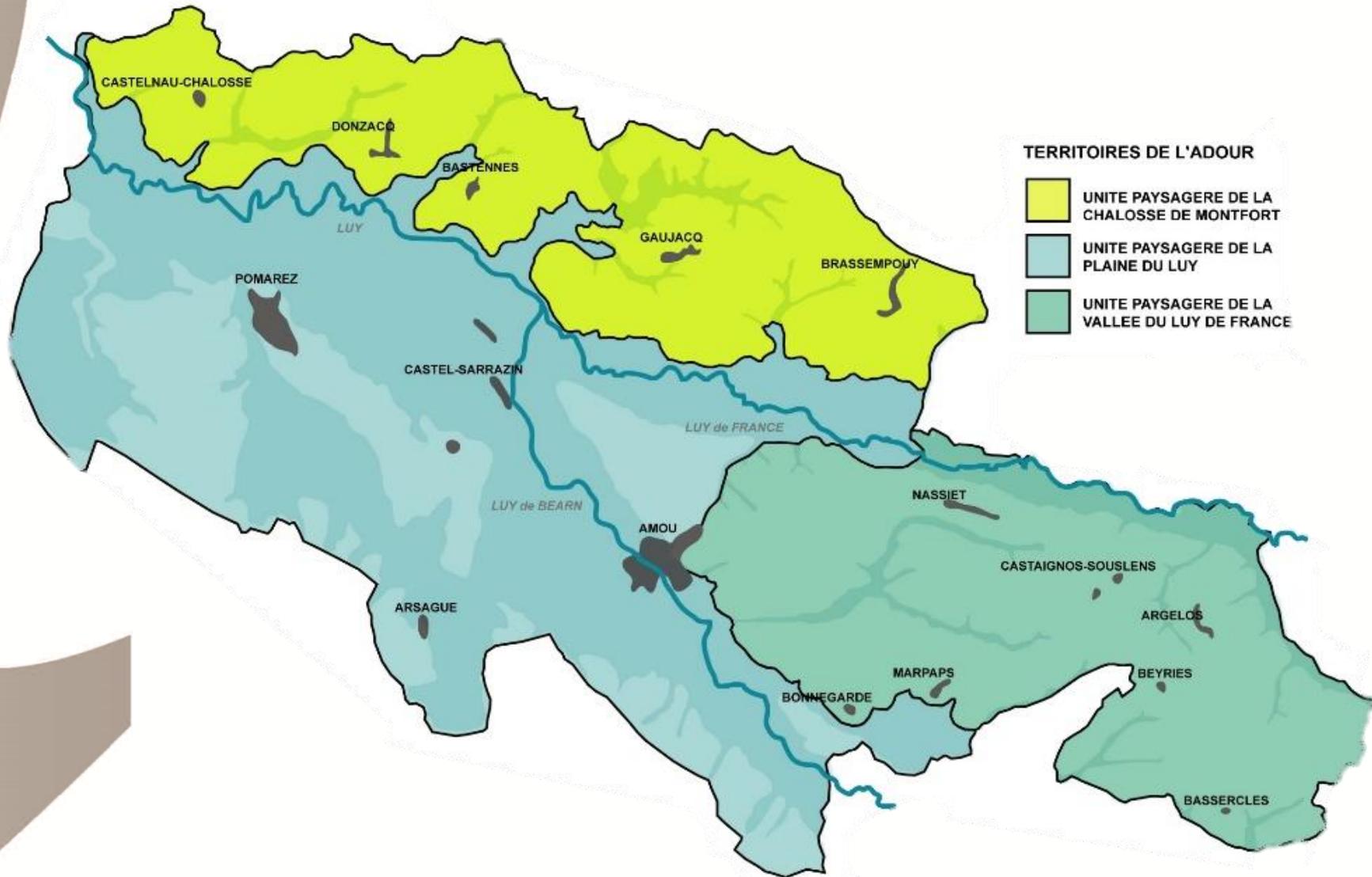
# Paysages, Patrimoines

Source : L. HILS



# Paysages, Patrimoines

Trois grandes unités paysagères Source : Carte IGN 25000° - Laura HILLS



# Paysages, Patrimoines

Richesse patrimoniale, paysage terroir, randonnées



## Ce qu'il faut retenir du PATRIMOINE :

- présence d'éléments de patrimoine protégé,
- sites touristiques et d'intérêt nombreux, petit patrimoine,
- bâti d'intérêt, architecture identitaire,
- terroir et gastronomie, véritable atout à mettre en valeur,
- présence de chemins de randonnées, circuits VTT, chemins de Saint-Jacques, à développer.

# Paysages, Patrimoines

## ENJEUX :

- Intégration de la **charte paysagère du Pays**,
- Protection et valorisation de la **diversité paysagère et des identités** du territoire : paysage rural, paysage forestier, paysage agricole, paysages de l'eau,
- Protection et valorisation du **patrimoine** naturel, bâti, culturel, et du cadre de vie : **vues et panoramas**, lignes de **crêtes et versants** à la vue, bourgs, parcours du paysage,
- Mise en **adéquation** des projets avec la typologie des lieux, du socle, de l'identité locale ; limitation de l'étalement urbain et de la banalisation de l'espace ; appui sur les identités,
- Développement du **concept de paysage terroir**,
- Développement du réseau de **chemins** de randonnée, support de développement touristique et ludique.

# Agriculture



*Marpaps*

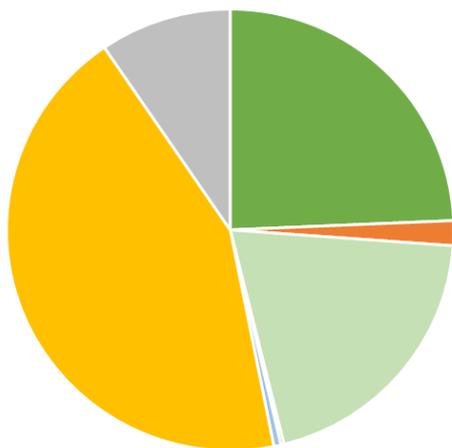
Source : URBAM

# Agriculture

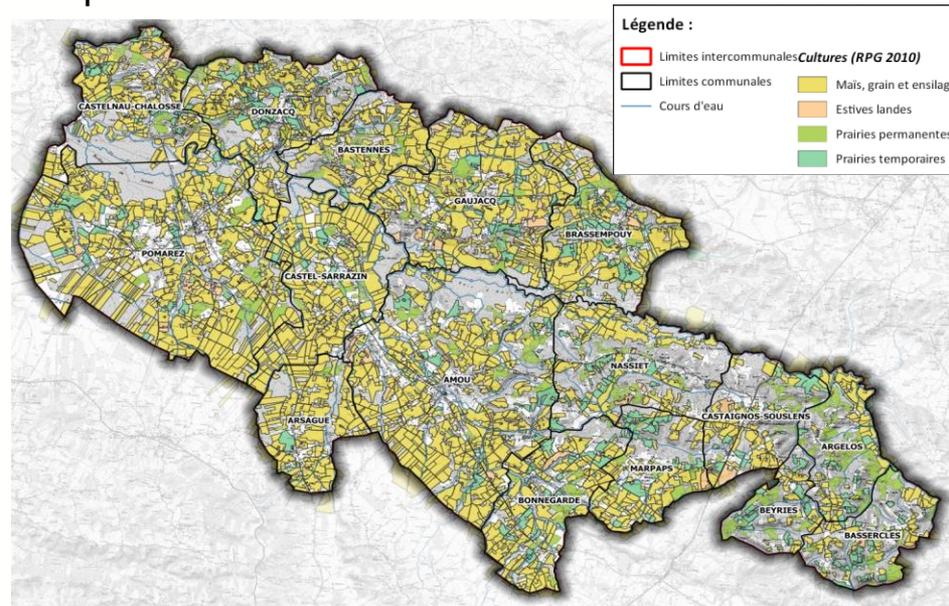
## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- **Activité principale** du territoire de la Communauté de Communes. **Malgré des difficultés certaines**, la diversité actuelle des exploitations et la renommée nationale de l'élevage du Canard font la force de ce territoire.
- Visuellement, une agriculture **omniprésente dans les paysages**.
- Un important pôle d'emploi en tenant compte de toute la **filière en amont et en aval**.

Répartition de l'occupation du sol du territoire



- Boisements (24 %)
- Landes (2 %)
- Prairies et pelouses (20 %)
- Milieux aquatiques lenticques (<1 %)
- Milieux aquatiques lotiques (<1 %)
- Cultures (44 %)
- Zones urbaines (10 %)



- Une forte domination de **la culture du maïs** sur la plaine (sud et sud-ouest du territoire).
- L'élevage qui reste une activité importante et assure la présence de **prairies permanentes ou temporaires** (20% du territoire).
- Alternance de milieux ouverts et fermés sur les coteaux (prairies et boisements).

# Agriculture

## ENJEUX :

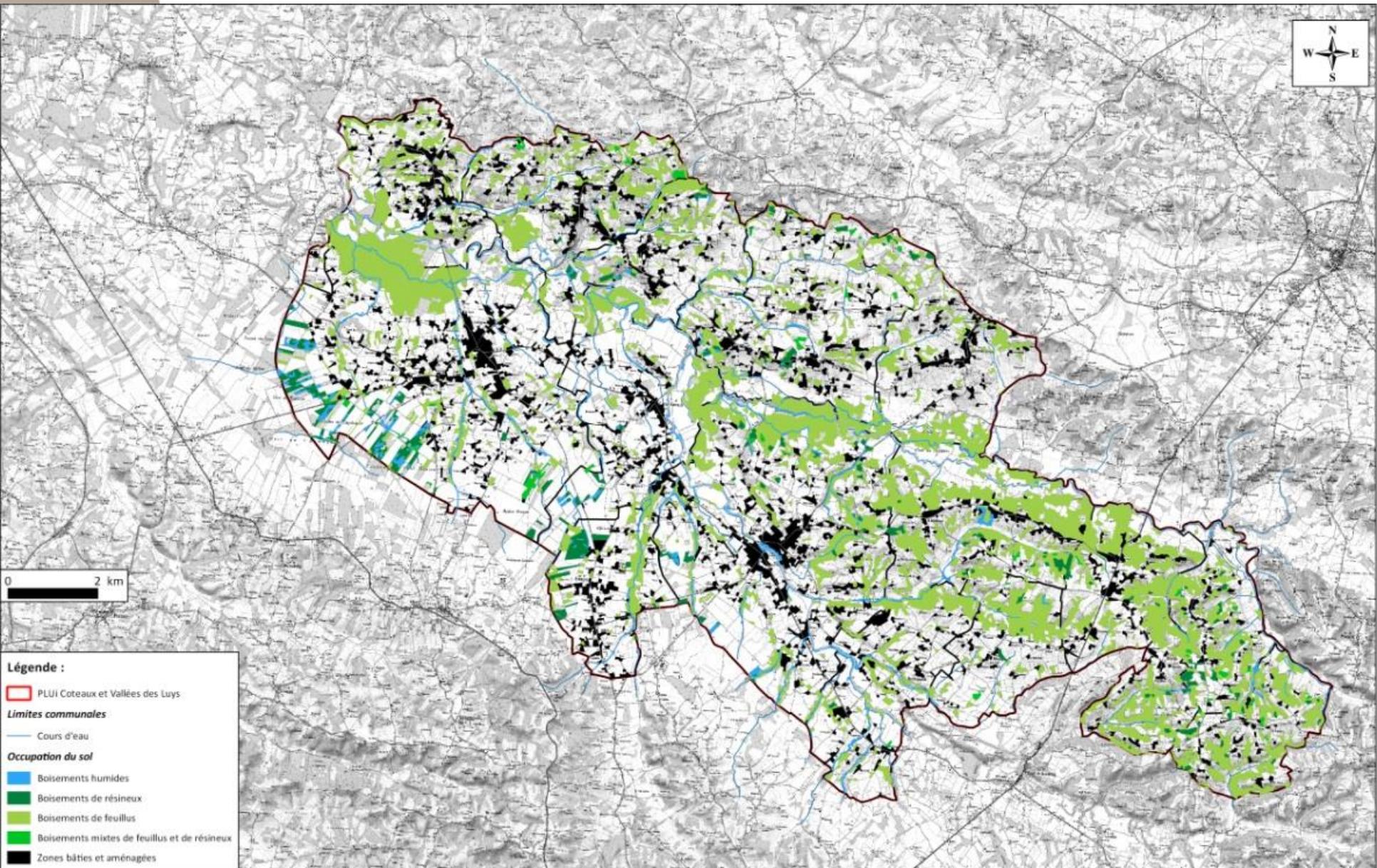
- **Evitement des conflits d'usage** entre activité agricole et urbanisation,
- Maintien d'une **diversification** des cultures (cependant cela ne dépend pas du PLUi-H),
- Préservation de la **mosaïque d'habitats** (prairies, boisements, cultures) des espaces de coteaux,
- Appui à **l'implantation d'activités agricoles** via des zones dédiées type zone d'activités économiques,
- **Protection des surfaces agricoles** grâce aux Zones Agricoles Protégées par exemple,
- **Appui à l'agro-tourisme** pour permettre la reconversion des fermes notamment.

# Forêt



*Beyries*

# Forêt



# Forêt

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC et ENJEUX :

- 25 % du territoire occupé par la forêt,
- Une forte présence de feuillus, de chênes pédonculés et d'arbres d'essences patrimoniales,
- Un rôle important pour la biodiversité (réservoir de biodiversité le long des Luys, corridor écologique sur les coteaux).

### **La gestion de la forêt sur le territoire**

- Une forêt constituée de petites parcelles privées hormis les forêts domaniales.
- Une multiplicité des propriétaires.
- Une difficulté pour mettre en place des outils de gestion.
- Peu de mise en valeur de la forêt (hors activité de chasse ou quelques parcours et chemins sportifs).
- Activité sylvicole quasi-inexistante sur le territoire

# Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion



Argelos

Source : URBAM

# Réseau hydrographique, l'eau et sa gestion

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- **Une ressource en eau conséquente**
- Un territoire riche en masse d'eau souterraine (7 nappes),
- Un réseau hydrographique superficiel dense (Luys et affluents),
- ➔ **Renoncement à l'urbanisation proche des berges et des ripisylves,**
- Deux masses d'eau souterraines libres (quasi-affleurantes), plus vulnérables aux pollutions anthropiques.
- ➔ encouragement à la **construction sur les zones desservies par l'assainissement collectif,**
- Une eau potable de bonne qualité.
- Sur 9 masses d'eau superficielles (principaux cours d'eau et leurs bassins versants), 8 présentent des problèmes de pollutions ; ces pollutions viennent de l'extérieur du territoire.
- Débordements de déversoirs d'orages sur la station d'épuration d'Amou.
- ➔ **suppression des réseaux unitaires** dans la gestion des eaux usées,
- Présence de sols argileux peu favorables à l'assainissement individuel.
- Quelques persistances de désordres hydrauliques ponctuels (inondations récurrentes sur certaines zones).
- ➔ **réactualisation des schémas directeurs d'assainissement.**

# Biodiversité



Martin-pêcheur d'europe  
(*Alcedo atthis*)



Agrion de mercure  
(*Coenagrion mercuriale*)



Marsilée à quatre feuilles



Couleuvre d'esculape  
(*Zanimus longissimus*)



Drosera à feuilles rondes



Jacynthe des Pyrénées

# Biodiversité



Communauté de Communes des Coteaux et Vallées des Luys

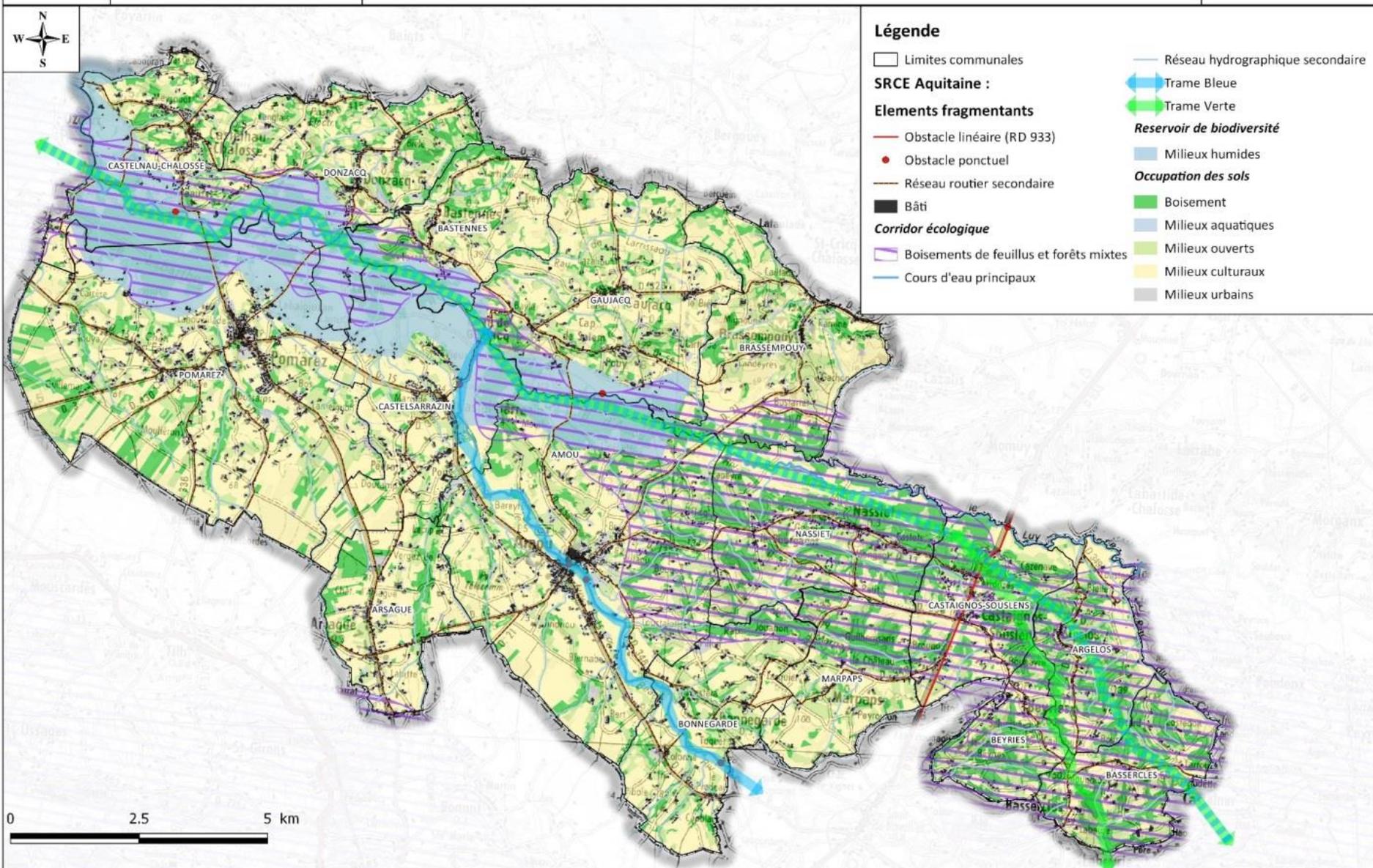
PLUI Coteaux et Vallées des Luys

AQ\_2016\_CE003

## Trame Verte et Bleue

Réalisation: ETEN Environnement  
09/2016

Source: SRCE Aquitaine, CLC Landes



### Légende

- Limites communales
- SRCE Aquitaine :
- Elements fragmentants**
  - Obstacle linéaire (RD 933)
  - Obstacle ponctuel
  - Réseau routier secondaire
  - Bâti
- Corridor écologique**
  - ▨ Boisements de feuillus et forêts mixtes
  - Cours d'eau principaux
- Réseau hydrographique secondaire
- ▨ Trame Bleue
- ▨ Trame Verte
- Reservoir de biodiversité**
  - Milieux humides
- Occupation des sols**
  - Boisement
  - Milieux aquatiques
  - Milieux ouverts
  - Milieux cultureaux
  - Milieux urbains

# Biodiversité

## POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC :

- Absence de périmètres réglementaires (Site Natura 2000) ou d'inventaires (ZNIEFF).
- ➔ Protection et conservation des **réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.**
- Présence d'une faune et d'une flore patrimoniale.
- Localisation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dans le SRCE et le SCoT :
  - « Basse vallée du Luy », réservoir de biodiversité en milieu humide.
  - Corridors écologiques le long des Luys (bleu pour le cours d'eau, vert pour les boisements associés). ➔ **Préservation de l'écoulement des cours d'eau** (axes migrateurs pour les poissons)
  - Un corridor de la trame verte sur les coteaux du sud-est.
- Présence d'obstacles sur la Trame verte et bleue :
  - Routes départementales,
  - Réseau secondaire,
  - Seuils, moulins, ponts sur les cours d'eau.
- ➔ Evitement de l'urbanisation pouvant faire **obstacle aux continuités écologiques.**

## 5. Suite de la procédure



## 5. Suite de la procédure

### Mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Octobre à Décembre 2016 : PADD**

```
graph TD; A[Octobre à Décembre 2016 : PADD] --> B[Élaboration collective & Réunions de travail]; B --> C[Janvier 2017 : 2 Réunions publiques];
```

Élaboration collective  
&  
Réunions de travail

**Janvier 2017 : 2 Réunions publiques**

# Merci pour votre attention !



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



**REUNION PUBLIQUE DU 25 AVRIL 2017 A 20H00 A AMOU**



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys

Réunion Publique  
Mardi 25 Avril 2017 à 20h00

Support de débat



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



# Sommaire

1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels et éléments de contexte
2. Place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le PLUi-H
3. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes
4. Suite de la procédure



# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels et éléments de contexte



# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Lutte contre le changement  
climatique



Préservation des espaces  
agricoles et forestiers



Activités économiques et  
touristiques



Développement des énergies  
renouvelables, maîtrise de l'énergie  
et des émissions de GES



Habitat, les besoins  
présents et futurs d'habitat



Implantations commerciales et  
des services



Biodiversité, continuités  
écologiques



Qualité urbaine, architecturale et  
paysagère



Couverture numérique

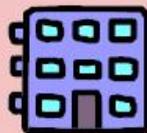


La Mobilité  
Y compris numérique

Lutte contre l'étalement  
urbain



Économie d'espace et  
densité



Transports collectifs et  
déplacements, le  
développement des transports  
alternatifs à l'automobile



Article L.101-2  
du Code de  
l'Urbanisme

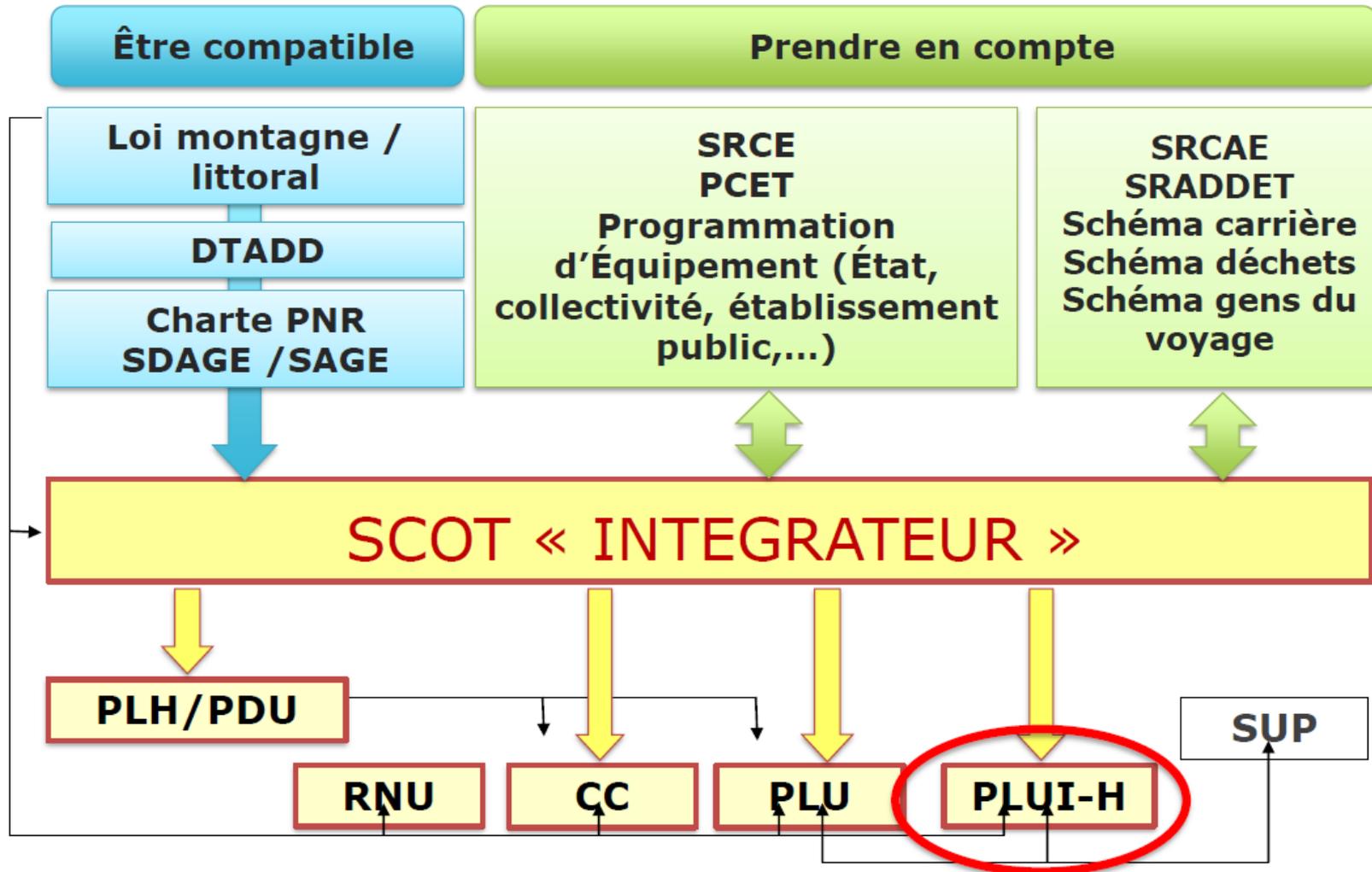
Les enjeux

# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Le PLUi-H doit :



HIERARCHIE DES NORMES

# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

## Démarches de planification impactant la CCCVL

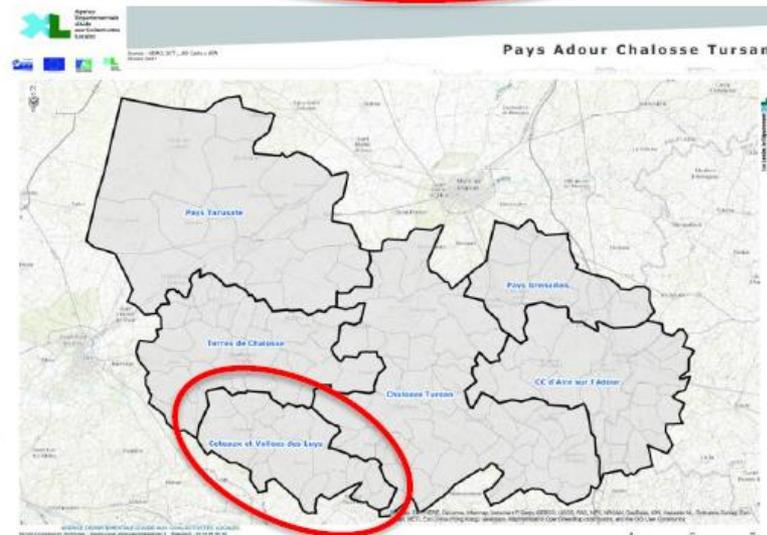
**PLUi  
valant PLH  
(PLUi-H)**

1 EPCI  
(16 communes)



**SCOT**

6 EPCI dont la CCCVL



# La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



## 2 - La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Rapport de présentation

Règlement

Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durables

Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation +  
Programme  
d'Orientations et  
d'Actions

Annexes

Délibérations et arrêté du Président EPCI

COMPOSANTES DU PLUi-H

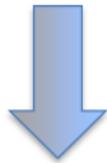
## 2 - La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



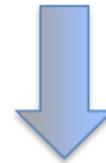
Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

« Clé de voûte » du PLUi-H

Le PADD fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques



orientations concernant l'habitat, les transports et déplacements, de paysage, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

PADD

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Schéma Communautaire  
d'Aménagement et de  
Développement Durables

4 enjeux et 12 objectifs du  
PLUi-H (délibération de  
prescription)

Le diagnostic et la mise en  
avant des enjeux lors des  
études du PLUi-H

**PROJET DE  
« PADD » DU  
PLUi-H (mars  
2017)**

## Le PADD : partie quantitative

En moyenne, la surface parcellaire consommée de **2002 à 2015** (photo-interprétation) est de :

- 104 ha à destination d'habitat,
- 27 ha à destination d'activités économiques,
- 4,3 ha à destination d'équipements.

➔ **Soit une surface totale de 135,3 ha**

Depuis le Grenelle de l'environnement, il est demandé que la consommation sur les 10 ans à venir tende vers une division par deux par rapport à la surface consommée sur les 10 ans passés.

➔ Le projet politique se doit d'être **plus économe**.  
**L'objectif de modération** est fixé à **38,6%** pour les 10 prochaines années (2019-2029)

Le **PADD** prévoit donc une **consommation totale d'environ 83 ha**.

## Le PADD : partie quantitative

Comment les 83 ha vont-ils être répartis ?

En priorité...

### Etape 1

Politique volontariste : réinvestissement des logements vacants (4 logts / an)

### Etape 2

Remplissage des « espaces disponibles » dans les bourgs et villages (enveloppes bâties constituées)

### Etape 3

Densification des bourgs

... avant d'étendre l'urbanisation.

REPARTITION DE  
L'URBANISATION ACTEE

- **40 %** : les pôles urbains (Amou et Pomarez),
- **30%** : les pôles relais (Castel-Sarrazin, Castelnaud-Chalosse, Castaignos-Souslens et Donzacq),
- **20%** : les pôles intermédiaires (Gaujacq, Nassiet, Arsague, Bonnegarde et Brassempouy),
- **10 %** : les pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries et Marpaps).

## Le PADD : partie quantitative

### Comment cela se traduit-il en termes de logements ?

Le PADD prévoit :

Un taux de progression annuel de **+ 1% / an.**

➔ Une population totale en **2029 d'environ 8 960 habitants** (en 2013, la population était de 7 634 habitants,

➔ Un total d'environ **55 logements supplémentaires par an.**

- Le réinvestissement de **4 logements vacants par an,**
- La construction d'environ **51 logements neufs par an.**

Logements vacants à  
Bonnegarde



Source : URBAM

Constructions neuves à  
Castel Sarrazin



Source : URBAM

Réhabilitation à  
Donzacq



Source : URBAM

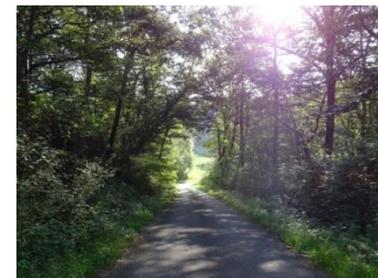
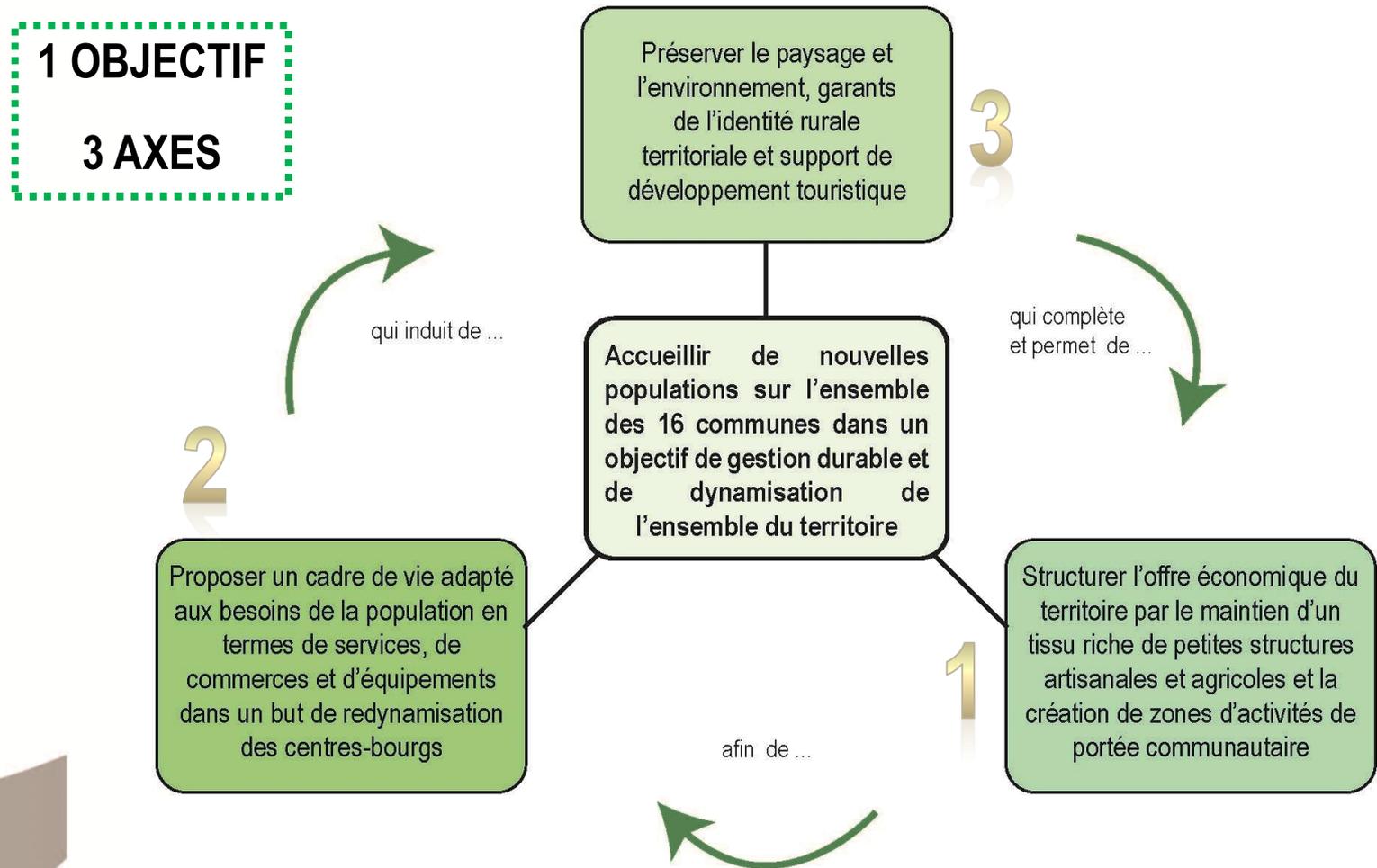
## Le PADD : partie qualitative

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent à travers un objectif global :

**Accueillir de nouvelles populations sur l'ensemble des 16 communes dans un objectif de gestion durable et de dynamisation de l'ensemble du territoire en permettant à chaque commune de se développer tout en tenant compte de ses capacités d'urbanisation.**



# PROJET DE TERRITOIRE DES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS



# Le PADD : partie qualitative

**AXE 1. Structurer l'offre économique du territoire par le maintien d'un tissu riche de petites structures artisanales et agricoles, et la création de zones d'activités de portée communautaire**

1.1. Anticiper l'avenir économique du territoire

1.2. Pérenniser la vocation agricole du territoire en anticipant les mutations actuelles

1.3. Développer le potentiel touristique (et de loisirs) du territoire afin de structurer un produit touristique rural

# Le PADD : partie qualitative

## **AXE 2. Proposer un cadre de vie adapté aux besoins de la population en termes de services, de commerces et d'équipements dans un but de redynamisation des centres-bourgs**

- 2.1. Privilégier l'accueil des nouveaux habitants au sein des bourgs
- 2.2. Proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et à venir
- 2.3. Faciliter les déplacements en direction des bassins d'emplois et de services voisins et internes à la Communauté de Communes
- 2.4. Privilégier une mutualisation des moyens en matière d'équipements
- 2.5. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

# Le PADD : partie qualitative

## **AXE 3. Préserver le paysage et l'environnement, garants de l'identité rurale territoriale**

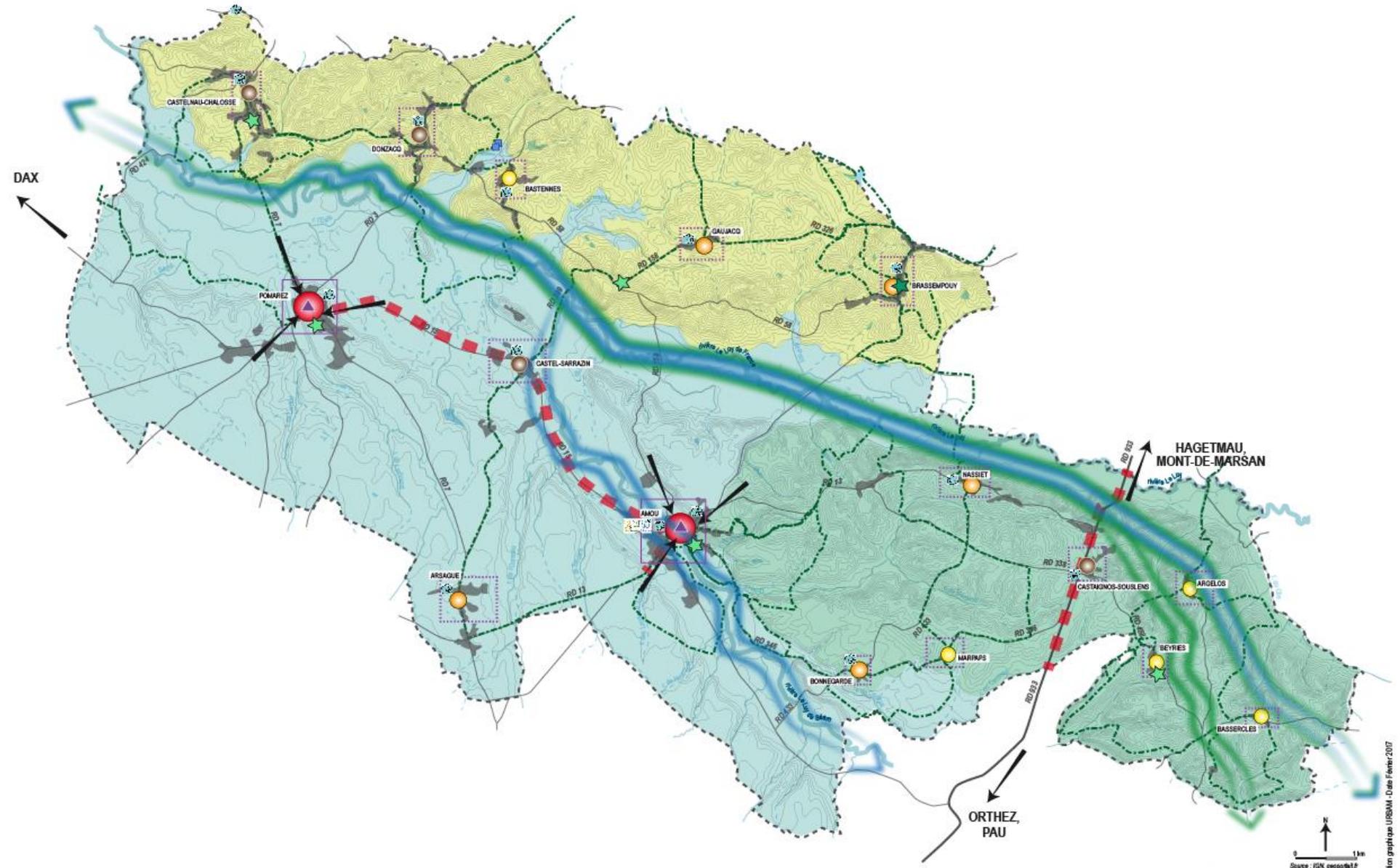
3.1 Préserver la richesse paysagère et patrimoniale afin de transmettre l'identité rurale

3.2. Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la ressource en eau

3.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire

3.4 Lutter contre le changement climatique et adapter les usages, les modes de consommation de l'énergie et les comportements à ce changement

# Le PADD : partie qualitative



## 5. Suite de la procédure



# Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal en 3 étapes

**Étape 1** : analyse de l'état initial de l'environnement et élaboration du diagnostic territorial orienté, des enjeux et du projet de territoire



**Étape 2** : élaboration du projet d'aménagement et de développement durables

*Débat PADD en Conseil Communautaire le 13/04/17*



**Étape 3** : élaboration du dossier de PLUi-H

*Mise en forme du règlement écrit et graphique, des OAP, des POA, des annexes*  
**ARRET**

Consultation des Services (3 mois)

Enquête Publique(3 mois)

**APPROBATION**

**Étape finie**

*Rédaction des parties 1 et 2  
du rapport de présentation  
en cours*

**Étape en cours de  
finalisation**

**Étape à  
venir**

# Merci pour votre attention !



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine





**REUNION PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2017 A 20H00 A POMAREZ**



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant PLH de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys

Réunion Publique  
Jeudi 27 Avril 2017 à 20h00

Support de débat



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



# Sommaire

1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels et éléments de contexte
2. Place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le PLUi-H
3. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes
4. Suite de la procédure



# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels et éléments de contexte



# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Lutte contre le changement  
climatique



Préservation des espaces  
agricoles et forestiers



Activités économiques et  
touristiques



Développement des énergies  
renouvelables, maîtrise de l'énergie  
et des émissions de GES



Habitat, les besoins  
présents et futurs d'habitat



Implantations commerciales et  
des services



Biodiversité, continuités  
écologiques



Qualité urbaine, architecturale et  
paysagère



Couverture numérique

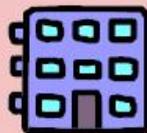


La Mobilité  
Y compris numérique

Lutte contre l'étalement  
urbain



Économie d'espace et  
densité



Transports collectifs et  
déplacements, le  
développement des transports  
alternatifs à l'automobile



Article L.101-2  
du Code de  
l'Urbanisme

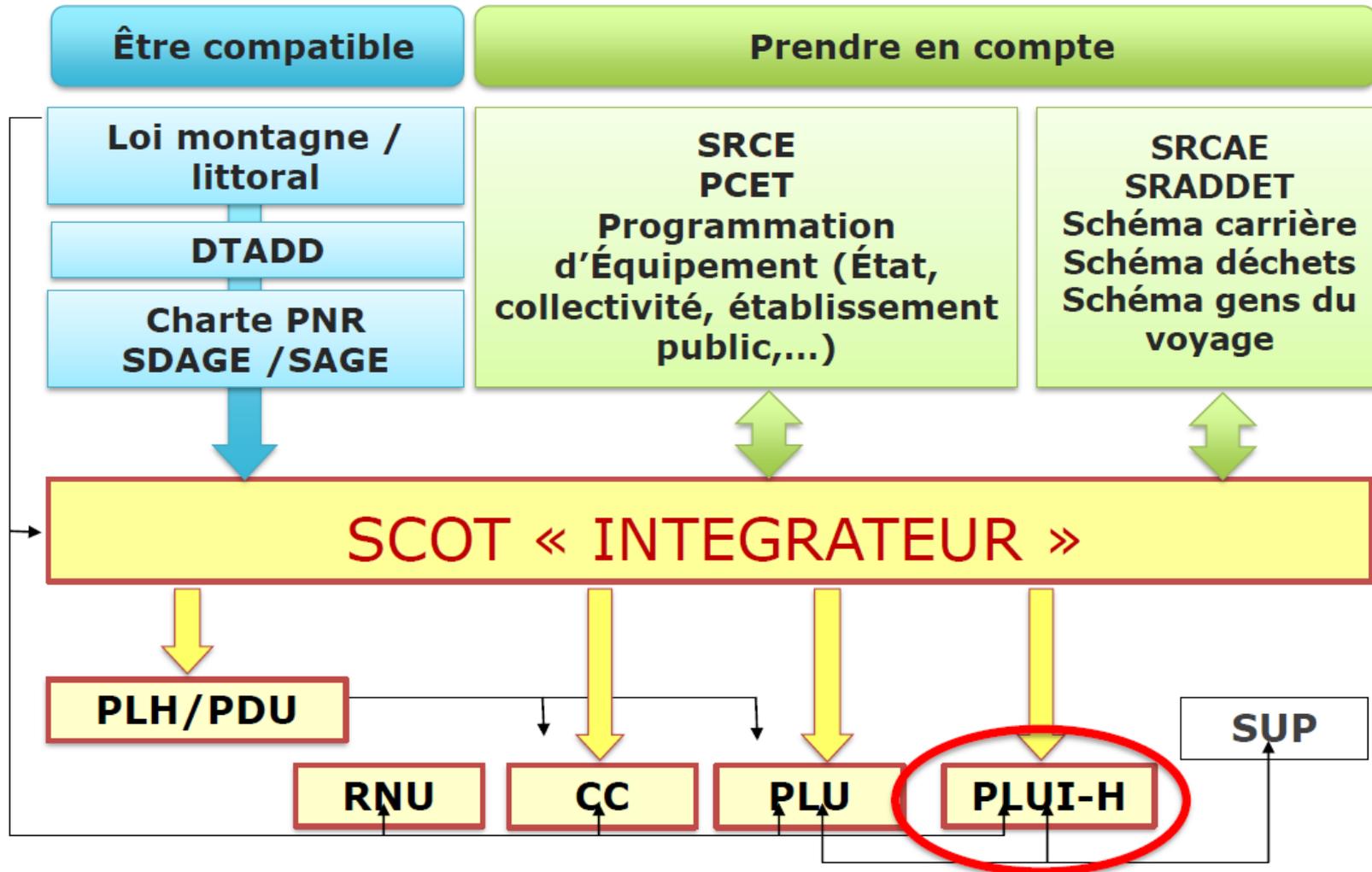
Les enjeux

# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Le PLUi-H doit :



HIERARCHIE DES NORMES

# 1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat : rappels



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

## Démarches de planification impactant la CCCVL

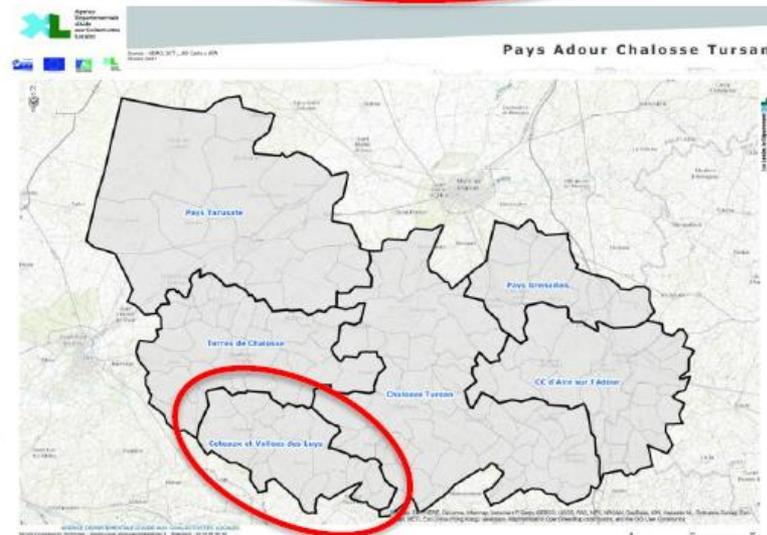
**PLUi  
valant PLH  
(PLUi-H)**

1 EPCI  
(16 communes)



**SCOT**

6 EPCI dont la CCCVL



# La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



## 2 - La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Rapport de présentation

Règlement

Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durables

Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation +  
Programme  
d'Orientations et  
d'Actions

Annexes

Délibérations et arrêté du Président EPCI

COMPOSANTES DU PLUi-H

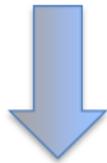
## 2 - La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLUi-H



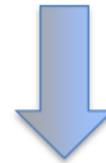
Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

« Clé de voûte » du PLUi-H

Le PADD fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques



orientations concernant l'habitat, les transports et déplacements, de paysage, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

PADD

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Agence  
Départementale  
d'Aide  
aux Collectivités  
Locales

Schéma Communautaire  
d'Aménagement et de  
Développement Durables

4 enjeux et 12 objectifs du  
PLUi-H (délibération de  
prescription)

Le diagnostic et la mise en  
avant des enjeux lors des  
études du PLUi-H

**PROJET DE  
« PADD » DU  
PLUi-H (mars  
2017)**

## Le PADD : partie quantitative

En moyenne, la surface parcellaire consommée de **2002 à 2015** (photo-interprétation) est de :

- 104 ha à destination d'habitat,
- 27 ha à destination d'activités économiques,
- 4,3 ha à destination d'équipements.

➔ **Soit une surface totale de 135,3 ha**

Depuis le Grenelle de l'environnement, il est demandé que la consommation sur les 10 ans à venir tende vers une division par deux par rapport à la surface consommée sur les 10 ans passés.

➔ Le projet politique se doit d'être **plus économe**.  
**L'objectif de modération** est fixé à **38,6%** pour les 10 prochaines années (2019-2029)

Le **PADD** prévoit donc une **consommation totale d'environ 83 ha**.

## Le PADD : partie quantitative

Comment les 83 ha vont-ils être répartis ?

En priorité...

### Etape 1

Politique volontariste : réinvestissement des logements vacants (4 logts / an)

### Etape 2

Remplissage des « espaces disponibles » dans les bourgs et villages (enveloppes bâties constituées)

### Etape 3

Densification des bourgs

... avant d'étendre l'urbanisation.

REPARTITION DE  
L'URBANISATION ACTÉE

- **40 %** : les pôles urbains (Amou et Pomarez),
- **30%** : les pôles relais (Castel-Sarrazin, Castelnaud-Chalosse, Castaignos-Souslens et Donzacq),
- **20%** : les pôles intermédiaires (Gaujacq, Nassiet, Arsague, Bonnegarde et Brassempouy),
- **10 %** : les pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries et Marpaps).

## Le PADD : partie quantitative

### Comment cela se traduit-il en termes de logements ?

Le PADD prévoit :

Un taux de progression annuel de **+ 1% / an.**

➔ Une population totale en **2029 d'environ 8 960 habitants** (en 2013, la population était de 7 634 habitants,

➔ Un total d'environ **55 logements supplémentaires par an.**

- Le réinvestissement de **4 logements vacants par an,**
- La construction d'environ **51 logements neufs par an.**

Logements vacants à  
Bonnegarde



Source : URBAM

Constructions neuves à  
Castel Sarrazin



Source : URBAM

Réhabilitation à  
Donzacq



Source : URBAM

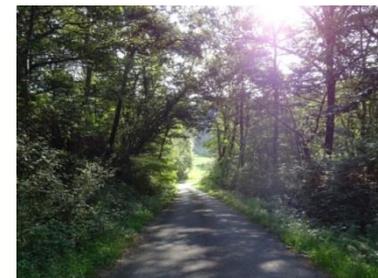
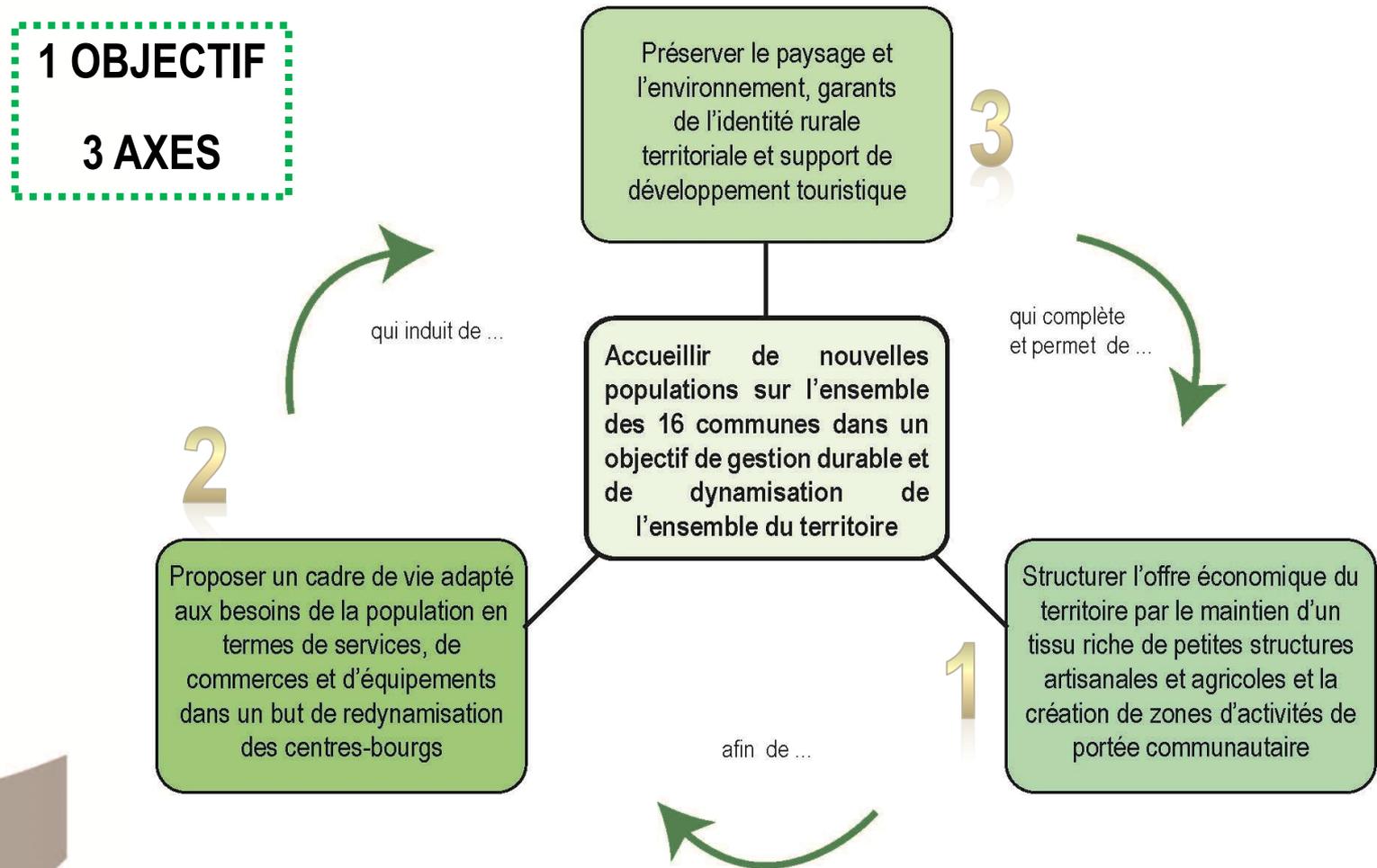
## Le PADD : partie qualitative

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent à travers un objectif global :

**Accueillir de nouvelles populations sur l'ensemble des 16 communes dans un objectif de gestion durable et de dynamisation de l'ensemble du territoire en permettant à chaque commune de se développer tout en tenant compte de ses capacités d'urbanisation.**



# PROJET DE TERRITOIRE DES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS



# Le PADD : partie qualitative

**AXE 1. Structurer l'offre économique du territoire par le maintien d'un tissu riche de petites structures artisanales et agricoles, et la création de zones d'activités de portée communautaire**

1.1. Anticiper l'avenir économique du territoire

1.2. Pérenniser la vocation agricole du territoire en anticipant les mutations actuelles

1.3. Développer le potentiel touristique (et de loisirs) du territoire afin de structurer un produit touristique rural

## Le PADD : partie qualitative

**AXE 2. Proposer un cadre de vie adapté aux besoins de la population en termes de services, de commerces et d'équipements dans un but de redynamisation des centres-bourgs**

2.1. Privilégier l'accueil des nouveaux habitants au sein des bourgs

2.2. Proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et à venir

2.3. Faciliter les déplacements en direction des bassins d'emplois et de services voisins et internes à la Communauté de Communes

2.4. Privilégier une mutualisation des moyens en matière d'équipements

2.5. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

# Le PADD : partie qualitative

## **AXE 3. Préserver le paysage et l'environnement, garants de l'identité rurale territoriale**

3.1 Préserver la richesse paysagère et patrimoniale afin de transmettre l'identité rurale

3.2. Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la ressource en eau

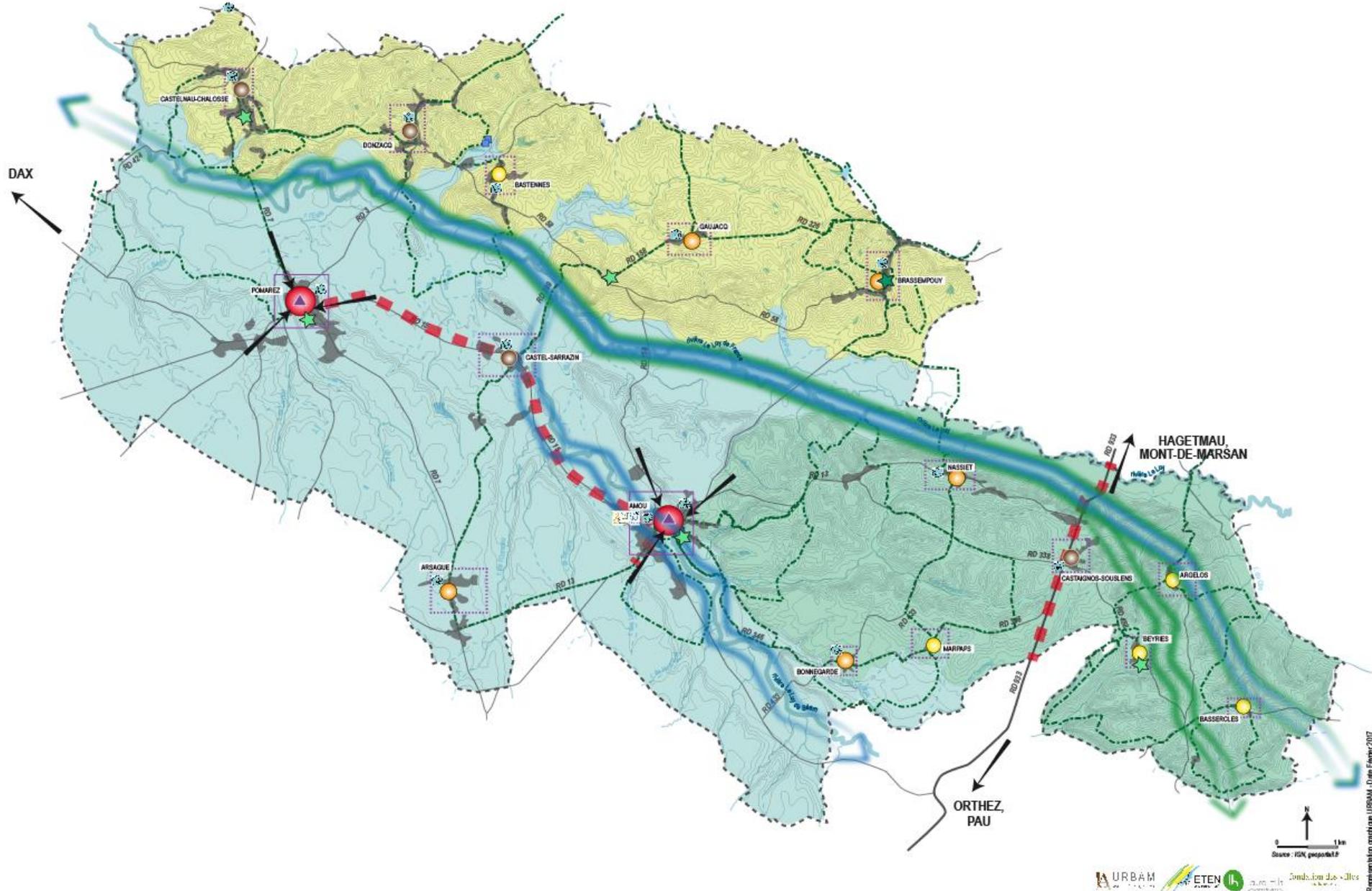
3.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire

3.4 Lutter contre le changement climatique et adapter les usages, les modes de consommation de l'énergie et les comportements à ce changement

# Le PADD : partie qualitative

Communauté de Communes des Coteaux et Vallées des Luys - PLUI-H  
Département des Landes

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



## 5. Suite de la procédure



# Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal en 3 étapes

**Étape 1** : analyse de l'état initial de l'environnement et élaboration du diagnostic territorial orienté, des enjeux et du projet de territoire



**Étape 2** : élaboration du projet d'aménagement et de développement durables

*Débat PADD en Conseil Communautaire le 13/04/17*



**Étape 3** : élaboration du dossier de PLUi-H

*Mise en forme du règlement écrit et graphique, des OAP, des POA, des annexes*  
**ARRET**

Consultation des Services (3 mois)

Enquête Publique(3 mois)

**APPROBATION**

**Étape finie**

*Rédaction des parties 1 et 2  
du rapport de présentation  
en cours*

**Étape en cours de  
finalisation**

**Étape à  
venir**

# Merci pour votre attention !



## Equipe URBAM

- **URBAM** : urbaniste qualifiée par l'OPQU
- **Eten Environnement** : environnementalistes - écologues
- **Laura HILS** : paysagiste d.p.l.g.
- **Fondation des Villes** : bureau d'études habitat et sociologie urbaine



**REUNIONS PUBLIQUES DU 1<sup>ER</sup> DECEMBRE 2022  
A 18H00 A ARSAGUE & A 20H30 A BASSERCLES**





# Communauté de Communes Coteaux et vallées des Luys

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) – FINALISATION

### Réunions publiques

- Arsague – 01/12/22 – 18h
- Bassercles – 01/12/22 – 20h30



  
**ARTELIA**

  
**systemys**

Maité FOURCADE **PAYS PAYSAGES**  
paysagiste dplg [pays.paysages@wanadoo.fr](mailto:pays.paysages@wanadoo.fr)  
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

# Ordre du jour

1. Définition du PLUi-H et enjeux : rappel
2. Présentation du PADD actualisé
3. Traduction réglementaire
4. Planning
5. Questions diverses



1

# Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?



# Préambule/rappel : qu'est ce qu'un PLUi ?



| CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE                | <input type="text"/> |
| PERMIS DE CONSTRUIRE        | <input type="text"/> |
| DATE                        | <input type="text"/> |
| MAIRIE                      | <input type="text"/> |
| SUPERFICIE DU TERRAIN       | <input type="text"/> |
| SUPERFICIE DU PLANCHER      | <input type="text"/> |
| HAUTEUR AU SOL              | <input type="text"/> |
| NATURE DES TRAVAUX          | <input type="text"/> |

- ⇒ **Document de référence pour l'instruction des autorisations du droit du sol** (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,....)
- ⇒ **Document d'urbanisme élaboré à l'échelle intercommunale en cohérence avec les politiques locales, les textes législatifs et les documents supra-territoriaux en vigueur** (SCoT ACT approuvé en décembre 2019)
- ⇒ **Il remplacera à terme les documents d'urbanisme en vigueur**



# Le contenu d'un PLUi-H

**DOCUMENT GLOBAL**  
et unique pour l'ensemble du territoire

**DOCUMENT PROSPECTIF**  
• analyse de toutes les composantes du territoire  
• expression d'une politique locale

**DOCUMENT DE COMMUNICATION**  
lisible par tous  
• ouverture de la concertation du public sur l'ensemble du projet  
• un contenu clair

## Un rapport de présentation

intègre un diagnostic et un volet environnement qui exposent les atouts et contraintes du territoire et justifie le projet communal

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

précisent les conditions de développement de certains secteurs et/ou certaines thématiques

## Le POA (Programme d'Orientations et d'Actions)

décrit les actions du volet habitat

## Une évaluation environnementale

analyse l'impact de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et définit les critères et indicateurs pour en suivre les effets

## Le règlement et le zonage

constituent la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et d'urbanisme. Ils fixent les règles d'occupation du sol et les possibilités de construction.

## Les annexes

comprennent des éléments d'information divers (plans de réseaux et servitudes, Plan de prévention des risques, ...).

# Les précédentes étapes

- Prescription du PLUi-H le 1<sup>er</sup> décembre 2015
- Juillet 2016 : Début de la phase d'études (bureau Urbam)
- 2016 : travail diagnostic et définition des enjeux
- 2017-2018 : PADD et première traduction réglementaire
- Décembre 2019 : reprise du dossier par le groupement Artelia Systemys Pays paysages
- 2020-2021 : Actualisation du PADD, poursuite du zonage, écriture du règlement écrit
- 2021 : construction des OAP
- 2022 : finalisation, mise à jour de la consommation d'espace

# Les pièces réglementaires du PLUi-H

## ORIENTATIONS DU PADD

*doivent être déclinées via*

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Esquisser les futurs projets opérationnels en cohérence d'ensemble avec le PADD.

*Quel schéma d'aménagement ?  
Quelle programmation ?*

### REGLEMENT

Définir les caractéristiques de chaque zone

*Quelle règle émettre et dans quel objectif ?*

### ZONAGE

Transcription graphique du projet

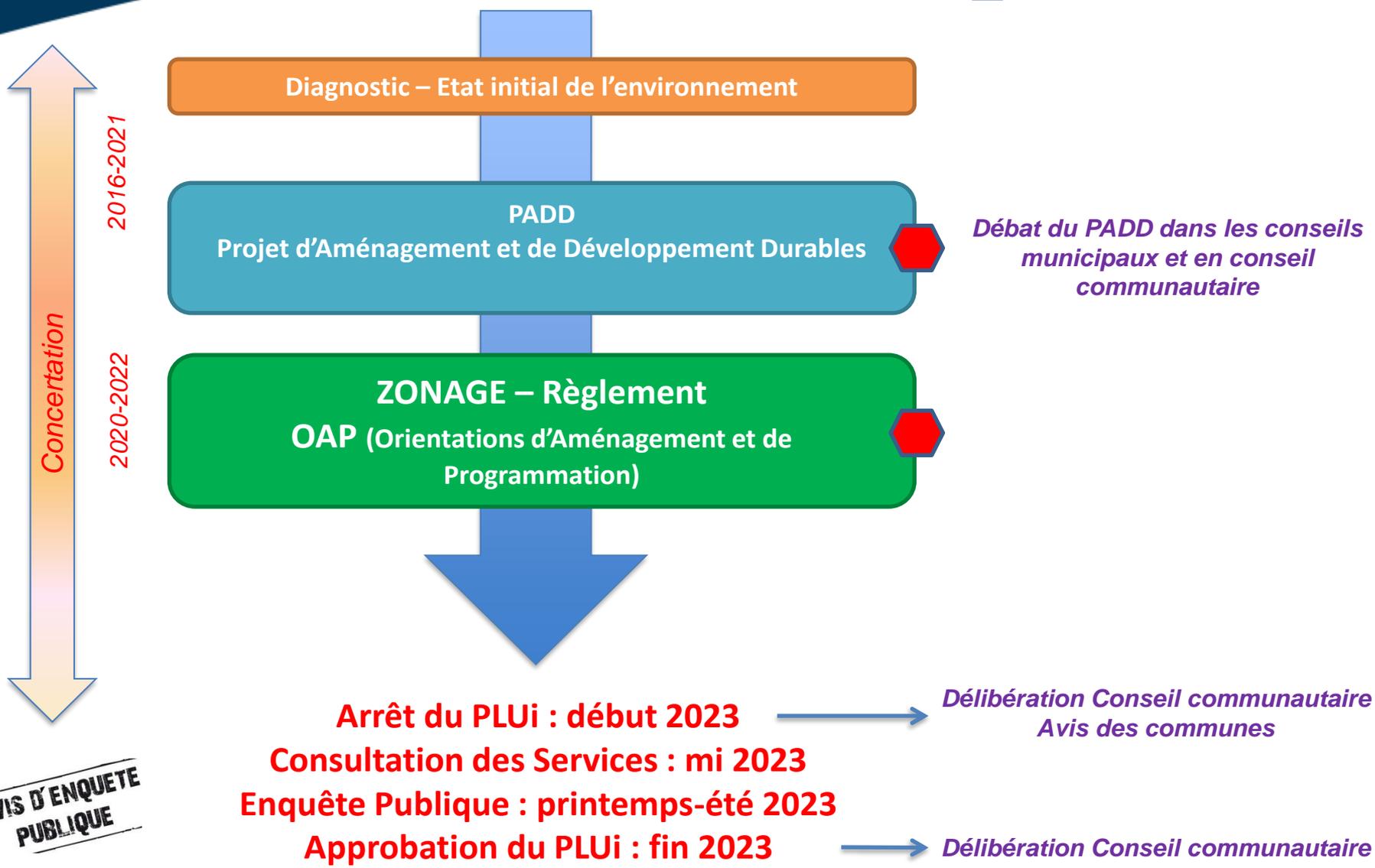
*Quelles parcelles en zone urbaine ou à urbaniser ?*

*Quels sont les secteurs agricoles et naturels à protéger ?*

## Programme Local de l'Habitat

# Planning prévisionnel et concertation

 = réunions publiques



**AVIS D'ENQUETE  
PUBLIQUE**

Elle a lieu **tout au long de la phase d'études du PLUi-H**, jusqu'à l'arrêt du document

Elle se traduit par :

- Des réunions publiques à chaque étape importante
- La mise à disposition d'éléments d'information sur le site internet de la Communauté de communes
- La mise à disposition de documents dans les mairies et au siège de la Communauté de communes
- La mise à disposition d'un cahier d'observations et de propositions au siège et dans les communes
- Des articles de presse
- Informations diffusées dans le bulletin communautaire (pouvant être relayées localement dans les bulletins municipaux existants)
- L'analyse des demandes des particuliers

# Contexte territorial

## LA DIVERSITE DES 16 COMMUNES DANS LEURS CARACTERISTIQUES ET LEUR URBANISME

Votre territoire est composé de 16 communes aux caractéristiques variées. Il s'agira, dans le cadre du PLUi, d'affirmer un projet intercommunal tout en tenant compte de l'identité de chacune des communes, le tout dans un contexte supra-communautaire lié au SCoT et au PLH. Le nombre important de cartes communales (5) et de communes au RNU (9) nécessitera, par ailleurs, tout au long de la démarche, d'expliquer les tenants et les aboutissants d'un PLUi.

## UNE MAJORITE DE CONSTRUCTIONS RECENTES SOUS FORME DE MAISONS INDIVIDUELLES

Le boom de la construction a principalement concerné les petites communes. Le territoire concentre une majorité de propriétaires en maisons individuelles. « En matière d'habitat, les élus expriment une attente particulière sur les solutions innovantes en matière d'hébergement pour personnes âgées, le traitement de la vacance et un renforcement de la diversité de l'offre, trop concentrée sur une offre pavillonnaire standard.

## UNE ECONOMIE DYNAMIQUE MAIS UNE FORTE DEPENDANCE DES POLES D'EMPLOIS LIMITOPHES

Avec 65 emplois (soit près de 2000 emplois sur les 16 communes) pour 100 actifs occupés sur le territoire, la Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys témoignent d'une économie dynamique, avec une majorité de petites entreprises. Néanmoins, les bassins d'emplois voisins attirent également de nombreux actifs du territoire : Orthez, Dax, Hagetmau.

## UN ETALEMENT URBAIN IMPORTANT

Le diagnostic du PLUi expose que « la multiplication des constructions nouvelles amène à un déséquilibre urbain et paysager où se fait sentir une certaine perte identitaire du territoire ».

## UNE DÉMOGRAPHIE QUI S'EST STABILISÉE DEPUIS 2013

|                                        | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2008  | 2013  | 2019  |
|----------------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 7 283   | 6 912   | 6 668 | 6 752 | 6 682 | 7 297 | 7 634 | 7 629 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 39,0    | 37,0    | 35,7  | 36,2  | 35,8  | 39,1  | 40,9  | 40,9  |

## DES EQUIPEMENTS CENTRES SUR AMOU ET POMAREZ

La majorité des équipements et services du territoire se situent sur les communes d'Amou et Pomarez.

## DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS MALGRE L'ABSENCE DE PERIMETRES REGLEMENTAIRES

Votre territoire possède de nombreux atouts environnementaux et paysagers, malgré l'absence de périmètres réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000).

# 2

## Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

# LE PADD : Contenu

## Pièce constituant la clé de voûte du PLUi-H

Le PADD est un projet de territoire qui doit être « ancré » dans ce territoire et faire apparaître aussi clairement que possible les choix d'aménagement de la communauté de communes CCVL.

Il dicte **l'économie générale du PLUi-H**. Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement, le zonage et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) doivent être cohérents avec le PADD.

C'est un document synthétique, compréhensible par tous, qui doit exposer le projet politique des élus.

Le PADD doit respecter les objectifs du développement durable : mise en valeur et protection de l'environnement, développement économique, progrès social.

# Les orientations générales du PADD : rappels

## AXE N°1

**ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS SUR L'ENSEMBLE DES 16 COMMUNES DANS UN OBJECTIF DE GESTION DURABLE ET DE DYNAMISATION DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

## AXE N°2

**STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE**

## AXE N°3

**PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCES ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS**

## AXE N°4

**PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE L'IDENTITE RURALE TERRITORIALE**

## AXE N°1

# ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS SUR L'ENSEMBLE DES 16 COMMUNES DANS UN OBJECTIF DE GESTION DURABLE ET DE DYNAMISATION DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La Communauté de communes souhaite permettre à chacune des 16 communes de se développer, tout en prenant en compte ses atouts et contraintes spécifiques.

La Communauté de communes Coteaux et Vallées des Luys souhaite développer le territoire autour d'un maillage organisé selon 4 typologies de pôles :

- **Les pôles urbains : Amou et Pomarez,**
- **Les pôles relais : Castaignos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel Sarrazin, Donzacq**
- **Les pôles intermédiaires : Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet**
- **Les pôles de proximité : Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpaps**

### Objectifs :

- permettre à Amou et Pomarez de conserver leur **rôle de pôles urbains** disposant de commerces et de services forts,
- affirmer le développement des pôles relais en lien avec les pôles intermédiaires et de proximité pour favoriser leur **complémentarité**,
- permettre l'accueil de **nouvelles populations dans chaque commune** en adaptant le développement aux contraintes locales, et ce afin de maintenir les services, commerces et équipements présents sur chaque commune, et notamment les écoles,
- maintenir un **équilibre durable** entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- adopter une **stratégie foncière à long terme** adaptée à l'ensemble du territoire et aux besoins de chaque commune

## AXE N°2

# STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

## ANTICIPER L'AVENIR ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Favoriser la **création ou l'extension des zones artisanales** bénéficiant d'une desserte routière optimale : RD15 (axe Amou-Pomarez), RD13 (Arsague-Amou), RD933 (Castaignos-Souslens).
- Assurer un développement économique en adéquation avec le développement des communications numériques et notamment la desserte progressive du territoire en internet très haut débit.
- **Limiter la consommation d'espace en matière économique**, en cohérence avec les objectifs du SCoT Adour Chalosse Tursan. Il s'agira de favoriser la multifonctionnalité des espaces, en permettant aux activités non nuisantes de s'installer dans les zones d'habitat. Par ailleurs, la consommation d'espace pour les zones d'activités économiques sera limitée à environ 4 à 6ha, en cohérence avec le SCoT Adour Chalosse Tursan.

| Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « activités économiques » |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Consommation observée sur les dix dernières années :                              | Consommation projetée dans le PLUi-H : |
| Autour de 6 ha                                                                    | Environ 4 à 5 ha                       |



## ■ Consommation d'espace, artificialisation : quelques notions

### Définitions

**Consommation d'espace** : changement d'usage des sols naturels, agricole et forestiers (NAF) pour les affecter à des fonctions urbaines (habitat, activités, infrastructures)

**Étalement urbain** : expansion urbaine, qui peut comporter une connotation négative pour désigner un mode d'expansion de la tache urbaine plutôt anarchique et peu contrôlé

**Artificialisation** (**loi Climat et Résilience art. 192**) : altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage

**Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable qui entraîne une altération de la capacité d'infiltration de l'eau

**Renaturation d'un sol ou désartificialisation** (**loi Climat et Résilience art. 192**) : consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé



## ■ L'objectif ZAN « zéro artificialisation nette »

L'article 191 de la *loi Climat et Résilience* fixe l'obligation pour les territoires de réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031. L'enjeu étant, d'ici 2050, d'arriver à une **absence d'artificialisation nette**.

Cet enjeu tend à lutter contre :

- La destruction de la biodiversité, des sols, des paysages, des habitats naturels,
- L'augmentation des émissions de GES,
- La pollution (de l'air, des sols, de l'eau, etc.)

Cet enjeu dépasse la simple notion de consommation d'espace.

Artificialisation nette = artificialisation - renaturation



objectif : à l'équilibre à l'horizon 2050



## AXE N°2

# STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

## PÉRENNISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE EN ANTICIPANT LES MUTATIONS ACTUELLES

- Protéger en priorité les **espaces à forts enjeux agricoles**.
- Eviter les conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation.
- Renforcer le lien agriculture/tourisme en permettant notamment le changement de destination de certaines constructions (ex : reconversion de ferme en **hébergement touristique**).
- Favoriser les circuits courts et qualitatifs, les **ventes à la ferme**, les outils de transformation, la valorisation des appellations existantes, etc.
- Développer le concept de « paysage terroir » : le paysage comme support d'identité et de « produits de territoire » ; un territoire à affirmer et à conforter (terroir), à mettre en valeur et à faire connaître.
- Permettre le développement de la ressource en eau pour l'agriculture (réserves d'eau).

## AXE N°2

# STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

## DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE (ET DE LOISIRS) DU TERRITOIRE AFIN DE STRUCTURER UN PRODUIT TOURISTIQUE RURAL

- Développer, qualifier et diversifier l'offre en **hébergement touristique**, par exemple en favorisant le changement de destination des bâtiments ou en soutenant les projets d'initiative publique ou privée de type PRL (Parc Résidentiel de Loisirs), gîtes, camping, etc.
- Proposer des **activités touristiques et de loisirs** (parcours sportifs, randonnées, canoë kayak, pêche, ...) en lien avec les richesses environnementales que sont les forêts, principalement privées, et les Luys.
- Créer des boucles de randonnées thématiques et améliorer les cheminements doux, permettant de découvrir les richesses du territoire et étant support de développement touristique, ludique et sportif.
- Valoriser, développer et mettre en réseau les principaux sites touristiques comme les arènes, le Château et l'église Saint-Pierre d'Amou ; l'église, ses cloches et le Château de Beyries ; le Site de la Dame de Brassempouy ; le Quillet et la Maison de la vannerie de Castelnaud-Chalosse ; le Château de Gaujacq et les arènes de Pomarez.
- Poursuivre le développement du site préhistorique de Brassempouy

## AXE N°3

# PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'ÉQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

## PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN DES CENTRES-BOURGS

## PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI LIMITE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| Objectifs de création et de mobilisation de logements sur dix ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 450 logements à créer ou mobiliser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |
| Répartition du potentiel de développement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
| <b>Capacité de mobilisation en densification des espaces déjà urbanisés, des friches, des logements vacants</b> : 35% à 40% des logements environ, dont environ 40 logements vacants à mobiliser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |
| Au regard de l'étude de densification (cf. <i>infra</i> ), cette capacité de mobilisation se répartit de la façon suivante :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Pôles urbains (Amou, Pomarez) : 36 à 38 % du nombre de logements projetés sur les pôles urbains</li><li>- Pôles relais (Castaignos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq) : 32 à 34 % des logements projetés sur les pôles relais</li><li>- Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet) : 36 à 38% des logements projetés sur les pôles intermédiaires</li><li>- Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpaps) : 24 à 26 % des logements projetés sur les pôles de proximité</li></ul> |                                        |
| <b>Potentiel en extension urbaine</b> : 55% à 60% des logements environ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |
| Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « habitat, équipements, commerces et services »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |
| Consommation observée sur les dix dernières années :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Consommation projetée dans le PLUi-H : |
| Environ 38 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Environ 25 à 28 ha                     |

## AXE N°3

# PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCES ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

## PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN DES CENTRES-BOURGS

## PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI LIMITE LA CONSOMMATION D'ESPACE

| Communes                                                                        | Besoins en résidences principales 10 ans | Logements vacants mobilisés | Besoins théoriques en résidences principales | Logements potentiels en densification (dents creuses, 1/4 divisions parcellaires) | Besoins de logements hors densification | Taux de densification |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Pôles urbains (Amou, Pomarez)                                                   | 170                                      | 17                          | 153                                          | 47                                                                                | 106                                     | 38%                   |
| Pôles relais (Castaigos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq) | 133                                      | 11                          | 122                                          | 33                                                                                | 89                                      | 33%                   |
| Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet)       | 101                                      | 8                           | 93                                           | 30                                                                                | 63                                      | 38%                   |
| Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpaps)           | 43                                       | 5                           | 38                                           | 6                                                                                 | 32                                      | 26%                   |
| TOTAL                                                                           | 447                                      | 41                          | 406                                          | 116                                                                               | 290                                     | 35%                   |

# Consommation d'espace (ha)

|                                  | Habitat       |              | Activité      |              | Equipement    |             |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
|                                  | Densification | Extension    | Densification | Extension    | Densification | Extension   |
| <b>2002-2014</b>                 | 62,38         | 47,35        | 6,66          | 10,35        | 7,61          | 3,68        |
| <b>2015-2019</b>                 | 7,64          | 14,73        | 0,16          | 0,51         | 0,22          |             |
| <b>2020-2022</b>                 | 5,5           | 10,42        | 0,15          | 1,03         | 0,12          |             |
| 2002-2022                        | 75,52         | 72,5         | 6,97          | 11,89        | 7,95          | 3,68        |
|                                  |               |              |               |              |               |             |
| <b>2015-2022</b>                 | 13,14         | 25,15        | 0,31          | 1,54         | 0,34          | 0           |
| <b>tendance 10 ans 2015-2022</b> | 18,8          | <i>35,9</i>  | 0,4           | <i>2,2</i>   | 0,5           | <i>0,0</i>  |
| <b>tendance 10 ans 2002-2022</b> | 37,76         | <i>36,25</i> | 3,485         | <i>5,945</i> | 3,975         | <i>1,84</i> |

## Projet PLUi-H :

- Habitat = 25 ha
- Activité : 5,7 ha
- Equipement = 3 ha

## AXE N°3

# PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

## PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET À VENIR

- Faciliter les trajectoires résidentielles en offrant sur le territoire communautaire une **offre résidentielle complète**.
- Offrir une **gamme diversifiée de logements** (taille, localisation, location, accession à la propriété, sociaux ...) en privilégiant plus particulièrement l'offre locative à loyer modéré et les logements de petites tailles.
- Créer des **logements adaptés pour les personnes âgées** (exemple : domicile regroupé de Donzacq et restructuration de l'EPHAD d'Amou).
- Soutenir la production de **logements locatifs sociaux**
- **Lutter contre la vacance et contre l'inconfort du parc de logements** (rénovation thermique), sur l'ensemble du territoire et notamment sur les communes d'Amou et de Pomarez, par une poursuite des efforts d'isolation et d'amélioration de l'habitat.



Rappel des objectifs du SCoT intégrés dans le règlement écrit à Amou et Pomarez : 15% minimum de LLS pour les opérations de plus de 20 logements

## **AXE N°3**

**PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCES ET D'ÉQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS**

**FACILITER LES DÉPLACEMENTS AU SEIN DU TERRITOIRE, NOTAMMENT À DESTINATION DES SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS**

**PRIVILÉGIER UNE MUTUALISATION DES MOYENS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE COMMERCES**

## **AXE N°4**

# **PRÉSERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE L'IDENTITE RURALE TERRITORIALE**

**PRÉSERVER LA RICHESSE PAYSAGÈRE ET  
PATRIMONIALE AFIN DE TRANSMETTRE  
L'IDENTITÉ RURALE**

**PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE  
ENVIRONNEMENTAL ET LA RESSOURCE EN  
EAU**

**PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES PRÉSENTS SUR LE  
TERRITOIRE**

**LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT  
CLIMATIQUE ET ADAPTER LES USAGES, LES  
MODES DE CONSOMMATION DE L'ÉNERGIE ET  
LES COMPORTEMENTS À CE CHANGEMENT**



# 3

## Traduction réglementaire : premières orientations



# Avant de consommer des terres agricoles pour construire, il faut analyser le potentiel dans les enveloppes urbaines existantes :

Il s'agit soit :

de division de parcelles déjà construites



Ce sont généralement des espaces de jardins, majoritairement clôturés, ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle.

du comblement de « dents creuses »

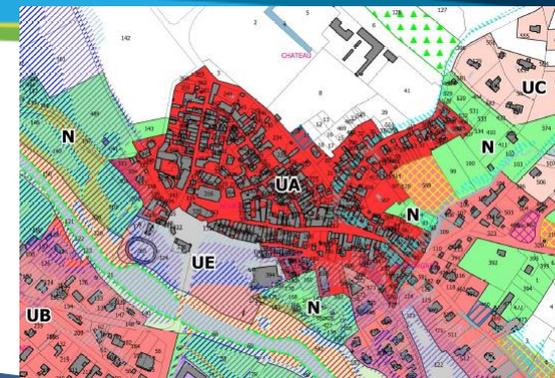


# Le zonage (règlement graphique)

Le territoire est découpé en plusieurs zones dont le règlement écrit et les OAP vont définir les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

## Les zones du PLUi-H :

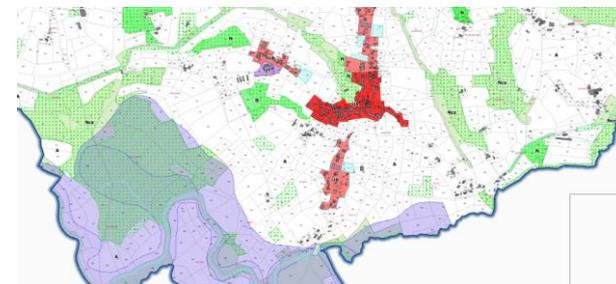
- **Zone U** : secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions
- **Zone AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, réseaux présents sur site ou en périphérie de la zone, en capacité suffisante ou pas. Les OAP et le règlement détermineront les conditions d'aménagement et d'équipement.
- **Zone naturelle N** : espaces naturels (boisements, cours d'eau, etc.) + habitations existantes
- **Zone agricole A** : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole + habitations existantes



Document de travail provisoire (Amou)

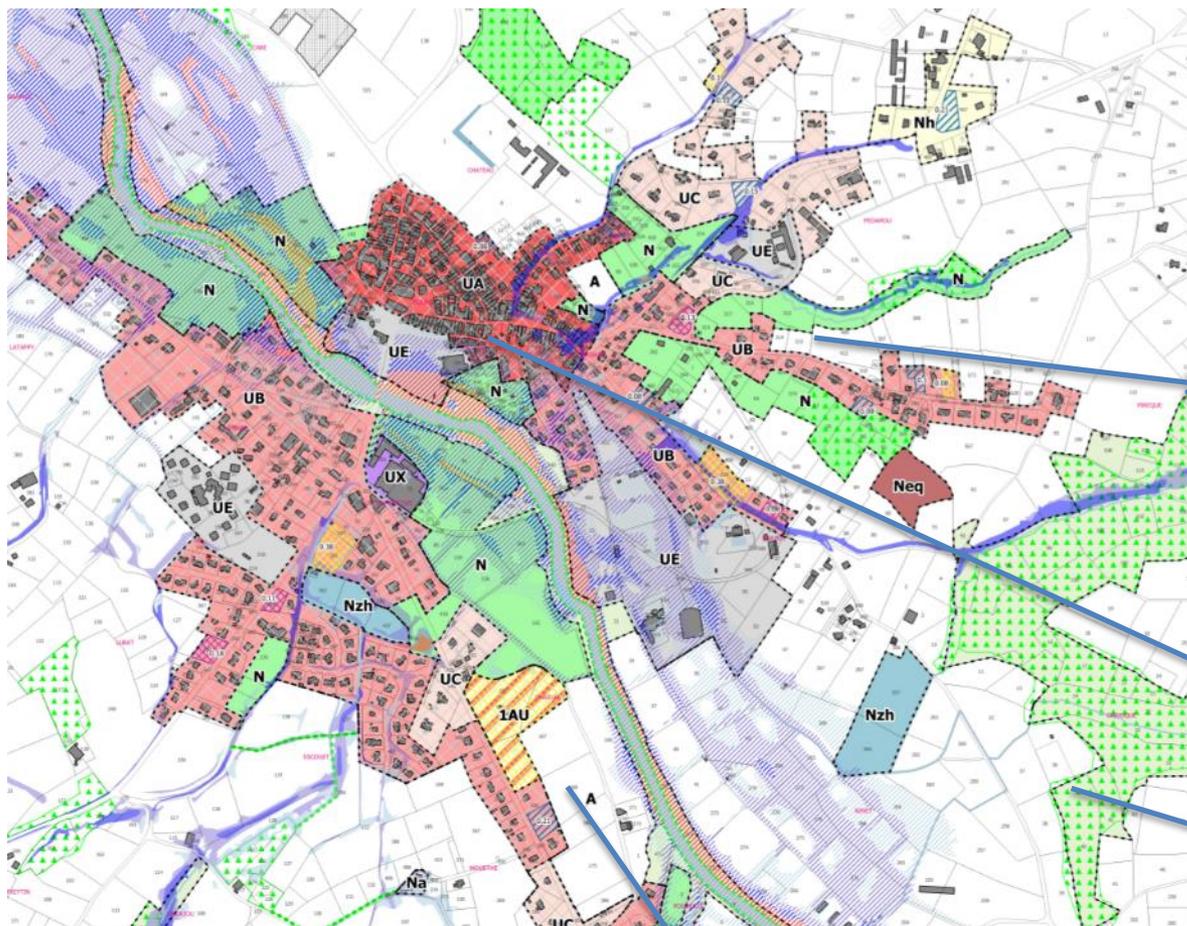


Document de travail provisoire (Donzacq)



Document de travail provisoire (Donzacq)

# Le zonage : les grands principes



UB-UC : secteur périphérique du centre ancien de moindre densité

UA : secteur de centre bourg

A : secteur agricole

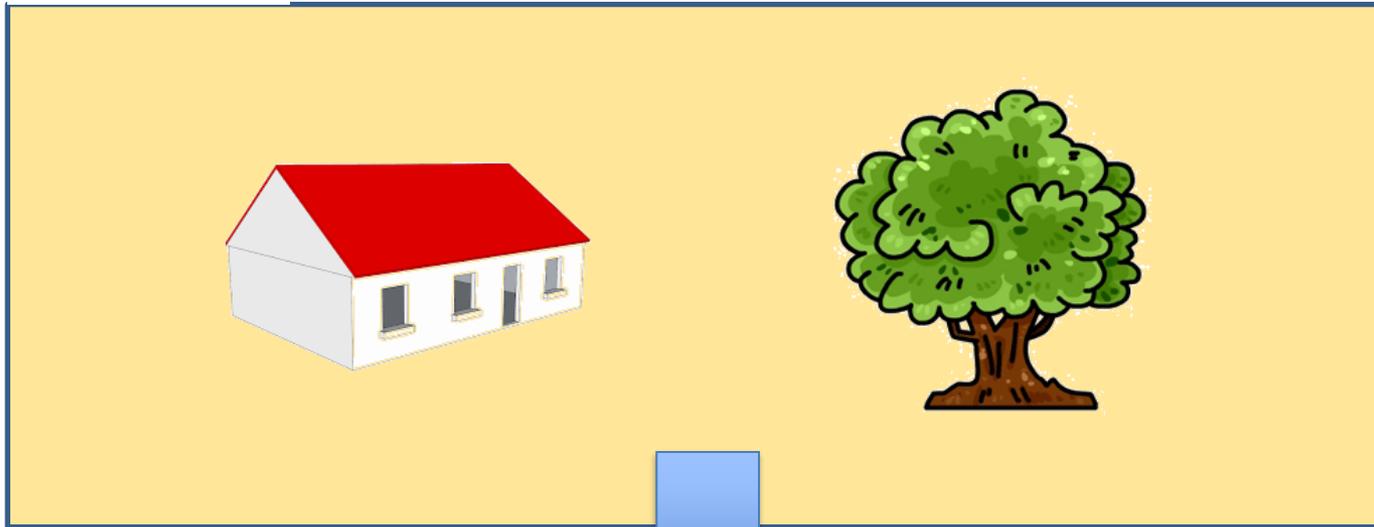
*Document de travail provisoire  
(Amou)*

AU : secteur à urbaniser - OAP

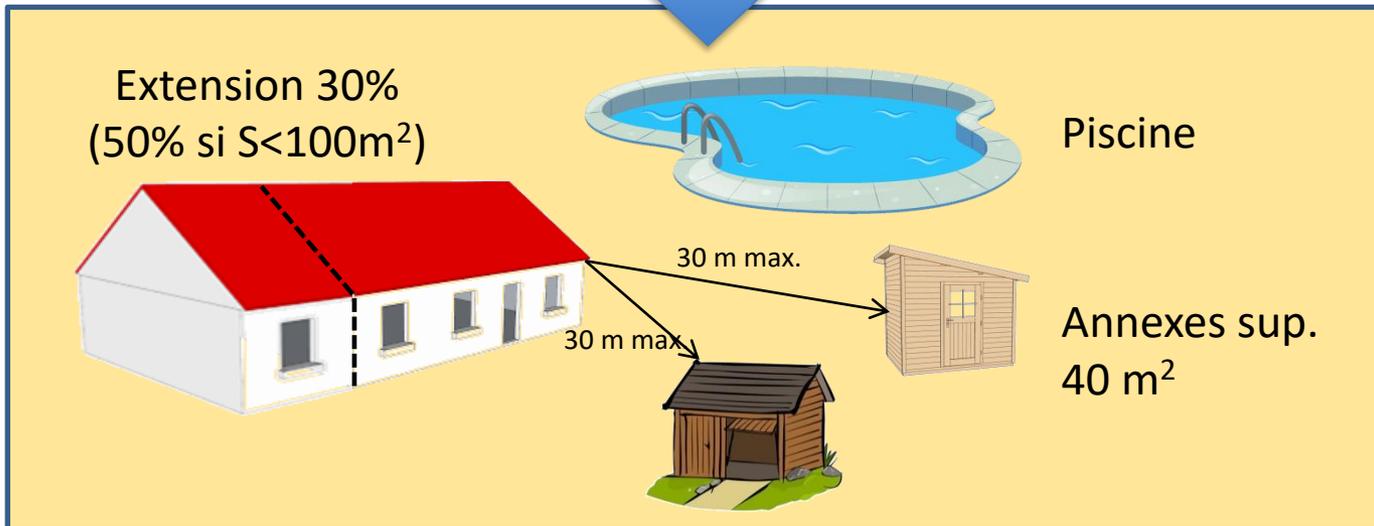


# Des règles qui ont changé pour les habitations existantes en A et N

Etat existant :



Ce qui est autorisé :



# OAP sectorielles « habitat » : principes et exemples

# Principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation

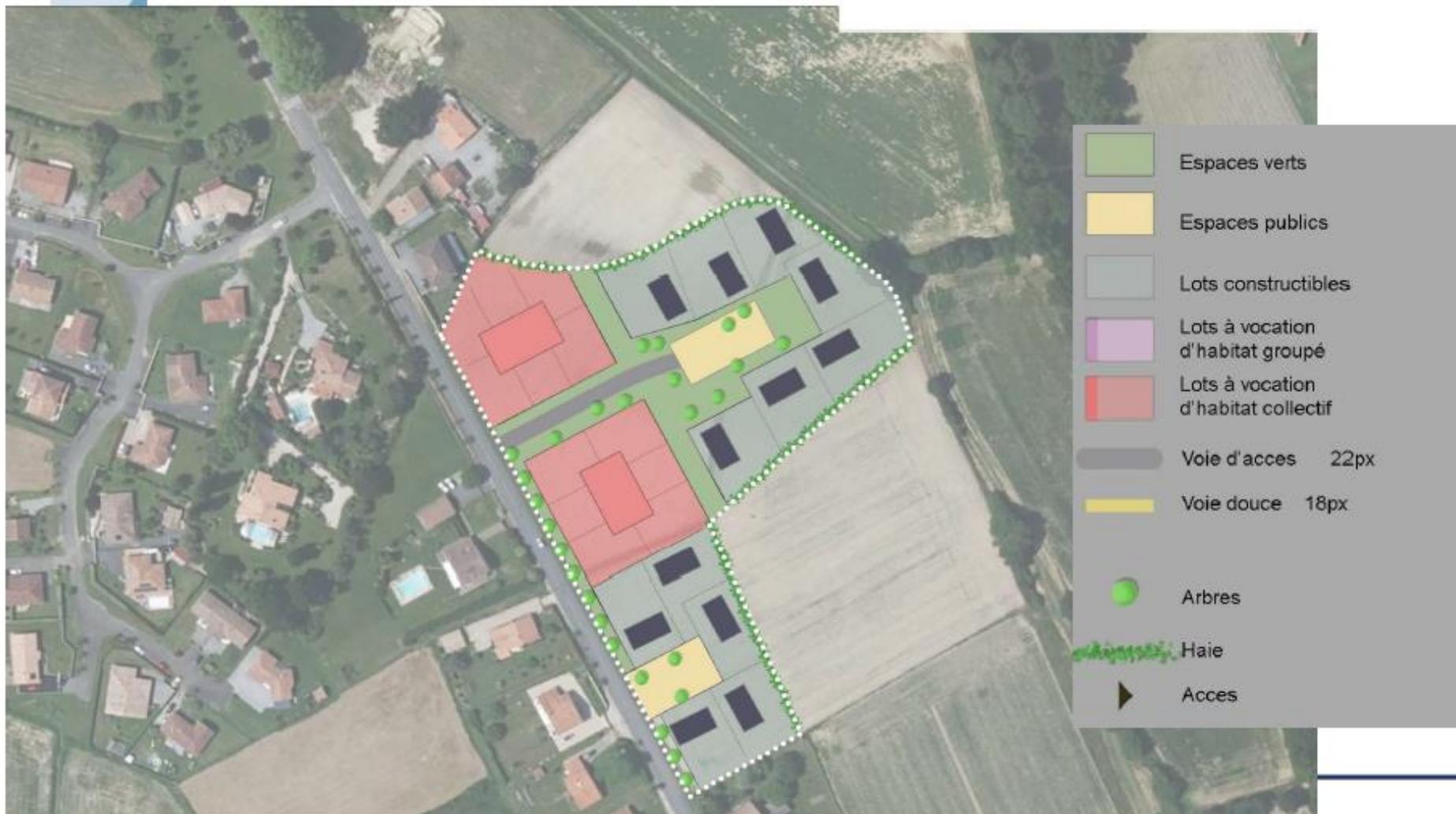
- Objectifs des OAP : **définir l'aménagement** d'un secteur géographique afin d'assurer une cohérence de l'ouverture à l'urbanisation, en prenant en compte les atouts et les contraintes du site
- Prise en compte des **contraintes existantes** :
  - proximité d'espaces agricoles,
  - problématique d'accès,
  - cônes de vue,
  - problématique de stationnement,
  - nuisances
- **Variation des formes urbaines**, dans la mesure du possible, en mixant individuel pur, mitoyen, collectif
- **Faire le lien** avec les formes urbaines existantes
- Rechercher une **centralité** dans les OAP de grandes superficies
- Promouvoir le **maillage viaire** (relier un point A à un point B en évitant les impasses)
- **Prévoir un phasage**, dans la mesure du possible
- Prévoir **l'urbanisation à long terme**

# AMOU

1,85 ha – 13 logements / ha

## Thématiques à prendre en compte :

- Position en entrée de bourg (logements collectifs participant par leur volume – R+1- à structurer l'entrée)
- Répartition des lots libres autour de cours
- Limite avec l'espace agricole

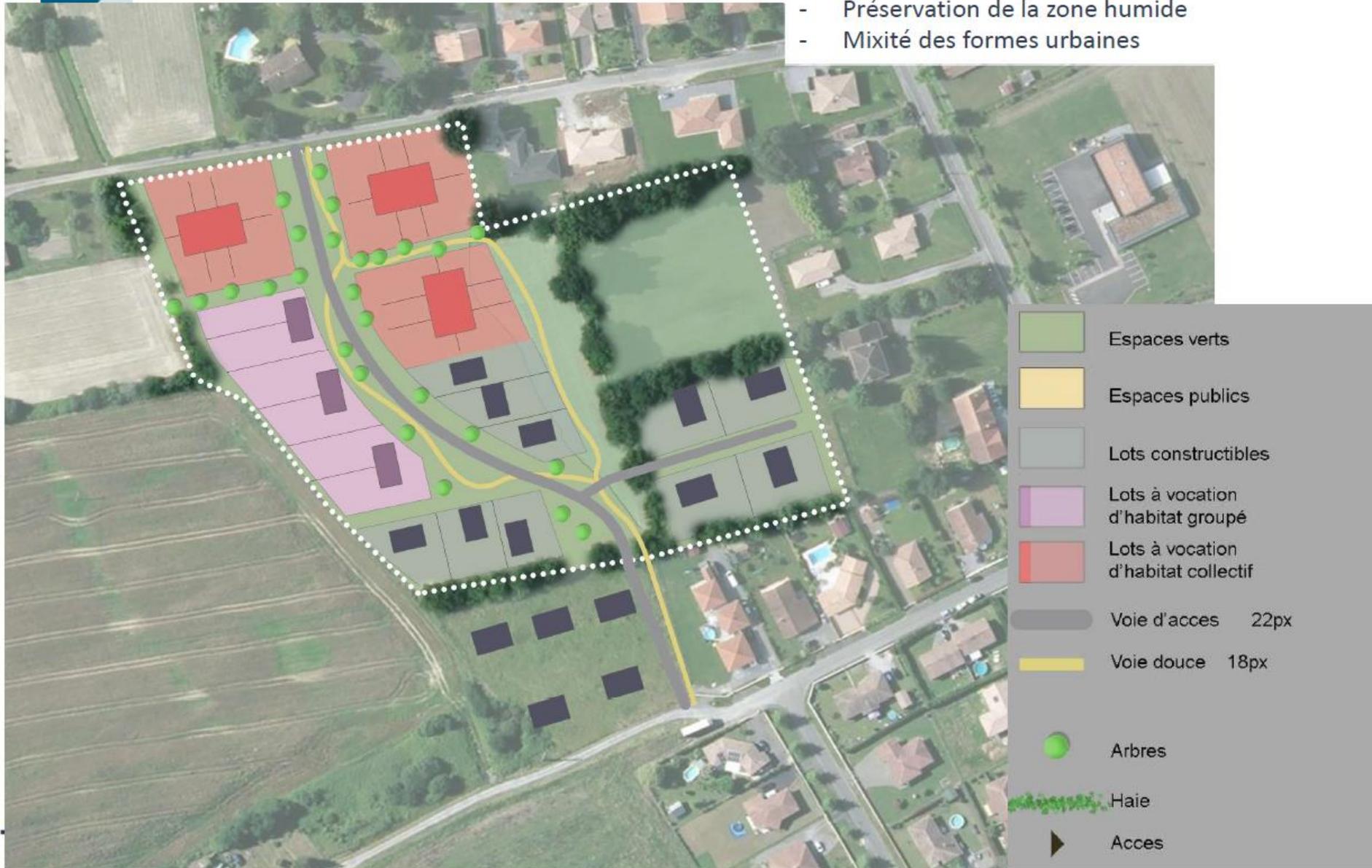


# POMAREZ

2,7 ha – 13 logements / ha

## Thématiques à prendre en compte :

- Création d'une voie structurante avec cheminements doux
- Préservation de la zone humide
- Mixité des formes urbaines

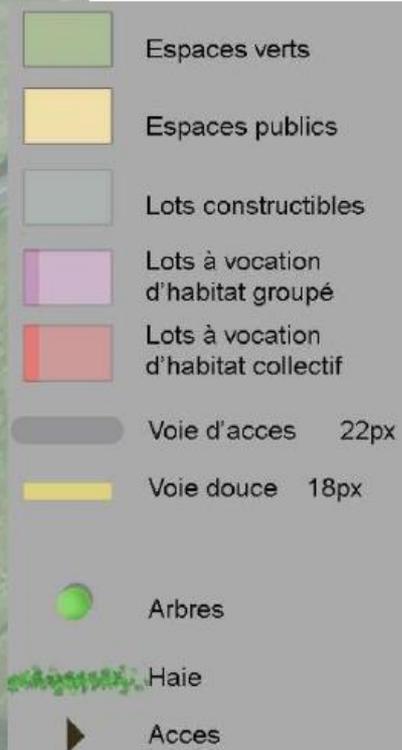


# DONZACQ

1,2 ha – 11 logements / ha

## Thématiques à prendre en compte :

- Entrée de bourg de qualité à préserver
- Bâti environnant composé de maisons anciennes (importance de retrouver un bâti collectif de même volume)



# Règlement écrit : quelques exemples

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ **ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

#### **FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits seront de type enduits à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les maisons à ossature bois sont autorisées.

Les maisons dites « containers » seront habillées d'un bardage.

# Règlement écrit : quelques exemples

## *COUVERTURES*

La pente minimale de toiture est de 35 %.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser:

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile creuse (canal) ou la tuile mécanique (dite de Marseille ou romane, océane, méridionale, etc.) pour des pentes plus importantes, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Le bac acier est interdit, sauf pour les annexes.

# Règlement écrit : quelques exemples

## Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.



**Merci pour votre attention**



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**  
paysagiste dplg [pays.paysages@wanadoo.fr](mailto:pays.paysages@wanadoo.fr)  
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621



[www.arteliagroup.com](http://www.arteliagroup.com)