

C. L'Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

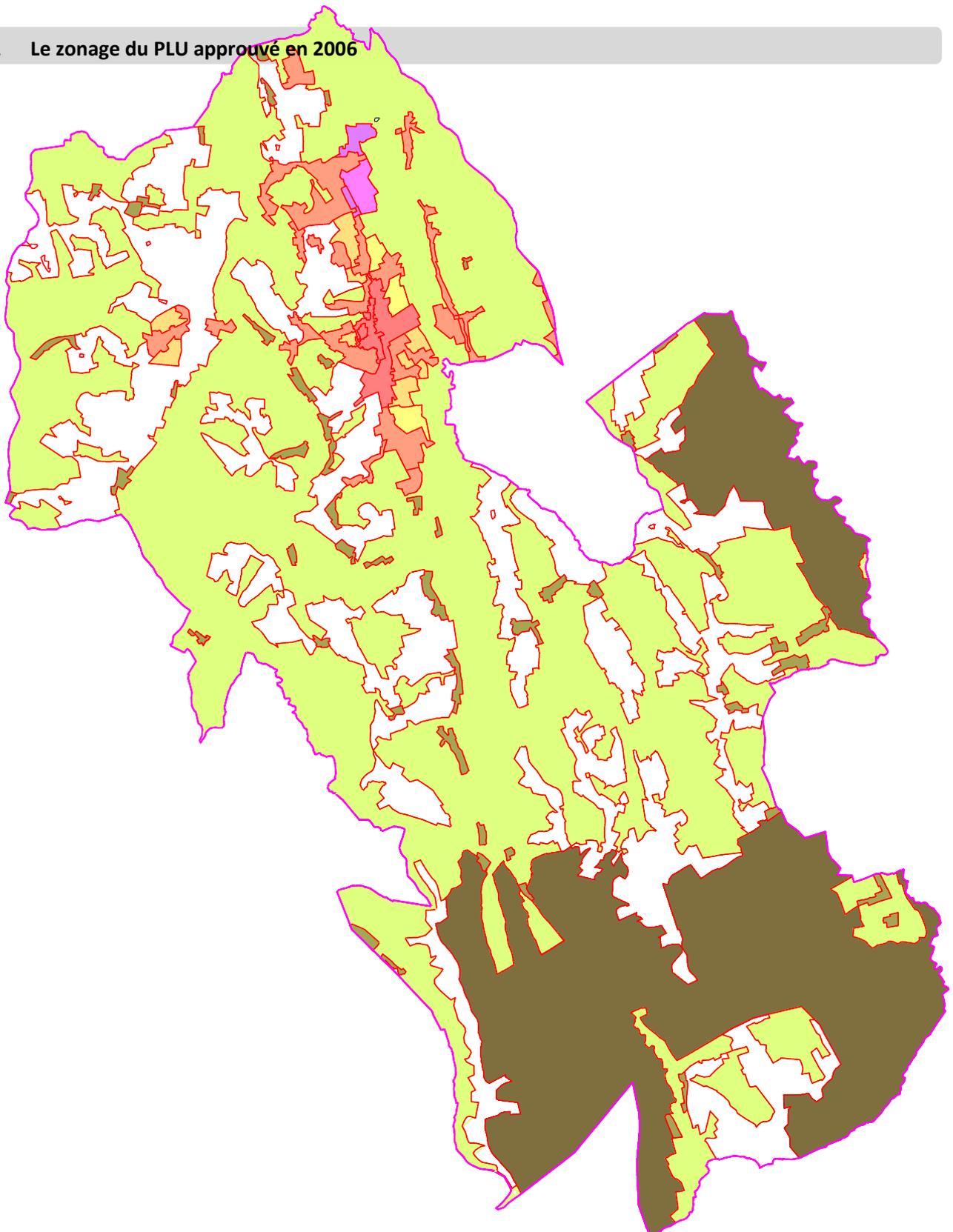
1	Les modifications apportées au classement des espaces selon les différents types de zones par rapport au PLU approuvé en 2006	127
1.1	Le zonage du PLU approuvé en 2006	127
1.2	La superficie des différentes zones du PLU approuvé en 2006	128
2	L'évaluation de la capacité d'accueil restante du PLU approuvé en 2006	129
3.2	Le zonage du présent PLU	130
2.1	La superficie des différentes zones du présent PLU	131
4.2	La ventilation dans le présent PLU des surfaces du PLU en vigueur en 2006 qui étaient encore non bâties en 2012 et qui restent « constructibles », le deviennent ou ne le sont plus	132

D - Le parti d'aménagement retenu

1	L'articulation du PLU avec les autres schémas, programmes ou documents de planification	135
2	Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)	139
2.1	Au regard de la dynamique démographique	139
2.2	Au regard de la dynamique économique	139
2.3	Au regard de la protection de l'environnement	142
2.4	Au regard de la protection des paysages	142
2.5	Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain	143
2.6	Au regard des besoins en équipements de la Commune	144
3	Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	145
3.1	Les zones urbaines (zones U)	145
3.1.1	La destination et la nature des constructions autorisées dans les différentes zones U	147
3.1.2	Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux	147
3.1.3	Les caractéristiques des terrains	147
3.1.4	Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions	148
3.1.5	L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations	149
3.1.6	Les obligations en matière de stationnement	150
3.1.7	Les limites de densité des constructions	150
3.2	Les zones à urbaniser (zones AU)	151
3.2.1	Les zones à urbaniser sans fonction spécifique (1AU, 2AU)	153
3.2.2	La destination et la nature des constructions autorisées dans les zones 1AU	153
3.2.3	Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux	153
3.2.4	Les caractéristiques des terrains	153
3.2.5	Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions	153
3.2.6	L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations	153
3.2.7	Les obligations en matière de stationnement	154
3.2.8	Les limites de densité des constructions	154
3.2.9	Les spécificités de la zone 1AUy	154
3.3	Les zones naturelles et forestières (zones N et Ni)	155
3.3.1	La destination et la nature des constructions autorisées dans les différentes zones	157
3.3.2	Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux	157
3.3.3	Les caractéristiques des terrains	157
3.3.4	Les conditions d'implantation, de dimensions des constructions et d'aspect des constructions	157
3.3.5	L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations	158
3.3.6	Les obligations en matière de stationnement	158
3.3.7	Les limites de densité des constructions	158
3.4	Les zones agricoles (zones A et Ai)	159
3.4.1	La destination et la nature des constructions autorisées dans la zone A	161
3.4.2	Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux	161
3.4.3	Les caractéristiques des terrains	161
3.4.4	Les conditions d'implantation, de dimensions des constructions et d'aspect des constructions	161
3.4.5	Les obligations en matière de stationnement	162
3.4.6	Les limites de densité des constructions	162
3.5	Les emplacements réservés	163
3.5.1	Les emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts	163
3.5.2	Les emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements	163
3.6	Les espaces boisés classés	164
3.7	Les espaces boisés à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique	165
3.8	Les périmètres soumis au droit de préemption urbain	166
3.9	Les périmètres soumis à permis de démolir	166
4	L'application aux surfaces classées en zones « constructibles » des critères retenus en matière de consommation du foncier	167
5	Les motifs des orientations d'aménagement	168
5.1	Les objectifs poursuivis par les orientations d'aménagement	168
5.2	Des exemples d'aménagement urbain	169

1 Les modifications apportées au classement des espaces selon les différents types de zones par rapport au PLU approuvé en 2006

1.1 Le zonage du PLU approuvé en 2006



1.2 La superficie des différentes zones du PLU approuvé en 2006

zones	secteurs	Zone hors secteurs	superficies	Pourcentage par rapport à la commune	
UA	UAa		10,08		3,40 %
	UAb		1,65		
		UA hors secteurs	38,59		
			50,32	0,62 %	
UB	UBa		62,90		3,40 %
	UBb		16,37		
	UBs		9,54		
		UB hors secteurs	135,77		
			224,58	2,78 %	
1AU	1AUb		14,38		0,94 %
		1AU hors secteurs	35,45		
			49,83	0,61 %	
2AU			26,57	0,33 %	
UY			12,44	0,15 %	0,36 %
AUy			16,47	0,20 %	
A			1790,95	22,16 %	22,17 %
N	Nh		137,80	1,74 %	73,13 %
	Nha		2,82		
	Np		1795,62	22,22 %	
		N hors secteurs	3972,66		
			5908,90	73,13 %	
Toutes zones			8080,06		100 %

2.2 L'évaluation de la capacité d'accueil restante du PLU approuvé en 2006

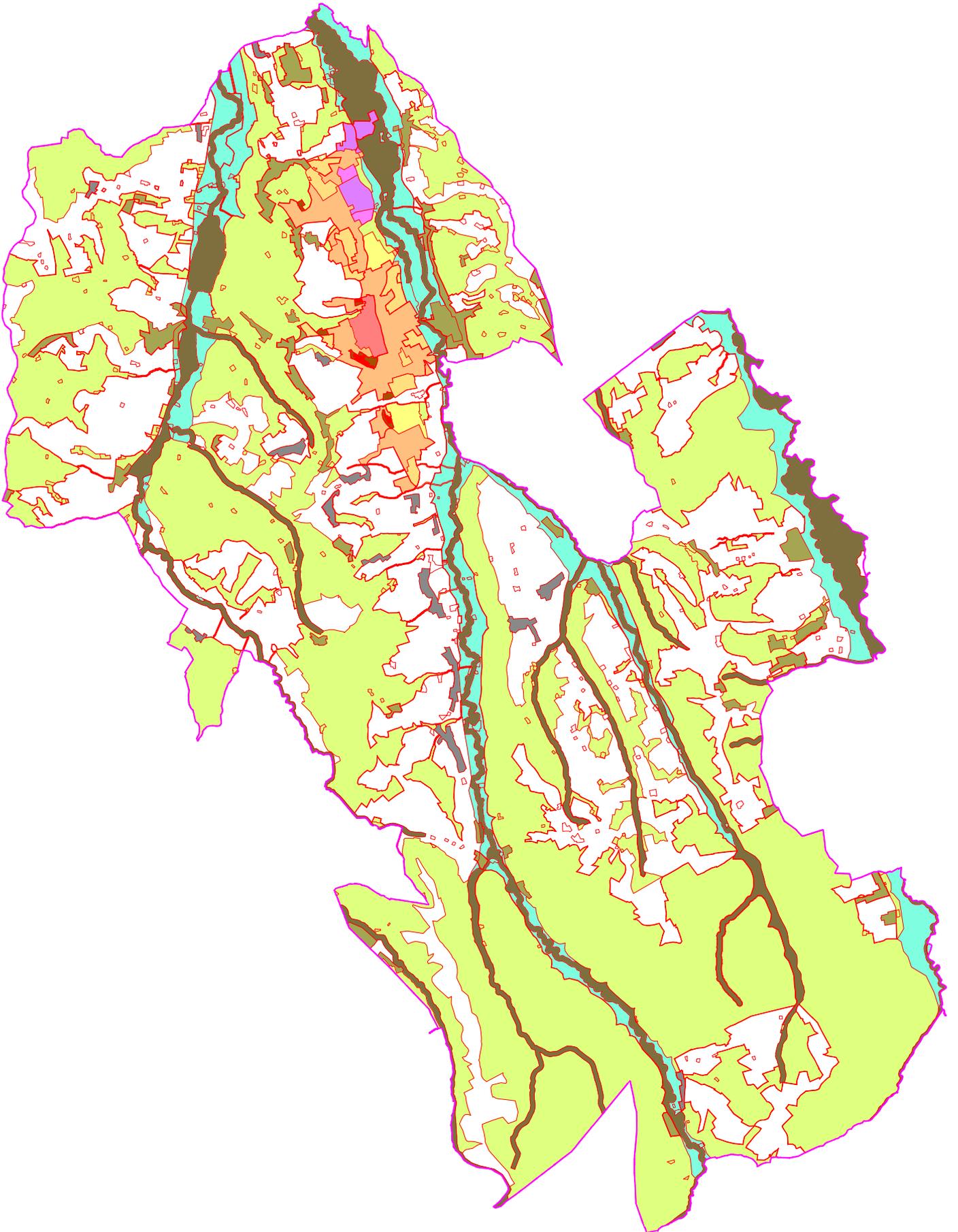
Zone	Terrains bâtis en logements depuis l'approbation du PLU (m ²)	Nombre d'habitations réalisées ⁽¹⁾	Superficie moyenne de terrain par habitation (estimation en m ²)	Nombre d'habitation par hectare bâti (hab/Ha)	Superficie restante maintenue constructible dans le PLU en vigueur (m ²)	Proportion de terrains bâtis depuis l'approbation du PLU par rapport au potentiel initial
UA	25250 (+6500 pour EP)	24 (+ EP)	1052 m ²	9,5	29300	30,7 %
UB	220500 (+6000 pour EP)	136 (+EP)	1621 m ²	6,2	524100	
1AU	82700	54	1532 m ²	6,5	231300	26,3 %
2AU	10500 (+ EP)	0			248000	Non significatif
Nh	82400	29	2841 m ²	3,5	598000	13,8 %
Total	410850	243	1691 m ²	5,9	1630700	

Ces chiffres montrent que les superficies constructibles offertes par le PLU approuvé en 2006 n'ont été que partiellement bâties ou aménagées (en 6 ans, 30 % des terrains constructibles situés en zones urbaines, 26 % de ceux classés en zones à urbaniser et 14 % de ceux classés en secteurs de hameaux ont été bâtis).

Il faut également noter que les opérations réalisées montrent une faible densité des logements : dans les zones urbaines récentes et dans les zones à urbaniser, elle a été de 6,5 logements par hectare et en secteur de hameaux, elle n'a été que de 3,5 logements par hectare.

⁽¹⁾ : Le nombre des habitations réalisées est une estimation basée sur la mise à jour du plan cadastral numérisé qui a servi de base au PLU approuvé en 2006.

3.2 Le zonage du présent PLU



2.1 La superficie des différentes zones du présent PLU

zones	secteurs	Zone hors secteurs	superficies	Pourcentage par rapport à la commune	
UA			18,05	0,22 %	2,2 %
UB	UBa		28,43		
	UBi		0,31		
		UB hors secteurs	122,92		
			151,66	1,87 %	
UP			7,49	0,09 %	
1AU	1AUo		25,71		0,8 %
		1AU hors secteurs	21,26		
			46,97	0,58 %	
2AU			21,3	0,26 %	
UY	UYi		5,57		0,4 %
		UY hors secteurs	16,41		
			21,98	0,27 %	
1AUy			6,15	0,07 %	
A	Ae		32,72		34,5 %
	Ah		53,87	0,66 %	
		A hors secteurs	2488,85		
			2575,44	31,84 %	
Ai	Aie		2,78		
		Ai hors secteurs	212,13		
			214,91	2,66 %	
N	Ne		39,63		62,1 %
	Nh		160,1	2,28 %	
	NL		12,98		
	Ny		11,51		
	Ns		5,85		
	NP		596,57	7,38 %	
		N hors secteurs	3906,45		
			4733,09	58,60 %	
Ni	Nie		9,45		3,50 %
	Nih		7,69		
		Ni hors secteurs	265,88		
			283,02		
Toutes zones			8080,06		100 %

Le zonage du présent PLU reflète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable tel qu'il a été révisé, et au-delà, les évolutions législatives et réglementaires issues de la loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2.

Les zones 1AU couvrent 46, 97 hectares (contre 49, 83 Ha dans le PLU précédemment en vigueur) et les zones 2AU, 21,3 hectares (contre 26, 57 Ha). Au total, les zones à urbaniser ne représentent plus que 0,8 % du territoire communal, contre 0,94 % dans le PLU précédemment en vigueur. A noter en particulier la suppression des zones à urbaniser précédemment délimitées dans le quartier de Castet (vallon du Luzoué).

4.2 La ventilation dans le présent PLU des surfaces du PLU en vigueur en 2006 qui étaient encore non bâties en 2012 et qui restent « constructibles », le deviennent ou ne le sont plus

Le tableau ci-dessous indique la ventilation, selon les différentes zones urbaines, à urbaniser et secteurs offrant une constructibilité limitée (les secteurs Ah et Nh) du présent PLU, des surfaces qui étaient encore non bâties en 2012 (distinguées selon leur classement initial).

		Zonage du PLU en vigueur en 2013										
		Zones « constructibles »							Zones « inconstructibles »			
		UB	UP	1AU	2AU	Ah	Nh	Total zones ou secteurs « constructibles »	A	N	Total zones « inconstructibles »	
Zonage du PLU en vigueur en 2006	« Zones « constructibles » »	UA	2,43 ha	0,5 ha					2,93 ha	0,62 ha		0,62 ha
		UB	14,34 ha	2,01 ha	14,16 ha	0,75 ha	0,80 ha	20,35 ha	52,41 ha			
		1AU	2,28 ha		20,85 ha				23,13 ha	13,41 ha	3,08 ha	16,49 ha
		2AU			7,12 ha	17,68 ha			24,80 ha			
		Nh					59,80 ha		59,80 ha			
		Total zones ou secteurs « constructibles »	19,05 ha	2,51 ha	42,13 ha	18,43 ha	80,95 ha		163,07 ha	14,03 ha	3,08 ha	17,11 ha
	Zones « inconstructibles »	A	0,52 ha						0,52 ha			
		N	1,99 ha		3,01 ha		0,19 ha	1,55 ha	6,74 ha			
		Total zones « inconstructibles »	2,51 ha		3,01 ha		1,74 ha		7,26 ha			

Environ 163 hectares de terrains encore constructibles avant la révision du PLU approuvé en 2006 sont toujours classés en zones urbaines (UB, UP), à urbaniser (1AU, 2AU) ou dans des secteurs agricoles ou naturels offrant une constructibilité limitée (Ah, Nh).

7,26 hectares sont devenus constructibles à l'occasion de la présente révision du PLU : 2,51 hectares, précédemment classés en zones A et N, sont désormais classés en zone UB, 3,01 hectares, précédemment classés en zone N, sont désormais classés en zone 1AU et 1,74 hectares, précédemment classés en zone N, sont désormais classés en secteurs Ah ou Nh. La grande majorité (6,74 hectares) étaient classée en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2006.

17,11 hectares précédemment classés en zone UA (pour 0,62 hectare) et en zone 1AU (pour 16,49 hectares) sont en revanche reclassés en zone agricole A (14,03 hectares) ou naturelle N (3,08 hectares).

Le bilan de la consommation d'espaces initialement classés en zone agricole et désormais classés en zones ou secteurs « constructibles » (UB, UP, 1AU, 2AU, Ah et Nh) est ainsi négatif (13,51 hectares ⁽¹⁾ précédemment classés en zones ou secteurs constructibles sont reclassés en zone agricole dans le présent PLU). Le bilan de la consommation d'espaces initialement classés en zone naturelle et désormais classés en zones ou secteurs « constructibles » est quant à lui positif (3,66 hectares ⁽²⁾ sont désormais classés en zone UB, 1AU, Ah ou Nh dans le présent PLU).

Le bilan global de la consommation d'espaces initialement classés en zones agricoles ou naturelles et désormais classés en zones ou secteurs « constructibles » (UB, UP, 1AU, 2AU, Ah et Nh) est donc négatif (au total, 9,85 hectares ⁽³⁾ précédemment classés en zones ou secteurs constructibles sont reclassés en zone agricole ou naturelle dans le présent PLU).

⁽¹⁾ : 14,03 Ha - 0,52 Ha = 13,51 Ha

⁽²⁾ : 6,74 Ha - 3,08 Ha = 3,66 Ha

⁽³⁾ : 13,51 Ha - 3,66 Ha = 9,85 Ha

A noter que cette analyse ne tient pas compte des surfaces dédiées aux zones d'activités. Pour être complet, il faut en effet mentionner le reclassement de 4,33 hectares de terrains initialement classés en zone à urbaniser pour des activités (zone AUy) en zone naturelle N et ce, pour des raisons de protection de l'environnement (proximité d'un site NATURA 2000) et de vulnérabilité aux inondations. A contrario, 2,48 hectares d'espaces naturels sont classés en zone à urbaniser pour des activités (zone 1AUy) dans le présent PLU. A cet égard aussi, le bilan est donc négatif (au total, 1,85 hectare est reclassé en zone naturelle dans le présent PLU).

Compte tenu des évolutions évoquées précédemment, c'est donc au total 11,7 hectares de surfaces initialement classées en zones ou secteurs « constructibles » qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles.

Les principaux changements de la répartition des sols selon les types de zones

Indépendamment des terrains rendus constructibles en vue de satisfaire au projet, les orientations du présent PLU ont conduit à une nouvelle répartition des sols vis-à-vis des différents types de zones.

Les changements les plus notables visent en premier lieu à réserver le classement en zone urbaine aux espaces du bourg, ce qui a conduit à classer en secteur de hameaux (Ah ou Nh) des terrains classés en zone urbaine dans le PLU approuvé en 2006 alors qu'ils étaient relativement éloignés ou détachés de l'agglomération (en raison d'une rupture géographique ou paysagère), qu'ils ne participaient pas directement au fonctionnement du bourg et que leur possibilités de développement étaient limitées.

Une partie des espaces classés en zones à urbaniser a aussi été reclassée en zone naturelle ou agricole pour une meilleure prise en compte de l'environnement et des paysages, en particulier en entrée de ville ou en périphérie urbaine, ou bien encore afin de satisfaire à une meilleure cohérence avec les possibilités d'équipement de la commune.

Par ailleurs, les espaces classés en zone agricole, plus importants que dans le PLU approuvé en 2006, résultent d'une plus grande prise en compte des pratiques et de la valeur agricole des sols.

Enfin, si les possibilités de construire dans la zone N « courante » sont désormais plus limitées que dans le PLU précédent, les secteurs voués aux plus fortes restrictions (secteurs Ai, Ni et Np) sont réservés aux espaces les plus sensibles vis-à-vis des risques (vulnérabilité aux inondations) et de la fragilité écologique des milieux (Natura 2000).

Ces changements conduisent à une répartition des sols de la commune notablement modifiée par rapport à celle du PLU précédemment approuvé. En revanche, elle s'inscrit davantage dans la continuité de la répartition de la vocation des sols telle qu'elle résultait des POS approuvés en 1991 et 2001 et vis-à-vis desquels le PLU précédent montrait des évolutions importantes (si tant est qu'un parallèle puisse être pertinent entre la réglementation des POS et celle des PLU - voir le tableau ci-dessous et l'extrait du plan de zonage du POS modifié en 2001, page suivante). La similitude essentielle entre le présent PLU et les POS précédents réside dans la limitation des zones urbaines et à urbaniser autour du foyer originel de l'agglomération moneinchonne.

Zones	POS approuvé en 1991	POS modifié en 2001	PLU approuvé en 2006	Présent PLU
U⁽¹⁾/U	2,08 %	2,04 %	3,40 %	2,20 %
NA⁽²⁾/AU	0,50 %	0,61 %	0,94 %	0,80 %
UY/NAy/AUy	0,11 %	0,25 %	0,36 %	0,40 %
NC⁽³⁾/A	36,95 %	38,33 %	22,17 %	34,50 %
ND⁽⁴⁾/N	60,36 %	58,88 %	73,13 %	62,10 %
Dont NB⁽⁵⁾/Nh/Ah	3,12 %	3,38 %	1,74 %	2,64 %
Toutes zones	100 %	100 %	100 %	100 %

⁽¹⁾ : Les zones U des POS identifiaient les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements permettaient d'admettre des constructions.

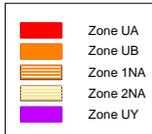
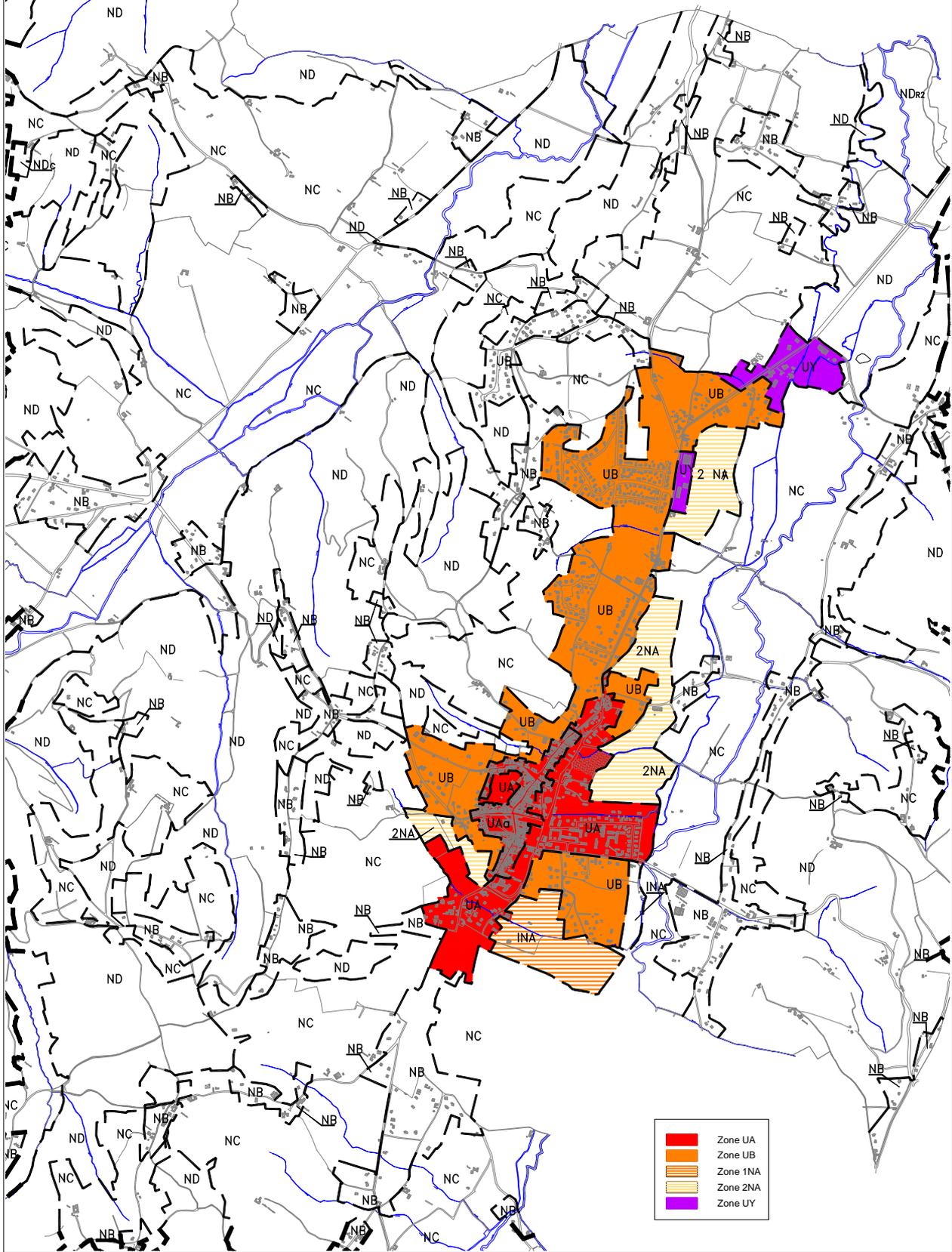
⁽²⁾ : Les zones NA des POS identifiaient les zones d'urbanisation future.

⁽³⁾ : Les zones NC des POS identifiaient les zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

⁽⁴⁾ : Les zones ND des POS identifiaient les zones à protéger en raison notamment de l'existence de risques, de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

⁽⁵⁾ : Les zones NB des POS identifiaient des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées.

LE BOURG
Les zones urbaines du POS



D. Le parti d'aménagement retenu

1 L'articulation du PLU avec les autres schémas, programmes ou documents de planification

L'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme rappelle que le rapport de présentation doit décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Ce chapitre doit permettre d'apprécier la relation et la cohérence du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes également soumis à la procédure d'évaluation environnementale. Il sera donc rappelé brièvement les orientations des plans concernés et la manière dont le PLU les prend en compte. D'autres documents ou plans de référence ne figurant pas à l'article L.122-4 du code de l'environnement ont également été cités. Ces documents ou plans ne sont pas soumis à évaluation environnementale. Les orientations du PLU devront être compatibles avec les objectifs et actions préconisés dans ces documents et plans de référence.

Au-delà des principes généraux du droit de l'urbanisme, qui trouvent leurs fondements dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, la Commune, au travers de son PLU, prend en compte les documents suivants :

1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne traduit les objectifs définis dans le Code de l'environnement en matière de gestion de la ressource en eau et de protection des milieux aquatiques à l'échelle de ce bassin.

Le SDAGE actuellement en vigueur a été approuvé le 1er décembre 2009 et couvre la période 2010-2015. Ce document fait le constat d'une très forte croissance démographique à l'échelle du bassin depuis une trentaine d'années. Celle-ci se traduit dans de nombreux secteurs du bassin par un développement considérable de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, à l'origine d'impacts importants et parfois irréversibles sur l'eau et les milieux aquatiques. Il s'agit donc aujourd'hui de « réussir » l'urbanisation au regard des enjeux de l'eau au profit de projets de développement qui prennent mieux en compte le territoire dans lequel ils s'insèrent.

Ces dispositions font écho aux lois du 3 août 2009 (Grenelle I) et du 12 juillet 2010 (Grenelle II) qui soulignent la nécessité de mettre en œuvre des programmes d'aménagement durables en :

- évitant la régression des surfaces naturelles ;
- réduisant l'étalement urbain ;
- préservant la biodiversité au travers de la création de continuités écologiques ;
- promouvant la gestion économe des ressources et de l'espace.

Ce document d'orientations stratégiques arrête aussi le programme pluriannuel de mesures (PDM) associé qui établit des objectifs de qualité pour de nombreux cours d'eau et nappes souterraines du bassin. Ainsi, sur 2808 masses d'eau superficielles (rivières, lacs, canaux...), 60% devront être en bon état écologique en 2015 et sur 105 masses d'eau souterraines (eaux contenues dans une formation géologique souterraine), 58% devront être en bon état chimique en 2015. Trois axes ont été identifiés comme prioritaires pour atteindre ces objectifs :

- réduire les pollutions diffuses ;
- restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques ;
- maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

A Monein, concernant le Luzoué et la Baïse, l'objectif global est une masse d'eau en bon état en 2021 avec un bon état chimique en 2015 et un bon état écologique en 2021. La Baysère doit présenter un bon état global dès 2015.

Manière dont le P.L.U. prend en compte

Différentes avancées sont apportées pour tendre à améliorer la qualité des eaux. La première repose sur la mise aux normes de la station d'épuration. La deuxième se situe dans le renforcement du PLU en matière de gestion de l'eau : renforcement du règlement en matière de gestion des eaux pluviales, raccordement aux réseaux collectifs obligatoire, mise en place de bande tampon entre cours d'eau et milieux urbains, etc.

1.2 Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés.

La révision du Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Pyrénées-Atlantiques a été approuvée par arrêté préfectoral n° 09/ENV/064 en date du 12 mai 2009. Le plan a pour vocation d'orienter et coordonner l'ensemble des actions menées tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés. Les décisions prises dans le domaine de l'élimination des déchets doivent être compatibles avec ces plans. Les principales mesures du plan visent à :

- 1. Réduire la toxicité et la production des déchets ménagers ;
- 2. Réduire le tonnage de déchets résiduels par le développement des collectes de déchets recyclables ;
- 3. Augmenter la capacité départementale de tri des emballages et des journaux magazines ;
- 4. Assurer une valorisation des déchets fermentescibles (déchets verts et autres biodéchets collectés sélectivement) ;
- 5. Posséder une organisation de transfert des déchets visant à respecter le principe de proximité et de limitation des transports ;
- 6. Mettre en place des installations de traitement de manière à posséder une capacité à traiter l'ensemble des déchets produits sur le territoire du plan ;
- 7. Fermer et réhabiliter l'ensemble des décharges brutes existantes dans le département.

En ce qui concerne la programmation des équipements et le suivi du Plan Départemental des déchets actuellement en vigueur, les opérations identifiées concernent :

- l'extension du centre de tri existant à Sévignacq de 15 000 à 22 000 T/an ;
- la création d'un centre de tri sur Bil Ta Garbi (Projet : 16 000 à 21 000 T/an) ;
- l'organisation du transfert sera basée sur 13 quais de transfert dont :
 - 10 quais de transfert existant à Lescar, Sévignacq, Louvie-Juzon, Précilhon, Bayonne, Charitte de Bas, Salies de Béarn, Hasparren, Mauléon, Urrugne ;
 - 2 quais de transfert en projet sur la CdC de Garazi Baigorri et celle de Sauveterre de Béarn ;
 - un quai de transfert à créer sur la Communauté de Communes du canton d'Orthez.

Les équipements structurant de traitement et stockage des déchets ménagers résiduels à l'horizon 2017 sont les suivants :

- Equipement de prétraitement à Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères : 2 installations de prétraitement mécanobiologique sur Bil Ta Garbi (à l'ouest et à l'est).
- Installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND) :
 - Pour le stockage des déchets ménagers ultimes, les solutions de stockage des déchets ménagers ultimes à l'horizon 2017, par EPCI de traitement, sont les suivantes :
 - Bizi Garbia (ISDND de Saint Pée sur Nivelle) : Compléter la valorisation du biogaz ;
 - Bil Ta Garbi (Zone Ouest) : Stockage sur un nouveau site à créer ou sur un site existant ;
 - Bil Ta Garbi (Zone Est) : Stockage sur un nouveau site à créer ;
 - CC du canton d'Orthez : Renouveler l'autorisation d'exploiter ISDND d'Orthez, sous réserve de validation réglementaire ;
 - SMTD : Renouveler l'autorisation d'exploiter l'ISDND de Précilhon, sous réserve de validation réglementaire. Prévoir une solution de remplacement pour l'après Précilhon.

- Pour le stockage des DIB ultimes :
L'analyse comparée des capacités de stockage existantes ou prévues au regard des estimations de déchets ultimes à enfouir, met en évidence la nécessité de prévoir une nouvelle installation de stockage en remplacement d'Hasparren, en cas de non prolongation de l'arrêté d'autorisation de cette installation (fin d'autorisation de l'ISDND d'Hasparren au 29/05/2015).
- Les capacités d'enfouissement à créer (à titre indicatif) sont les suivantes :
 - Pour l'Ouest de Bil Ta Garbi : la capacité de l'ISDND à créer (si aucune solution sur un site existant n'est possible) est évaluée à environ 25 000 T/an ;
 - Pour l'Est de Bil Ta Garbi, la capacité de l'ISDND à créer est estimée à 16 000 T/an ;
 - Pour la CdC du canton d'Orthez : la capacité de l'ISDND d'Orthez pourra augmenter, de manière à accueillir des DIB ultimes et des déchets ménagers ultimes ;
 - Pour le SMTD : l'ISDND remplaçant celui de Précilhon possèdera la même capacité à savoir 30 000 T/an ;
 - Pour l'ISDND d'Hasparren ou celle qui prendra son relais : maintien de la capacité actuelle d'enfouissement (72 000 T/an).

Manière dont le P.L.U. prend en compte

La commune possède un système de collecte répondant aux besoins locaux.

1.3 Le Plan Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat constitue, pour une durée de six ans, le document de référence pour la construction ou la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Cette politique doit permettre :

- De répondre aux besoins en logement liés aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- De favoriser la mixité sociale ;
- De veiller à une utilisation économe de l'espace ;
- De se doter d'outils d'animation et de suivi.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle de la Communauté de Communes de Lacq (ancien Syndicat Mixte du Pays de Lacq - SMPL) traduit une politique de l'habitat pour le Pays de Lacq et conduit à un programme d'actions proposé à l'échelle de chacune des quatre communautés de communes que le syndicat regroupait alors.

A l'échelle du Syndicat Mixte du Pays de Lacq, cinq objectifs prioritaires ont été retenus sur la base d'une hypothèse d'accélération de la croissance démographique du territoire, se déclinant en dix-neuf actions :

- Le rééquilibrage de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire et la diversification du parc de Monein ;
- La maîtrise du foncier ;
- La production d'une offre nouvelle pour répondre aux évolutions socio-démographiques ;
- L'optimisation des réponses aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, personnes en difficulté d'insertion, etc.).

Approuvé en 2006, les objectifs démographiques et les besoins en logements pour la Communauté de Communes de Monein étaient évalués à 600 habitants en 6 ans, soit une population d'environ 8570 habitants en 2012.

Pour ce faire, à l'échelle des neuf communes qui composaient alors la Communauté de Communes de Monein (Abos, Tarsacq, Parbayse, Cuqéron, Lacommande, Cardesse, Lucq-de-Béarn, Lahourcade et Monein), une production d'environ 320 logements avait été estimée nécessaire (53 logements par an) dont 100 logements sociaux. Le programme d'actions du PLH précise que 74 logements sociaux devaient être réalisés à Monein (72 de type PLUS et 2 de type PLAi).

Un bilan doit être tiré en 2013 sur l'application du PLH. Celui-ci devrait faire valoir un déficit au regard des objectifs établis à l'échelle du périmètre de l'ancienne communauté de communes de Monein. Ceux-ci peuvent néanmoins être estimés très ambitieux au regard des possibilités et des aides auxquelles les communes du secteur de Monein ont désormais accès.

Manière dont le P.L.U. prend en compte

Afin de répondre aux besoins, la commune a mis en place un emplacement réservé pour la création de logements destinés à de l'habitat social locatif.

1.4 Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

L'accueil des gens du voyage est encadré par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 qui a conduit à l'élaboration du schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral Le 19 novembre 2003 a été révisé le 6 septembre 2011.

Ce document précise les actions à mener en matière :

- de création d'aires de grand passage, destinées à l'accueil estival des grands groupes séjournant sur des durées très courtes (quelques jours) ;
- de création d'aires d'accueil ouvertes en permanence, pour les gens de passage sur des durées plus longues ;
- de développement d'habitat adapté pour les populations souhaitant se sédentariser.

Elle ne concerne pas les actions à caractère social prévues au schéma initial de 2003. Celles-ci feront l'objet d'une révision ultérieure en fonction des besoins.

Par ailleurs, des préconisations sont formulées en matière d'habitat adapté. Dans le cadre des politiques de l'habitat et d'insertion, des mesures et des moyens doivent être envisagés pour la mise en œuvre du droit au logement en faveur des Gens du voyage souhaitant accéder à un logement autonome.

1.5 Les autres schémas ou documents de planification

La Commune n'est concernée par aucun Plan de Déplacement urbain (P.D.U.), document d'aménagement commercial ou document de gestion de l'espace agricole et forestier.

Elle ne l'est pas non plus par un Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) dont l'objet est de mettre en cohérence et de coordonner, à l'échelle d'un même bassin de vie, les politiques à mener en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, d'implantations commerciales et de déplacements. Enfin, la commune n'est pas concerné par un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ni par un Plan climat-énergie territorial (PCET).

2 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Les éléments de diagnostic et les prévisions de développement évoqués précédemment ont conduit la Commune à appuyer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur les éléments suivants :

2.1 Au regard de la dynamique démographique

La volonté d'accueillir une population nouvelle

Compte tenu des estimations en matière de croissance démographique, il convient de faciliter l'accueil de nouveaux arrivants, et notamment une population de jeunes ménages. Celle-ci est en effet souhaitée afin de favoriser le rajeunissement de la population et maintenir un dynamisme démographique nécessaire au maintien de la vie sociale. Compte tenu des tendances socio-économiques constatées depuis les années 2000 et des nombreux atouts qui caractérisent le territoire local, le choix de la Commune est de satisfaire à une évolution démographique légèrement supérieure à celle constatées au cours de la décennie passée (soit un taux de croissance d'environ 1,2 % par an à échéance d'une dizaine d'année).

La délimitation d'espaces destinés à être acquis afin de contribuer à l'équilibre social de l'habitat

La Commune souhaite, dans la limite de ces moyens, agir directement en matière d'habitat en délimitant des espaces qu'elle souhaite acquérir en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux. Cette mesure vise à satisfaire à des besoins d'équilibre social de l'habitat. Elle a aussi pour objet d'accroître le nombre de logements locatifs en vue d'améliorer le taux de rotation des ménages au sein du parc communale, ce qui favorise le renouvellement de la population et l'équilibre de la pyramide des âges et, au-delà, contribue à la bonne gestion des équipements et services de la Commune.

Cette action est complémentaire des prescriptions relativement souples que la Commune souhaite par ailleurs mettre en place dans les zones urbaines ou à urbaniser afin que la combinaison des règles de gabarit et de densité ne conduisent à des charges foncières dissuasives susceptibles de refréner la diversité des formes d'habitat et en particulier l'émergence de programmes de logements sociaux.

2.2 Au regard de la dynamique économique

La nécessité d'assurer le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales ou industrielles

Les options offertes à la commune ont résidé dans la limitation des possibilités d'installation des activités économiques au sein des parties actuellement urbanisées ou dans l'affectation de terres jusqu'ici naturelles ou agricoles au développement de nouvelles activités.

La Commune a néanmoins tenu compte de sa vocation à remplir un rôle de pôle de centralité pour le territoire local et des évolutions socio-économiques qui vont résulter au cours des prochaines années d'une prise en compte accrue des problématiques liées aux risques et nuisance, à la protection de l'environnement et des paysages et à la lutte contre l'étalement urbain. Le choix a donc pu se résumer entre restreindre sciemment les possibilités de développement économiques aux activités et services de proximité à destination des besoins communaux ou, plus pertinemment, rendre possible l'installation d'activités dont le marché potentiel dépasse le cadre local et peut s'inscrire dans une logique de bassin de vie.

La commune a fait le choix d'une diversification des fonctions urbaines telle qu'elle est par ailleurs préconisée par le Code de l'urbanisme. Elle souhaite en effet permettre l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles et d'équipements dont la zone de chalandise ou les logiques de fonctionnement excèdent le cadre local et supposent une accessibilité et une desserte aisées telles que peut l'offrir la RD 2, l'une des artères principales de la Commune. Le succès rencontré par le développement de la zone d'activités dite de Loupien illustre la pertinence de ce choix.

Le maintien de conditions favorables à l'activité agricole

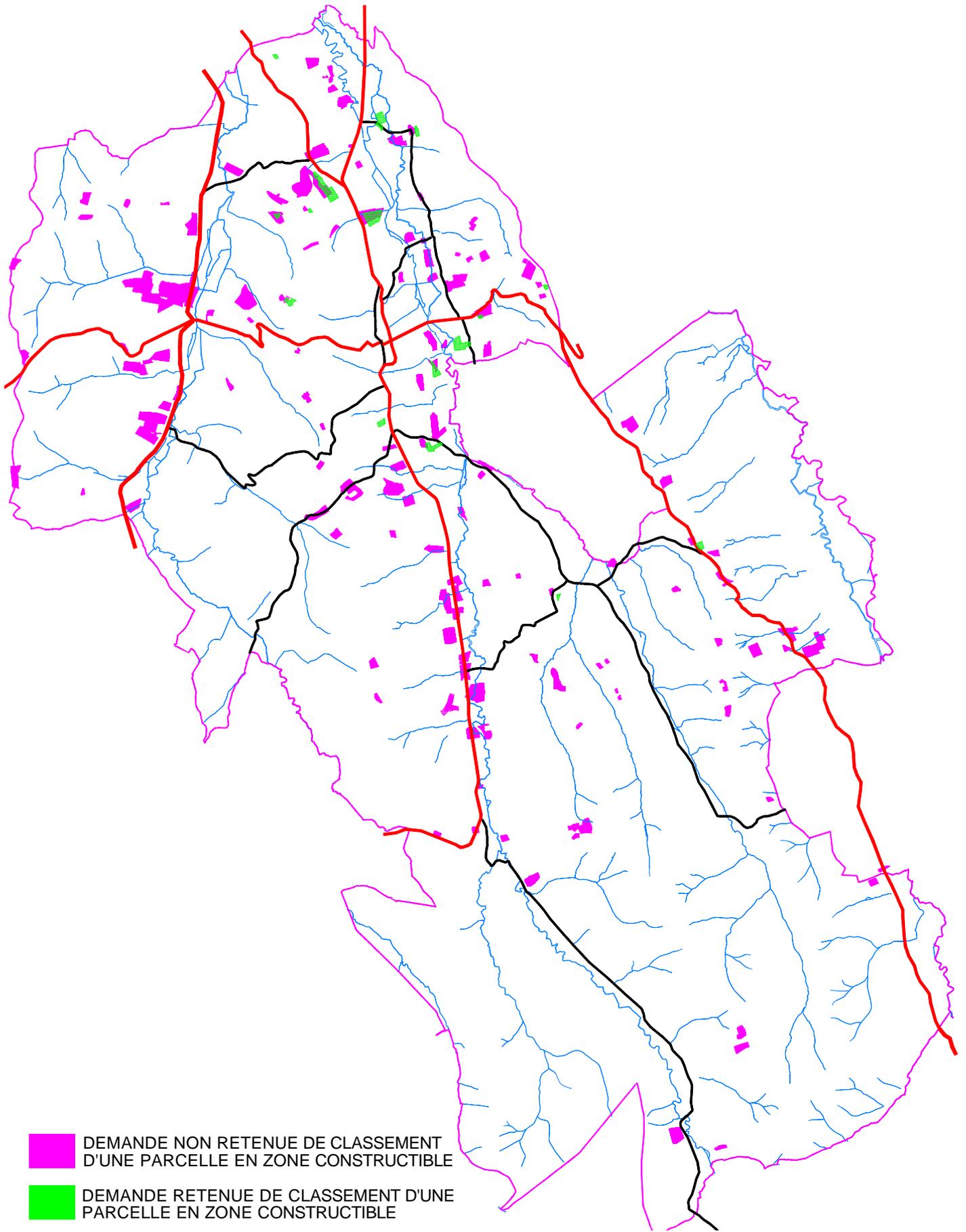
L'activité agricole doit être préservée autant que possible dans la mesure où elle constitue non seulement une part non négligeable de l'activité de Monein mais aussi le gestionnaire de la majeure partie du territoire communal (elle valorise les espaces naturels, fixe des populations dans la campagne). Elle est également l'expression d'un patrimoine et d'une identité culturels.

Néanmoins, il ne peut être occulté l'impact négatif du développement urbain sur l'activité agricole en raison de la disparition de terres au potentiel agronomique avéré. Il a donc été convenu de réévaluer les espaces jusqu'ici destinés à l'urbanisation (mais non encore aménagés) à l'aune des enjeux liés à la gestion économe de l'espace, à la protection de l'environnement et des paysages et à la préservation des potentialités agricoles en vue de n'ouvrir à l'urbanisation que les terrains les plus à même de satisfaire à ses critères.

Depuis l'approbation, en 2006, du PLU précédemment en vigueur, plus de 170 demandes de classement de parcelles ont été formulées auprès des services de la Mairie, émanant pour la plupart de familles moneinchonnes désireuses d'assurer à leur descendance la possibilité de rester vivre sur leur Commune. De nombreuses d'entre elles sont venues d'exploitants agricoles que l'on ne peut suspecter, au travers de ces demandes d'évolution de l'utilisation des sols, de vouloir mettre en péril leur exploitation. Pour autant, la plupart de ces demandes n'ont pas été retenues dans le cadre de la présente révision du PLU compte tenu des principes généraux énoncés dans les textes et en particulier des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme, et en particulier de l'utilisation économe des espaces naturels, de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et de la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Seule une quinzaine de demandes (voir carte page suivante, les demandes retenues indiquées en vert) a donné lieu à un classement en zone constructible (U, AU, Nh ou Ah) pour lesquelles un accord a été obtenu auprès du Préfet (après avis favorable de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites) dans le cadre de dérogations demandées au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme.

A noter que les demandes accordées concernent, pour l'essentiel, des terrains situés en continuité de l'agglomération, toutes celles, très nombreuses, qui conduisaient à favoriser un mitage des espaces naturels ou agricoles ayant été écartées. Aucun secteur de hameaux nouveau n'a été créé au regard du PLU précédemment en vigueur, document qui, d'ailleurs, n'avait pas fait l'objet d'observation particulière de la part de la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne la délimitation de ces secteurs de hameaux lors de son approbation en 2006.

Ces éléments ont contribué à aboutir aux bilans exposés à la page 125 établissant qu'au total (compte tenu des changements entre zones naturelles et agricoles ou encore entre zones constructibles initialement classées en zone urbaines et désormais classées en secteur de hameaux Nh ou Ah), ce sont 11,7 hectares de surfaces initialement classées en zones ou secteurs « constructibles » qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles. Ces données attestent d'une prise en compte des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (Cf. *Infra* la partie sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain) et d'un fort retournement de tendance au regard des évolutions constatées au gré des révisions des documents d'urbanisme jusqu'ici en vigueur sur la Commune.



-  DEMANDE NON RETENUE DE CLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE CONSTRUCTIBLE
-  DEMANDE RETENUE DE CLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE CONSTRUCTIBLE

2.3 Au regard de la protection de l'environnement

Il convient de délimiter des zones d'expansion urbaine, la production de terrains aménagés restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal.

Les zones naturelles ou agricoles représentant plus de 90 % du territoire communal et la totalité de ces espaces ne pouvant évidemment être considérée comme constructible, il est nécessaire d'opérer des choix quant aux secteurs de la commune qui sont le mieux adaptés pour porter le développement urbain des prochaines années.

Compte tenu des besoins en surfaces constructibles (Cf. page suivante), les sites que la commune a souhaité classer comme pouvant être urbanisés répondent à un faisceau d'indications qui peut être ainsi résumé :

La délimitation des zones d'expansion urbaine et de constructibilité dans les espaces où les incidences en matière d'environnement et de risques sont les moindres

Les contraintes de relief (forte pente, risque d'instabilité des sols), les incidences en matière de gestion de l'eau (ruissellement des eaux pluviales, vulnérabilité face aux inondations, proximité de zones humides, de cours d'eau ou de fossés, de sites bénéficiant de protection, possibilité de raccordement au futur réseau d'assainissement collectif), les nuisances, notamment sonores, la proximité d'espaces naturels présentant une grande diversité de strates végétales propice à la biodiversité sont autant d'éléments qui ont été considérés défavorables dans la délimitation des zones à urbaniser. Ces éléments doivent notamment conduire à maintenir, voire réduire les zones urbaines ou à urbaniser situées en frange de l'agglomération, le long de la Baysère, espace à préserver tant pour son exposition aux risques d'inondation que pour sa valeur écologique et paysagère (voir ci-dessous). Ils justifient également la délimitation de zones de vulnérabilité face aux inondations dans tous les vallons de la Commune.

Ce choix est a priori cohérent avec la démarche d'élaboration d'une trame verte et bleue telle qu'elle est appelée à être étudiée à l'échelle régionale au travers d'un schéma de cohérence écologique (conformément aux articles L.371-1 et suivants du Code de l'environnement).

2.4 Au regard de la protection des paysages

La préservation des quartiers où un développement urbain serait dommageable pour les paysages

La commune a fait le choix de maintenir autant que possible une répartition claire entre les principaux ensembles géographiques et paysagers de la commune, ce qui conduit à rechercher une délimitation la plus simple possible des zones naturelles, agricoles et urbaines selon les principales occupations des sols identifiées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

En particulier, les lignes de crêtes, les coteaux les plus pentus, les espaces les plus densément boisés et ceux caractérisés par un relief mouvementé ouvrant à de larges perspectives sur les alentours et à de vastes co-visibilités, sont à protéger d'un développement urbain.

La prédilection pour la partie du territoire communal déjà artificialisée ou gagnée par l'urbanisation comme site d'expansion urbaine

Le développement des constructions sur la commune au cours des décennies passées a conduit à un étalement très important des constructions dans les espaces ruraux, morcelant progressivement les terres agricoles. Afin de limiter

les effets négatifs d'un tel développement, les espaces situés en continuité des zones déjà urbanisées et les nombreux espaces interstitiels qui subsistent sont privilégiés pour assurer l'expansion communale. A cet égard, la délimitation dans le PLU précédemment en vigueur d'importantes zones à urbaniser au quartier dit de Castet (vallon du Luzoué) n'apparaît pas cohérente.

Par ailleurs, des mesures de protection des paysages sont à mettre en place, en particulier afin de préserver le cadre boisé de la Commune.

2.5 Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

L'Analyse socio-économique et les prévisions de développement conduisent la Commune à prévoir une superficie de terrains urbanisables d'environ 163 hectares pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements (Cf. *supra* la partie sur le logement et l'équilibre social de l'habitat et *infra* celle concernant l'application aux surfaces classées en zones « constructibles » des critères retenus en matière de consommation foncière). A noter que cette superficie comprend non seulement les espaces bâtis à des fins résidentielles mais également les espaces consacrés aux voies publiques ainsi que ceux dédiés à d'autres usages (activités, équipements..) susceptibles d'être aménagés sur la commune. Elle ne tient pas non plus compte des zones spécifiquement dédiées aux activités (zones Uy et AUy) dont l'estimation des besoins a également été évoquée plus haut.

L'estimation des besoins en surfaces « constructibles » tient compte de critères qu'il convient d'explicitier au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain tels qu'ils sont énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il s'agit de la densité attendue en matière de logements (quand bien même aucune disposition législative ou réglementaire ne permet actuellement d'imposer une densité minimale de logements sur la Commune) et des phénomènes de « rétention foncière » que l'on peut constater sur des terrains qui, bien que rendus constructibles depuis plusieurs années, tardent à être urbanisés.

Ces critères explicités ci-dessous s'appuient sur les conditions de l'urbanisation rencontrées sur la Commune au cours des années passées (Cf. *supra*, la partie concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers).

La densité variable des différents types d'opérations possibles

La densité variable des différents types d'opérations possibles (lotissements d'habitations individuelles, logements collectifs, etc.) est le premier des éléments à mettre en avant. La Commune souhaite favoriser une certaine densité des opérations, même si, compte tenu des moyens limités dont dispose la Commune, l'urbanisation s'effectuera essentiellement dans le cadre de l'intervention privée (ce qui conduit souvent à des formes urbaines plus « extensives » que lorsqu'il s'agit d'opérations publiques). Aussi la Commune a-t-elle décidé de satisfaire à ces objectifs de croissance démographique en ouvrant à la construction les superficies suffisantes pour y parvenir dans le cadre d'opérations de constructions dont la densité moyenne équivaldrait à environ 13 logements par hectare dans les zones urbaines et à urbaniser, soit le double de la densité moyenne rencontrée dans les opérations qui ont été réalisées dans ce type de zones dans le cadre du PLU approuvé en 2006 (6,5 logements par hectares). Dans les secteurs de hameaux (secteurs Ah et Nh), caractérisés par un tissu de type exclusivement pavillonnaire, la densité prise en compte est de 5 logements par hectare alors qu'elle n'a été que de 3,5 logements par hectare durant la période de validité du PLU précédent.

La rétention foncière

Il est nécessaire de tenir compte des situations fréquentes de rétention foncière qui traduisent le décalage qui existe, de fait, entre la superficie des terrains potentiellement constructibles et celle des terrains réellement bâtis, généralement bien inférieure. S'appuyant sur l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers exposée plus haut, la Commune base son projet en estimant ce phénomène à environ 50 % dans les zones urbaines et à urbaniser (les terrains réellement bâtis ne représenteraient ainsi pas plus de la moitié de ceux classés en zones U et AU par le PLU à échéance d'une dizaine d'années (durée optimale de validité d'un PLU).

Cette estimation est comparable à celles mise en avant dans le SCOT du Piémont Oloronais (Document d'Orientations Générales) – territoire voisin de celui de Monein - approuvé en septembre 2010 où les orientations en matière d'habitat s'appuient sur une estimation des surfaces réellement bâties représentant environ 40 % de celles ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme (évaluées sur une durée de 10 ans).

S'agissant des secteurs de hameaux, la rétention foncière prise en compte par le présent PLU est estimée à 75 %, valeur comparable à celle constatée au cours des années passées (Cf. *supra*).

2.6 Au regard des besoins en équipements de la Commune

Une délimitation des terrains à ouvrir à la construction qui tient compte de la situation des équipements

La délimitation des zones tient compte de la situation des réseaux, et en premier lieu, des réseaux d'adduction en eau potable et en assainissement collectif. C'est en particulier le cas des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est, le cas échéant, conditionnée à la réalisation des réseaux et des autres équipements nécessaires à la viabilisation des terrains qui font défaut ou qui présentent des caractéristiques insuffisantes au regard des capacités d'aménagement.

Dans le quartier dit de Castet, dans le vallon du Luzoué (pont de Bachaulet), compte tenu notamment de la très mauvaise aptitude des sols à l'assainissement collectif de ce secteur, la zone à urbaniser délimitée dans le PLU approuvé en 2006 n'a pas été maintenue. En effet, le développement du hameau ne saurait être envisagé autrement que dans le cadre de la mise en œuvre d'un système d'assainissement collectif qui n'est pas prévu à court terme.

La délimitation d'espaces destinés à être acquis à des fins d'aménagements ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Afin d'assurer de bonne condition de desserte et de viabilisation de certains terrains, des emplacements ont été réservés, essentiellement en vue de réaliser de nouvelles voies, l'objectif étant de mettre à profit le développement urbain pour mieux organiser les déplacements à l'échelle du bourg. D'autres emplacements ont été réservés afin d'anticiper les besoins en équipements et espaces publics (par exemple pour étendre le cimetière), avec notamment le souci d'une utilisation rationnelle des sols et d'une gestion économe des finances publiques.

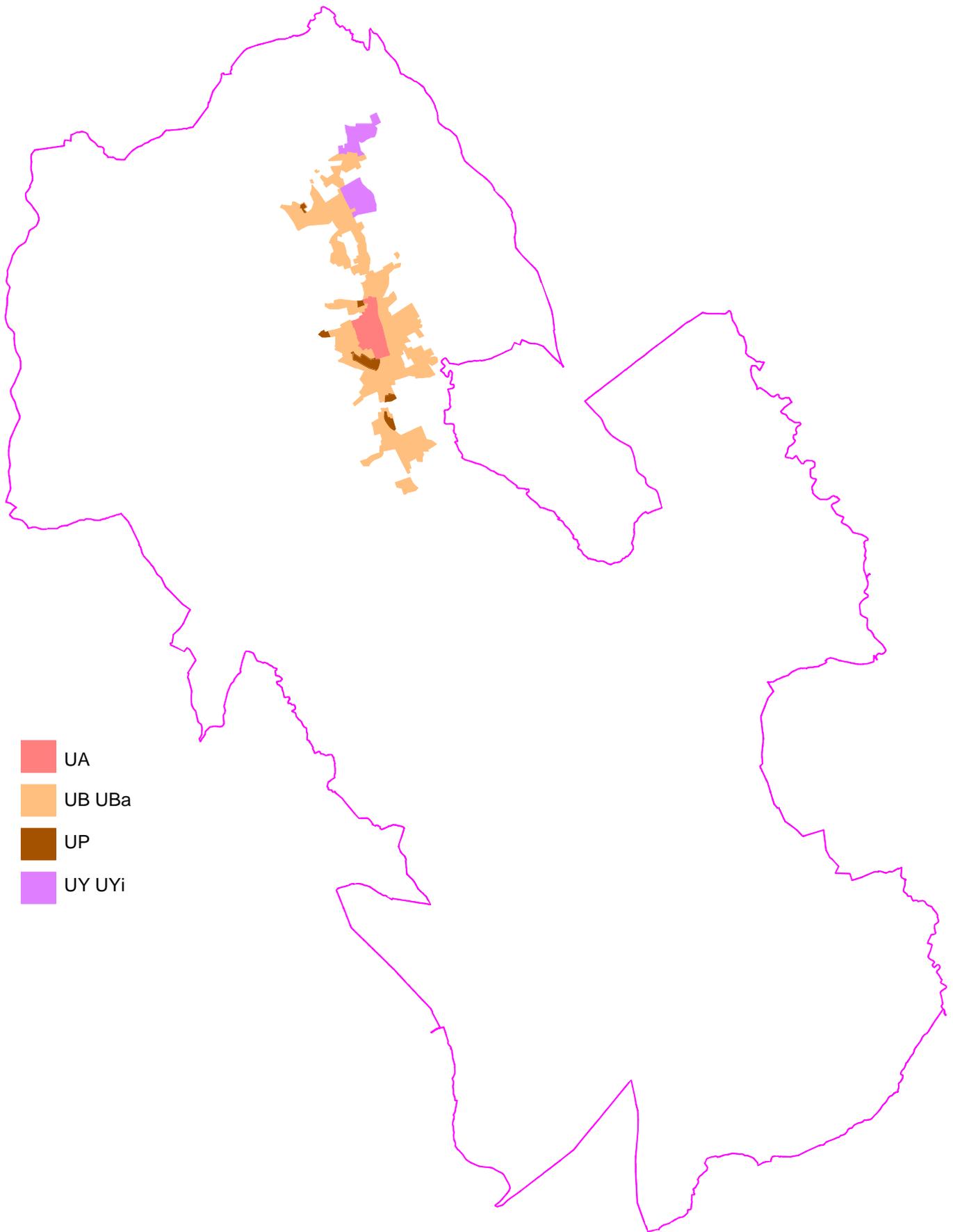
3 Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

3.1 Les zones urbaines (zones U)

Sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal déjà urbanisées et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones urbaines ont été délimitées, présentant les caractéristiques suivantes :

- **La zone UA**, d'une superficie d'environ 18,05 hectares et qui délimite le bourg ancien, caractérisé par un cadre bâti dense et une forme urbaine homogène.
- **La zone UB**, qui délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire qui s'est développé récemment à la périphérie du bourg ancien. Le tissu urbain y est distendu, est principalement composé d'habitations individuelles mais comprend aussi de nombreux équipements publics. La zone UB couvre environ 151,66 hectares, et comprend un secteur UBa (28,43 hectares) et un secteur UBi (0,31 hectare).
- **La zone UP**, d'une superficie d'environ 7,49 hectares, qui concerne des propriétés dont les bâtiments ou les jardins ou parcs présentent une valeur patrimoniale et paysagère ;
- **La zone UY**, d'une superficie d'environ 21,98 hectares, qui délimite des terrains occupés par des activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UYi d'une superficie de 5,57 hectares.

Dans les zones U, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 21,56 hectares. Ces zones sont desservies par des réseaux d'eau potable et d'électricité en mesure de desservir les futures constructions, sous réserve de renforcements. Elles sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif (progressivement mis aux normes) auquel les constructions ont obligation d'être raccordées, à l'exception du secteur UBa où, dans l'attente d'un équipement en réseau d'assainissement collectif qui pourrait se faire progressivement au cours des prochaines années, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.



3.1.1 La destination et la nature des constructions autorisées dans les différentes zones U

Les zones UA, UB et UP sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...). Il s'agit de favoriser une pluralité d'usages et une diversité des types d'habitat propice à la mixité sociale. La zone Uy, délimitée autour d'entreprises industrielles, artisanales et de bureaux existantes est, quant à elle, réservée aux activités.

Les limites à l'utilisation du sol sont celles de l'incompatibilité avec l'habitat pour des raisons de nuisances ou de risques, ou d'inadaptation aux infrastructures. Dans les zones UA, UB et UP, certaines occupations du sol (les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les campings,...) ne sont pas autorisées car inadaptées à des zones de centralité urbaine en raison de la densité des constructions et de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant (au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain). Il en est de même dans les zones UA, UP et Uy pour l'installation de caravanes (hormis sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour des raisons de paysage, de mise en valeur du patrimoine ou d'incompatibilité au regard de la vocation des sols. Dans les secteurs UBi et UYi, les possibilités de construire sont conditionnées à la prise en compte du risque d'inondation.

3.1.2 Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics. En particulier, dans les zones UA, UB et UP, dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, l'accès par véhicule aux constructions pourra être imposé depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Pour garantir l'application de ces dispositions à l'intérieur d'une même opération, ces règles d'accès et de desserte des terrains par les voies est appréciée au regard de l'ensemble des terrains divisés dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Quant à la desserte des terrains par les réseaux, les conditions de raccordement sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, de préservation des paysages urbains.

En ce qui concerne l'assainissement des constructions, le règlement prévoit dans le secteur UBa la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, à partir du moment où un projet conduit à une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales doit être assurée de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. En particulier dans les zones UB et UP où les possibilités de construire sont plus importantes qu'en zone UA, des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Il convient en outre que la prise en compte des eaux de ruissellement se fasse le plus en amont possible lors de l'élaboration des projets, qu'il s'agisse de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou de projets de lotissements.

3.1.3 Les caractéristiques des terrains

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans le secteur UBa et pour des raisons de salubrité publique, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être

suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3.1.4 Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB, UP et UY. Relativement contraignantes en zone UA, les règles d'implantation et d'aspect des constructions visent à y maintenir les principales caractéristiques du cadre bâti traditionnel du bourg, à savoir une implantation des bâtiments à l'alignement, en ordre quasi continu (les bâtiments situés à l'alignement doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale). Ces prescriptions sont essentielles pour la préservation des particularités urbaines du centre ancien.

Il est prévu des exceptions pour faciliter l'évolution des bâtiments existants, limiter les contraintes lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou permettre l'implantation d'annexes.

De plus, afin d'éviter la formation d'espaces résiduels inaccessibles ou difficiles à entretenir, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 2 mètres, à l'exception toutefois des bâtiments dont le côté faisant face à ladite limite n'excède pas 3 mètres de long, des piscines non couvertes (sauf par éléments mobiles ou de sécurité) et des éléments de construction qui font saillies tels que les débords de toit.

Ces règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à celles séparant deux fonds privés mais aussi dans le cas d'un alignement ou d'une limite avec une emprise publique ou avec une voie, publique ou privée, d'une largeur inférieure à 3 mètres. Cela peut être par exemple une place, un chemin piétonnier ou une liaison douce (chemin ouvert aux vélos).

Afin que l'ensemble des dispositions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent de façon homogène sur l'ensemble des zones concernées, elles sont applicables aux divisions foncières réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Une règle fixant la hauteur maximale des constructions à 15 mètres (en référence à la majorité des bâtiments formant le bourg ancien) complète les dispositions déterminant le gabarit des constructions. Une exception est faite pour l'extension des constructions existantes qui présentent une hauteur supérieure.

Par ailleurs, les équipements publics ou d'intérêt collectif échappent à ces prescriptions de hauteur sous réserve de ne pas affecter l'utilisation des terrains voisins.

Dans les zones UB, les règles d'implantations par rapport aux voies font référence au caractère dominant de ces quartiers où les constructions, plus récentes, sont souvent implantées en retrait des voies. Les bâtiments ont ainsi l'obligation d'être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes au public et relativement large (au moins de 3 mètres) et à 5 mètres des routes départementales. Par ailleurs, si la construction des bâtiments en limite séparative est autorisée afin de permettre une évolution du tissu urbain et une adaptation à de nouveaux besoins, la hauteur des constructions est soumise à des conditions de hauteur en fonction de leur éloignement par rapport aux limites séparatives : les constructions ne peuvent avoir une hauteur supérieure de 6 mètres à la distance qui les séparent des limites séparatives. En outre, pour les mêmes raisons qu'en zone UA, les bâtiments qui ne sont pas implantés en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, sauf s'il s'agit de bâtiments dont le côté faisant face à ladite limite n'excède pas 3 mètres de long ou d'éléments de construction qui font saillies.

Enfin, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour se conformer au format général des différents quartiers concernés.

Par exception, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet, ces équipements ont

souvent des contraintes spécifiques, une fonction ou des spécificités de programme qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

Les dispositions concernant la zone UP prennent en compte le caractère particulier de quelques grandes propriétés qui se distinguent par une implantation atypique des bâtiments principaux (des châteaux ou manoirs) sur des terrains mis en valeur par des jardins d'agrément abritant des arbres qui contribue fortement à la qualité du paysage urbain. L'implantation des constructions y est ainsi définie par une délimitation graphique des espaces susceptibles d'être bâtis. Celle-ci vise à préserver les masses boisées ou les perspectives depuis l'espace public.

Quant aux zones Uy, les règles d'implantation y sont plus souples compte tenu des contraintes fonctionnelles auxquelles sont soumises les installations et bâtiments d'activités.

3.1.5 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Aux dispositions concernant l'implantation s'ajoutent celles portant sur l'aspect des constructions nouvelles (la forme et la couleur des toitures, le traitement des façades et des clôtures) qui sont destinées à assurer une insertion harmonieuse avec les différents quartiers concernés. Il s'agit principalement, en réglementant l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines. Les possibilités de construire sont toutefois plus souples en zone UB compte tenu de la moindre homogénéité du tissu existant. En particulier, y sont autorisés les bâtiments partiellement couverts de toitures terrasses, cette prescription étant suffisante pour maintenir un profil en ligne brisée aux bâtiments susceptibles d'assurer une intégration au cadre bâti de la Commune tout en permettant une architecture contemporaine.

Il reste néanmoins que, en centre bourg ou à ses abords, la qualité du paysage urbain tient pour une bonne part aux spécificités du cadre bâti ancien qu'il est difficile de remplacer ou de restituer par des constructions neuves. C'est donc en vue de préserver ces quartiers pour des motifs d'ordre culturel et historique que dans la zone UP, des règles spécifiques ont été définies en vue de préserver les caractères de bâtiments existants présentant une valeur patrimoniale, et qu'en UA et UP la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L.421-3, L.421-6 et R.123-11 du Code de l'urbanisme.

A noter que pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration.

Enfin, des règles de forme et de hauteur des clôtures sont définies, plus ou moins contraignantes selon les zones. Le but est de favoriser une simplicité d'aspect pour ce type de construction qui joue un rôle important dans la perception des paysages. Il est rappelé que, sur la Commune, les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Pour des raisons déjà évoquées précédemment, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la plupart de ces règles. Leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent néanmoins composer avec le cadre environnant et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'agissant du traitement des espaces libres, des aires de loisirs et des plantations, des règles sont prescrites en zones UB, UP et UY pour protéger les espaces boisés les plus remarquables et favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le milieu environnant.

3.1.6 Les obligations en matière de stationnement

Les obligations en matière de stationnement tiennent compte des caractéristiques du tissu urbain rencontré dans les différentes zones et en particulier de la densité des constructions existantes. Ainsi, dans la zone UA, la configuration du centre bourg rend difficilement applicable des prescriptions visant la réalisation d'aires de stationnement hors des voies publiques pour tout nouveau projet. Celles-ci seront donc imposées le cas échéant, si les besoins en aires de stationnement sont de nature à gêner la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En revanche, dans les zones UB, UP et UY, les prescriptions en matière de stationnement assujettissent la réalisation des nouvelles constructions aux besoins identifiés du projet. En ce qui concerne l'habitat, les dispositions sont adaptées dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une seule aire de stationnement est demandée par logement neuf et aucune dans le cas où ils résultent de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments existants (y compris s'ils sont accompagnés d'une création de surface de plancher supérieure de 50 % à la surface de plancher existant avant le commencement des travaux).

3.1.7 Les limites de densité des constructions

Les règles d'implantation, de hauteur et de gabarit définissent l'enveloppe constructible sur chaque terrain. Elles ont pour effet une limitation de la densité des constructions en fonction de la configuration des unités foncières et des caractéristiques rencontrées dans les différents quartiers de l'agglomération. Dans la zone UP, l'emprise au sol est ainsi délimitée sur les documents graphiques pour les raisons de protection des paysages déjà évoquées. Par ailleurs, dans la zone UB, la densité des constructions est limitée par un coefficient d'occupation du sol de 50 % afin de préserver le paysage ouvert des quartiers concernés, marqué par la végétation des nombreux jardins.

3.2 Les zones à urbaniser (zones AU)

Sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal à caractère naturel dominant destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Différents secteurs ont été délimités permettant d'adapter les règles d'aménagements aux spécificités de chaque site :

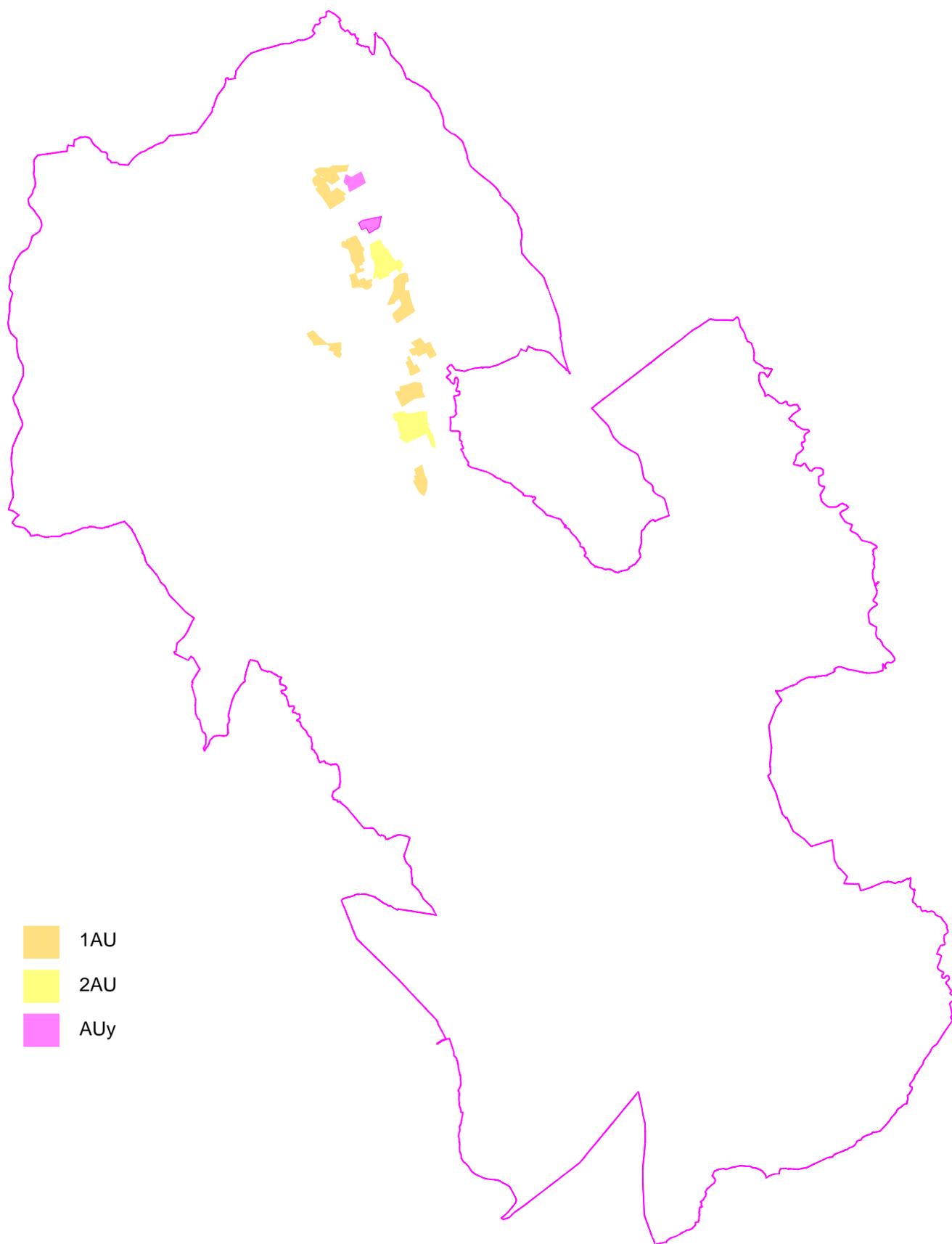
- Les zones 1AU, qui disposent d'un règlement et, pour un certain nombre d'entre elles, d'orientations d'aménagement, permettant l'aménagement et l'équipement de la zone dès l'approbation du PLU. Il s'agit de secteurs situés dans l'enveloppe urbaine ou contigus à l'agglomération, jusqu'ici agricoles ou maintenus en prairie et dont la vocation agricole ou naturelle est compromise par l'environnement urbain et ses besoins d'expansion (mitage progressif des terres, problèmes d'accessibilité, de voisinage, artificialisation des sites...). Six zones 1AU ont été délimitées qui couvrent une superficie de 46,97 hectares.

A l'exception d'une petite zone située aux abords de la RD 2, elles favorisent un développement urbain en « épaisseur » par rapport aux voiries et réseaux publics de l'agglomération (plutôt qu'une urbanisation linéaire le long des voies communales) et sont imbriquées dans le tissu urbain existant.

Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal.

- Les zones 1AUy concernent des terrains situés dans l'enveloppe urbaine, en contiguïté de zones Uy. Elles visent à rendre possible l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire communal, ce qui constitue un enjeu important pour la collectivité en matière de développement économique. Les deux zones AUy qui ont été délimitées couvrent 6,5 hectares et sont destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou d'équipements. La superficie des terrains potentiellement constructibles représente la totalité des zones délimitées.
- Les zones 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU. Elle délimite des terrains situés en continuité de l'agglomération, sur une superficie de 21,3 hectares, destinés à permettre le développement urbain à moyen terme.

Bien qu'actuellement cultivés ou pâturés, ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal. A noter qu'aucun des sièges d'exploitation pour lesquels l'agriculteur concerné s'était exprimé par le biais d'un questionnaire sur leurs projets de développement ou de diversification (p.115) n'a été classé en zone urbaine ou à urbaniser.



- 1AU
- 2AU
- AUy

3.2.1 Les zones à urbaniser sans fonction spécifique (1AU, 2AU)

Actuellement non équipés ou sous-équipés, les terrains situés en zones 1AU peuvent être urbanisés dès la réalisation des voies et des réseaux indispensables à leur viabilité.

En zones 2AU, l'ouverture à l'urbanisation nécessite la modification ou la révision du présent PLU, étape qui permettra de définir les modalités d'aménagement et de construction dans la zone.

3.2.2 La destination et la nature des constructions autorisées dans les zones 1AU

La vocation des zones AU ne diffère pas de celle des zones UA, UB et UP. Elles peuvent ainsi accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...), encadrées par les mêmes limites de nuisances, de risques ou d'insertion dans le milieu environnant.

Compte tenu aux enjeux d'aménagement qui caractérise certains quartiers, les terrains qui y sont classés en zone à urbaniser sont conditionnés à l'obligation d'y réaliser une opération d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du périmètre concerné. Ceci explique qu'il soit isolé dans un secteur spécifique 1AUo pour lequel ont été édictées des prescriptions spécifiques.

Pour le reste de la zone, la réalisation des projets est néanmoins conditionnée à celle des équipements internes à chacun des périmètres délimités, au fur et à mesure de leur achèvement ou par le biais d'opérations d'aménagement.

3.2.3 Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux

Les règles en matière d'accès et de desserte ne diffèrent pas de celles des zones U. Néanmoins, le règlement de la zone rappelle, en préambule, l'existence d'orientations d'aménagement avec lesquelles tout projet doit, le cas échéant, être compatible, en particulier en ce qui concerne les indications de voirie..

Délimitées en continuité des quartiers agglomérés de la Commune, les zones 1AU sont soumises aux mêmes conditions de desserte des terrains par les réseaux publics que les zones U sauf en matière d'assainissement où le raccordement au réseau public d'eaux usées est imposé dès l'aménagement des zones concernées.

3.2.4 Les caractéristiques des terrains

Aucune superficie minimale des terrains constructibles n'est fixée dans les zones AU, les conditions d'assainissement et l'absence d'urbanisation traditionnelle et de particularités paysagères conduisant à ne pas pouvoir en définir.

3.2.5 Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Afin de créer une certaine homogénéité et une cohérence d'ensemble, les règles déterminant l'implantation et les dimensions des constructions en zone 1AU sont semblables à celles des quartiers récents voisins classés en zone UB.

3.2.6 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Pour les mêmes raisons qui ont été évoquées précédemment, les prescriptions portant sur l'aspect des constructions et leurs abords dans les zones 1AU sont similaires à celles de la zone UB.

S'agissant du traitement des espaces libres, des aires de loisirs et des plantations, la zone 1AU est soumise aux mêmes prescriptions portant sur l'insertion paysagère des constructions que dans le secteur UB, les situations de ces secteurs dans l'environnement étant comparables.

3.2.7 Les obligations en matière de stationnement

La zone 1AU ne présentant aucune contrainte d'aménagement qui serait liée à un cadre bâti existant, elle est soumise aux mêmes règles de stationnement que la zone UB.

3.2.8 Les limites de densité des constructions

Afin de préserver une unité paysagère entre les quartiers existants classés en zone UB et les quartiers neufs classés en zone 1AU, la densité des constructions y est limitée par un coefficient d'emprise au sol de 50 %.

3.2.9 Les spécificités de la zone 1AUy

L'aménagement des terrains classés en zone 1AUy peut s'effectuer dès l'approbation du présent PLU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des périmètres délimités rendus nécessaires par les projets de constructions ou d'installations.

Sous cette réserve, la destination et la nature des constructions autorisées, les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux, les conditions d'implantation et de dimensions des constructions, l'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations, les obligations en matière de stationnement et les limites de densité des constructions sont comparables à celles définies pour la zone Uy.

3.3 Les zones naturelles et forestières (zones N et Ni)

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels. Compte tenu des éléments mis en avant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, une grande partie des espaces de coteaux doivent être préservée et mérite d'être classée en zones N. Les vastes perspectives qui s'offrent depuis certaines voies ou lignes de crête de ces coteaux justifient aussi un classement en zone naturelle en raison de l'intérêt que présentent les paysages.

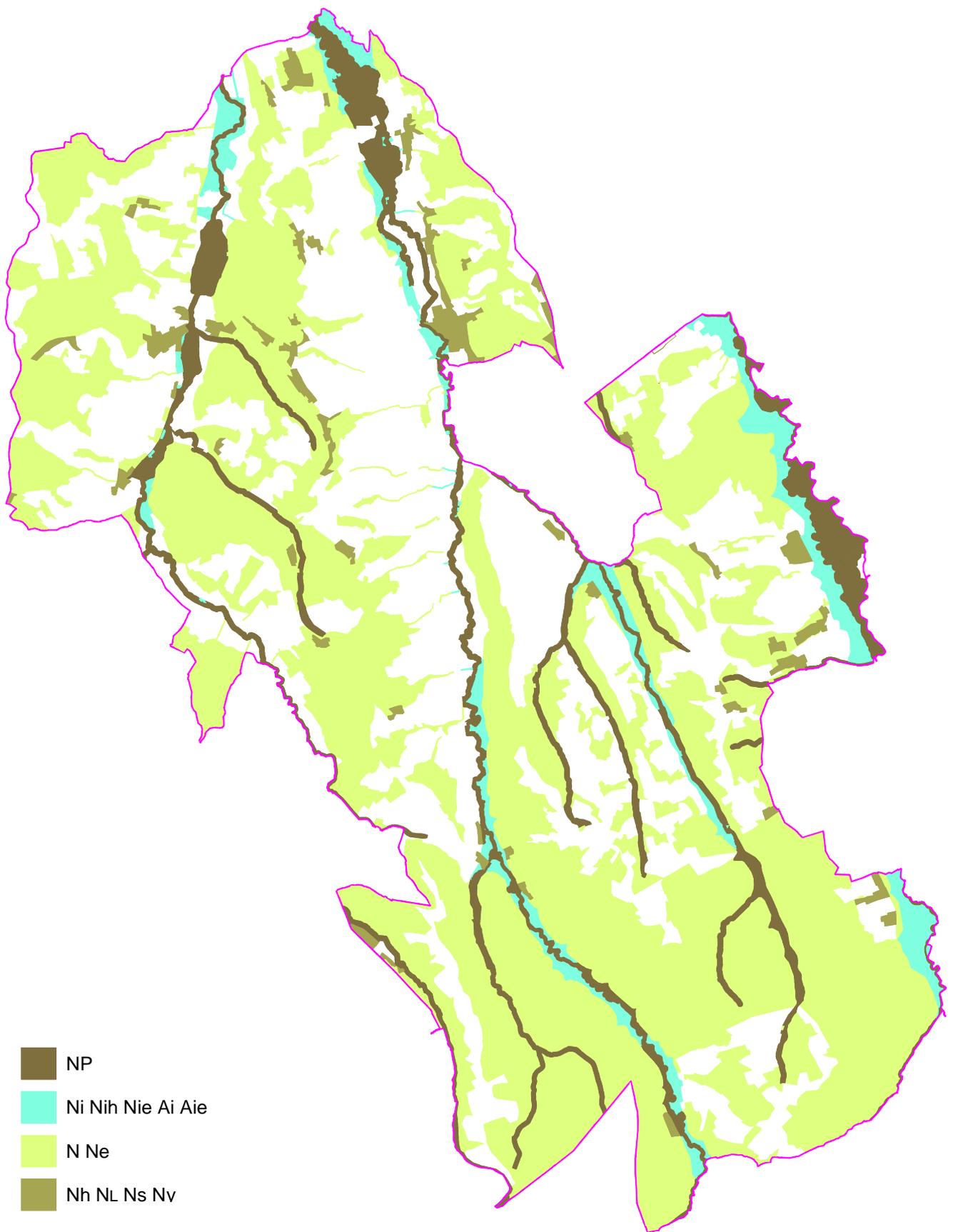
D'autre part, les espaces naturels vulnérables aux inondations font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique (Ni) qui s'appuie sur les données disponibles identifiant ce risque ainsi que sur les caractéristiques topographiques et les traces séculaires d'aménagement du territoire communal (tracé des voies, localisation des hameaux anciens...).

Les espaces sensibles sur le plan écologique sont classés dans un secteur Np.

La vocation particulière de certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Nh, Ne, NL, Ns, Ny, Nih et Nie.

Les zones N et Ni couvrent environ 62 % du territoire communal et comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs Nh, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone N aux possibilités de construire très limitées. Les hameaux situés dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classés dans des secteurs dénommés Nih. Les secteurs Nh couvrent environ 160 hectares.
- Les secteurs Ne, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination, d'extension et de construction d'annexes est possible, quand bien même leur usage ne serait pas agricole ou forestier. Les constructions situés dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classées dans des secteurs dénommés Nie. Les secteurs Ne couvrent environ 39,6 hectares.
- Les secteurs NL, qui délimitent des espaces consacrés aux loisirs, aux sports ou à la détente (équipements de sports, centre équestre, équipement de loisir et d'hébergement de plein air- cabanes). Ils couvrent environ 13 hectares.
- Les secteurs Ny, qui délimitent des terrains autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation des richesses du sous-sol (forages).
- Les secteurs Ns, qui délimitent des terrains actuellement cultivés, situés dans la plaine de la Baysère, en limite des quartiers urbanisés ou à urbaniser et où les bâtiments d'activités soumis au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits. Il s'agit de préserver les quartiers urbanisés voisins des nuisances liées à ce type d'installations et d'en permettre, à plus ou moins brève échéance, une éventuelle extension. Il faut noter qu'aucun siège d'exploitation n'est situé dans un de ces secteurs. Ces secteurs couvrent environ 5,8 hectares.
- Le secteur Np, qui délimite les secteurs à protéger pour des raisons écologiques et environnementales. Il concerne essentiellement les rives de la Baise, de la Baysère, du Luzoué et leurs affluents principaux. La superficie de ces secteurs de très forte protection représente environ 596 hectares. Si une grande partie des espaces concernés sont inondables, les secteurs Np englobent des espaces non vulnérables aux inondations (ce qui explique que la dénomination de ces secteurs ne soit pas identifiée par un « i »).



3.3.1 La destination et la nature des constructions autorisées dans les différentes zones

La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation forte des possibilités de construire. Ces dernières se réduisent, en dehors des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs, aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières qui participent directement à la gestion de ces espaces. Il reste toutefois possible, dans des secteurs Ne de taille très limitée, de réaliser des adaptations, des changements de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier, ou des réfections de constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

A ces prescriptions, il faut ajouter, dans les secteurs Nh, l'absence de seuil de surface pour les extensions de constructions existantes et la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation. Quant aux différents secteurs spécialisés, les possibilités de construire sont également contraintes.

Enfin, les possibilités offertes dans les secteurs Np, Ni, Nie sont très limitées compte tenu de la valeur environnementale des milieux concernés ou de leur vulnérabilité aux inondations.

3.3.2 Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies ont pour objet une prise en compte des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des services publics.

En ce qui concerne la desserte des terrains en eau potable, le régime commun est l'obligation de raccordement des constructions susceptibles de requérir une alimentation au réseau public de distribution, sauf cas d'impossibilité de raccordement avéré. En l'absence de réseau d'assainissement collectif (ce qui est le cas sur l'ensemble des zones N au moment de l'approbation du présent PLU), l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

En matière d'eaux pluviales, tout comme dans les autres zones, les projets doivent prévoir les modalités de gestion des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de façon à limiter les rejets superficiels.

3.3.3 Les caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. S'agissant des secteurs Nh qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau d'assainissement collectif et où des constructions nouvelles sont autorisées, les possibilités de construire restent conditionnées à l'aptitude des sols à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif.

Par ailleurs, dans les secteurs Nh, une superficie minimale de 2000 m² est requise dans le cas de divisions foncières pour les terrains destinés à être bâtis, afin de limiter la densité des constructions de ces quartiers situés dans un environnement essentiellement naturel, et où les paysages se caractérisent par une très faible densité de construction.

3.3.4 Les conditions d'implantation, de dimensions des constructions et d'aspect des constructions

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies imposent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de fait) avec les voies départementales et 3 mètres par rapport aux autres voies ouvertes au public afin de permettre un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire. Cela facilite également le croisement de véhicules dans le cas de chemins très étroits et préserve la possibilité de rectifier le tracé d'une voie (par exemple un chemin rural) ou de l'élargir.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions soumettent le bâtiment projeté à une distance de retrait proportionnelle à sa hauteur, ceci afin de limiter la gêne occasionnée sur les terrains voisins.

3.3.5 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones N est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Les règles sont plus souples dans le cas de bâtiments d'activité agricole.

Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel des constructions. C'est en particulier le cas des projets situés sur un terrain concerné par un élément de paysage naturel à protéger identifié aux documents graphiques. Des mesures spécifiques d'insertion paysagères sont alors requises afin de conforter les boisements ou les haies identifiés comme étant à préserver.

3.3.6 Les obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. Il s'agit là de la préoccupation essentielle que la Commune souhaite prendre en compte en la matière afin d'assurer la libre circulation et la sécurité des déplacements. Cette disposition tient compte des importantes disponibilités foncières offertes par la zone.

3.3.7 Les limites de densité des constructions

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone N, hormis dans les secteurs Nh et Ne où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m² par terrain, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.

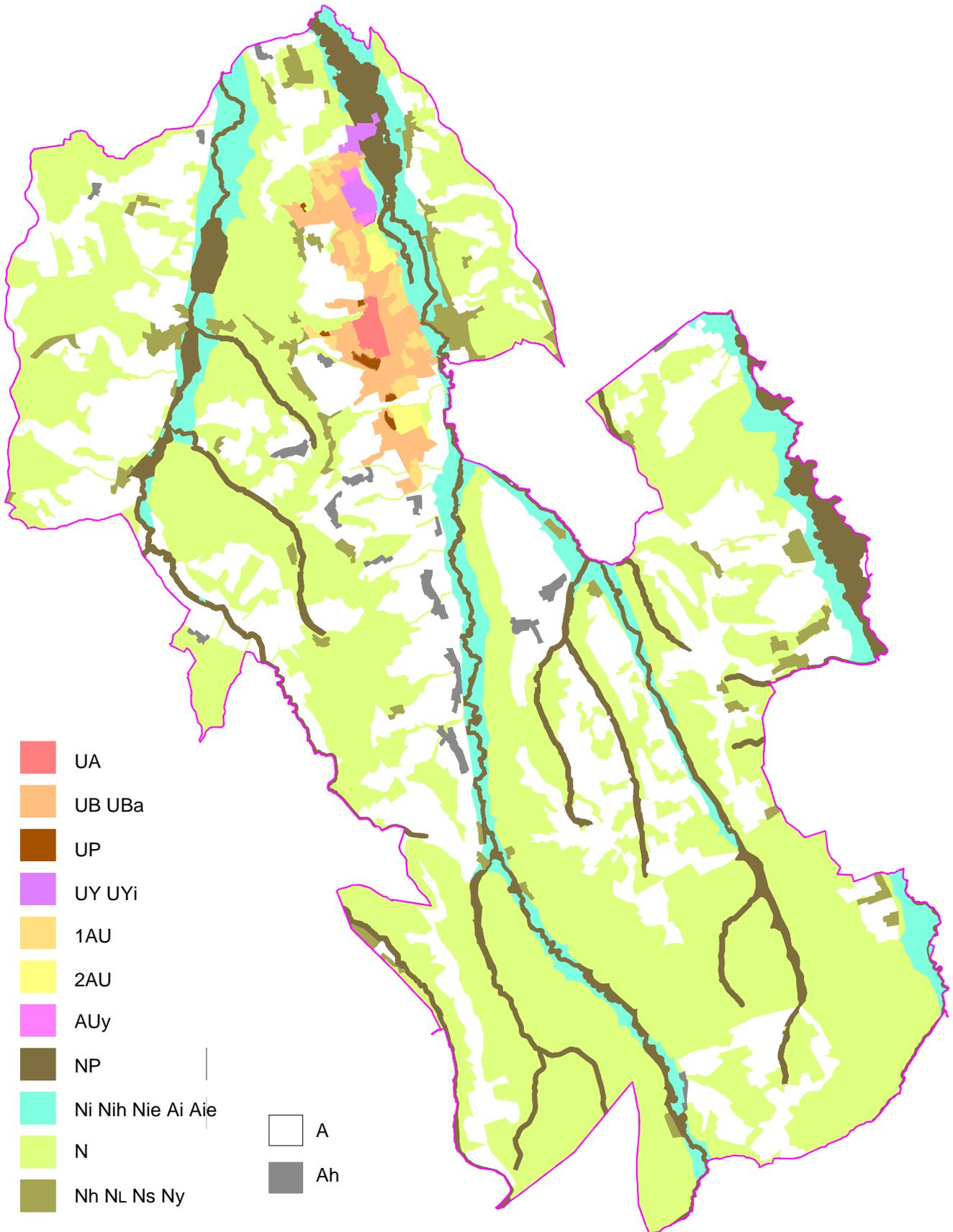
3.4 Les zones agricoles (zones A et Ai)

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones A et Ai représentent environ 34,5 % du territoire communal.

Sont concernées la majeure partie des terres actuellement cultivées dans les fonds de vallées, ainsi qu'une partie des espaces de coteaux où prédominent les prairies et les vignes. Les espaces où prédominent les boisements sont classés préférentiellement en zone N.

D'autre part, les espaces agricoles vulnérables aux inondations font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique (Ai). La présence de hameaux ou groupe d'habitations, voire de constructions isolées sur certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Ah, Aie et Ae offrant certaines possibilités de construire. Les zones A comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs Ah, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone A aux possibilités de construire très limitées. Les secteurs Ah couvrent environ 53,9 hectares.
- Les secteurs Ae, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination, d'extension et de construction d'annexes est possible, quand bien même leur usage ne serait pas agricole ou forestier. Les constructions situés dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classées dans des secteurs dénommés Aie. Les secteurs Ae couvrent environ 32,7 hectares.



3.4.1 La destination et la nature des constructions autorisées dans la zone A

Le règlement des zones A vise à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace, le rendant à terme insusceptible de remembrement ou de reconstitution en exploitation. S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des secteurs de hameaux Ah et des secteurs de constructions isolées Ae.

De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants. Les besoins sont en effet a priori limités. Le territoire est exploité depuis longtemps et il est peu probable que le tissu de fermes se densifie. La tendance actuelle à une diminution de la main-d'œuvre en agriculture ne justifie pas une augmentation notable de la capacité d'accueil. Par ailleurs, les pratiques agricoles ne requièrent pas systématiquement la présence permanente sur les lieux de l'activité et peuvent s'accommoder d'un habitat délocalisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.

3.4.2 Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies et de raccordement aux réseaux

Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies, de raccordement aux réseaux et de gestion des eaux pluviales sont identiques à celles des zones N dans la mesure où les caractéristiques des espaces classés en zones A sont comparables.

En ce qui concerne l'assainissement, la réalisation de constructions est conditionnée à la possibilité de réaliser des dispositifs d'assainissement autonome dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. A noter que, dans le secteur Ah, les possibilités de construire sont conditionnées à l'aptitude des sols à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif.

3.4.3 Les caractéristiques des terrains

Etant donné l'absence de réseau d'assainissement collectif dans les zones A, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Par ailleurs, dans les secteurs Ah, une superficie minimale de 2000 m² est requise dans le cas de divisions foncières pour les terrains destinés à être bâtis, afin de limiter la densité des constructions de ces quartiers situés dans un environnement essentiellement naturel, et où les paysages se caractérisent par une très faible densité de construction.

3.4.4 Les conditions d'implantation, de dimensions des constructions et d'aspect des constructions

Les caractéristiques territoriales étant similaires dans les zones naturelles et les zones agricoles, les dispositions concernant l'implantation des constructions, leurs dimensions ainsi que leur aspect ou l'aménagement de leurs abords sont identiques à celles des zones A.

3.4.5 Les obligations en matière de stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont identiques à celles des zones A. Elles consistent à satisfaire aux besoins du projet en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

3.4.6 Les limites de densité des constructions

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A, hormis dans les secteurs Ah et Ae où, tout comme dans les secteurs Nh et Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.

3.5 Les emplacements réservés

3.5.1 Les emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts

Conformément aux dispositions des articles L.123-2 (c) et R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été délimités au bénéfice de la Commune en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts à créer ou à modifier.

Certains emplacements réservés sont destinés à l'aménagement de voie existante (rectification de tracé, aménagements de bas-côtés, traitement paysager...). Plusieurs d'entre eux s'inscrivent dans le cadre des aménagements prévus aux abords des routes départementales n°2 et 9.

D'autres emplacements réservés sont destinés à préserver l'accessibilité à des espaces encore agricoles et à permettre des aménagements paysagers, ou sont destinés à la réalisation de l'amorce d'une voie nouvelle appelée à desservir des zones à urbaniser et un dernier, situé en bordure du chemin de la Montjoie, doit permettre la réalisation d'une extension du cimetière.

Il est rappelé que les emprises inscrites en emplacement réservé ne peuvent faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

3.5.2 Les emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements

Suivant les dispositions des articles L.123-2 (b) et R.123-12 (c) du Code de l'urbanisme, un emplacement réservé a été délimité en vue de la réalisation de programmes comprenant des logements collectifs destinés à des logements sociaux locatifs (emplacement réservé A).

Ce projet participera à la diversification des types de logements de la Commune en contribuant à l'augmentation du parc de logements locatifs. Cette action en faveur de la mixité sociale devrait être, à terme, en mesure d'améliorer le taux de rotation de la population rencontré sur la Commune.

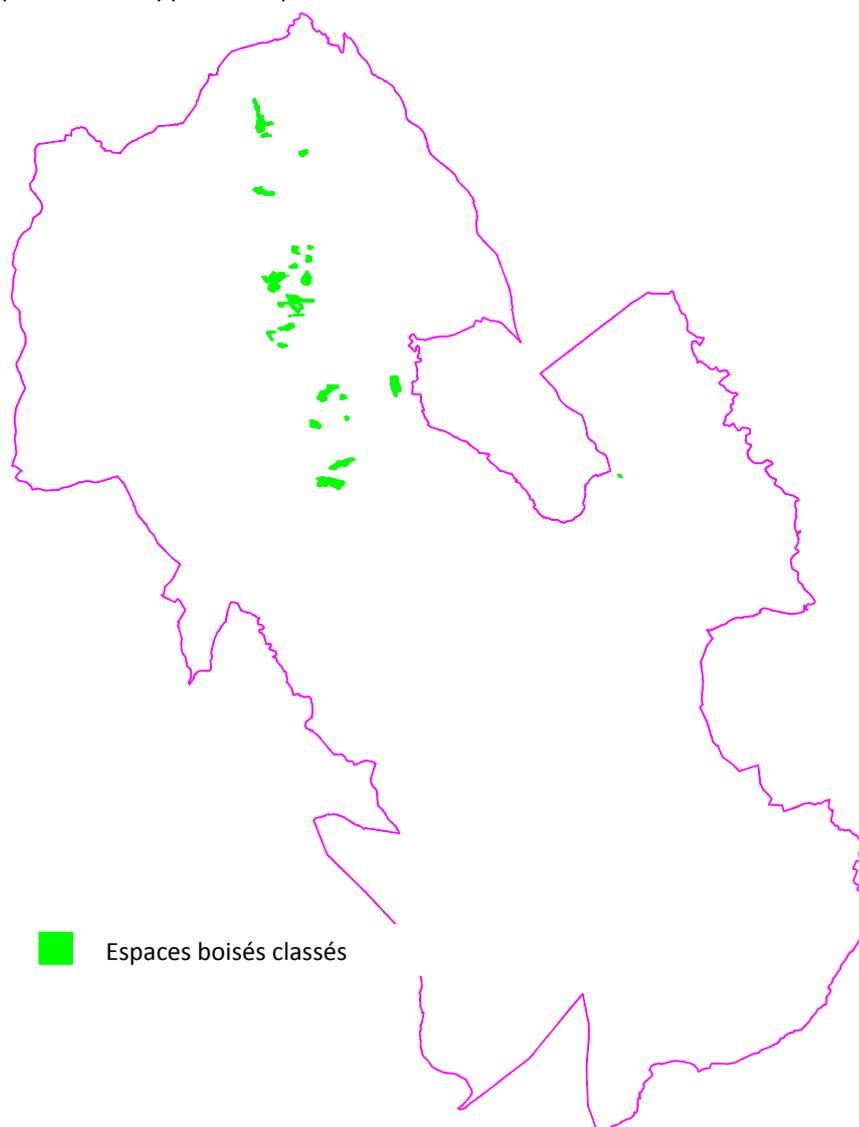
3.6 Les espaces boisés classés

Certains boisements, taillis ou haies arbustives sont classés par le présent PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Délimités dans les documents graphiques, les espaces concernés ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il s'agit principalement de boisements constitués en bosquets (les alignements de voie, les haies et ripisylves ne sont pas concernés) situés en périphérie de l'agglomération, à flancs du coteau Ouest du vallon de la Baysère et jusqu'en ligne de crête. Les espaces classés en appellation d'origine contrôlée ne sont pas non plus visés.

Ce classement se justifie par le rôle important qu'ils jouent sur le plan des paysages, rompant les perspectives dans cette partie de la commune déjà très urbanisée, où les pressions au développement sont importantes et où les voies, nombreuses et très fréquentées, ouvrent de vastes perspectives sur les alentours qu'il convient de préserver. Ils jouent aussi un rôle notable sur le plan environnemental (ils fixent les terres face aux ruissellements pluviaux, participent à l'épuration des eaux, abritent une certaine biodiversité et favorisent les continuités écologique).

Il faut noter que ce classement rompt dans sa justification avec les espaces boisés classés par le PLU précédemment en vigueur, dont la logique de protection n'apparaissait pas clairement.



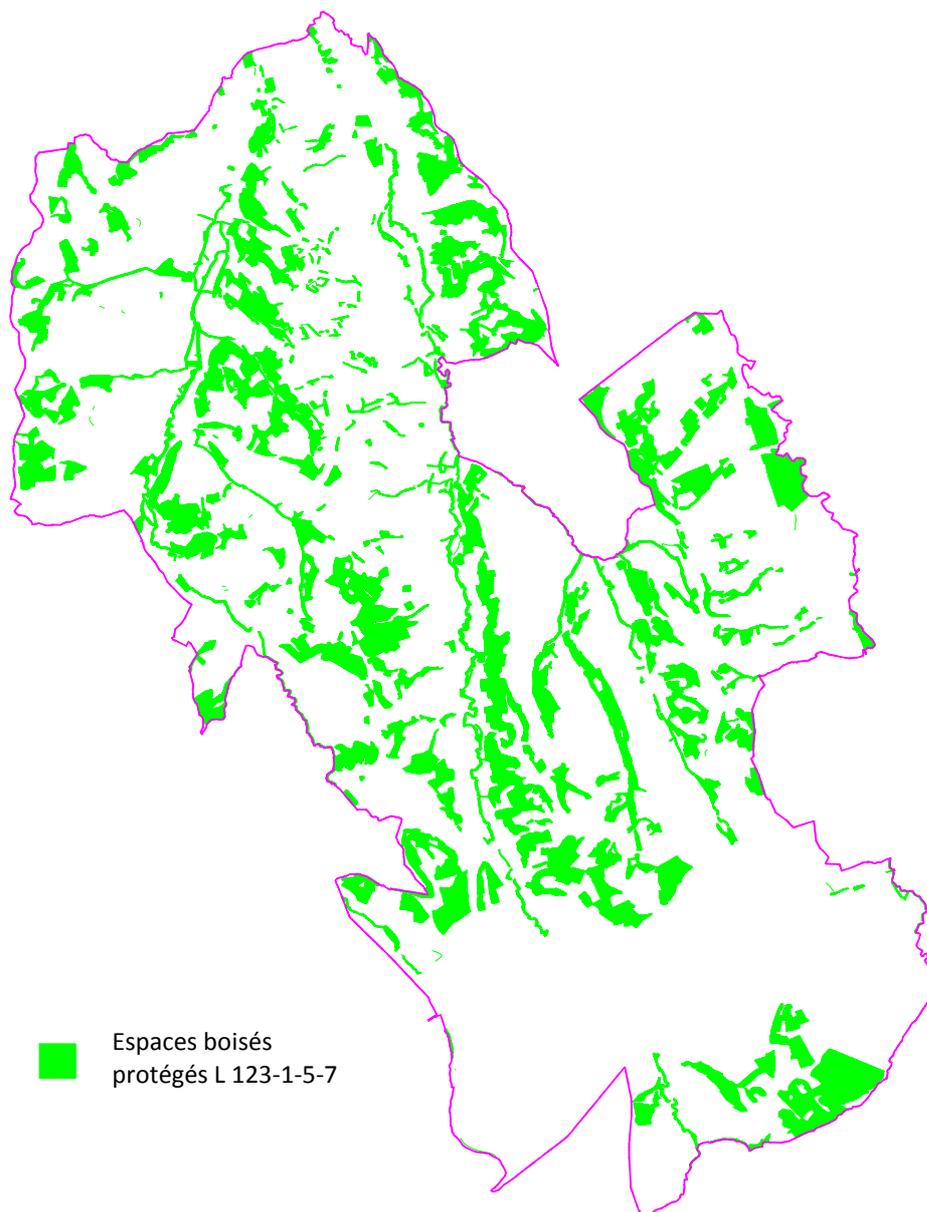
3.7 Les espaces boisés à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Certaines haies ou boisements sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 (7) du Code de l'urbanisme pour des raisons de préservation des paysages et de milieux présentant un intérêt écologique.

En protégeant ces espaces boisés, la Commune cherche à préserver leur rôle écologique. Celui-ci est avéré tant au regard de l'écosystème concerné qu'au regard de la protection des sols et de la gestion des eaux de ruissellement, le maintien des boisements limitant efficacement le ravinement des sols pentus et les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales.

Les espaces concernés sont délimités aux documents graphiques de zonage. Il s'agit de bois, forêts, boisements épars et arbustes qui séparent des tenures agricoles ou qui marquent des bords de route ou des talus. Les ripisylves sont largement concernées par ce classement. En revanche, les espaces boisés soumis au régime forestiers ne sont pas concernés (bois du Larincq, de Lanot, vallon de la Baïse...), le plan de gestion assurant par lui-même la bonne gestion de ces espaces.

Les possibilités de construction ou d'aménagement de ces espaces sont très limitées et visent à préserver autant que possible les boisements. Elles sont définies dans le règlement des différentes zones concernées par ces espaces (zones UB, UP, AU, A et N).



3.8 Les périmètres soumis au droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU. Peuvent ainsi être préemptés les immeubles situés dans ces périmètres, à l'occasion de leur aliénation.

3.9 Les périmètres soumis à permis de démolir

Les zones UA et UP délimitent un cadre bâti de valeur patrimoniale. A ce titre, elles identifient des quartiers à protéger au sens de l'article L.123-1 (7) dans lequel la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir telle qu'elle est prévue par les articles L.421-3 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

4 L'application aux surfaces classées en zones « constructibles » des critères retenus en matière de consommation du foncier

ZONES « CONSTRUCTIBLES »	SUPERFICIE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE	TAUX DE RETENTION FONCIERE A ECHEANCE DE 10 ANS		SUPERFICIE CONSACREES A D'AUTRES FONCTIONS QUE LE LOGEMENTS ET AUX EQUIPEMENTS		NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDU SELON LA DENSITE ESTIMEE		ESTIMATION DES LOGEMENTS REALISES
		Zones urbaines et à urbaniser U et AU (50 %)	Secteurs de hameaux Ah et Nh (75 %)	Zones urbaines et à urbaniser U et AU (20 %)	Secteurs de hameaux Ah et Nh (non significatif)	Zones urbaines et à urbaniser U et AU (13 logts/Ha)	Secteurs de hameaux Ah et Nh (5 logts/Ha)	
UA	non significatif							
UB / UP	21,56 Ha	41,06 Ha		8,21 Ha		427 logements (32,58 Ha x 13)		528 logements
1AU/2AU	60,56 Ha							
AH/NH	80,95 Ha		20,23 Ha		non significatif		101 logements (20,23 Ha x5)	
TOTAL ZONES « CONSTRUCTIBLES »	163,07 Ha	41,06 Ha	20,23 Ha	8,21 Ha	non significatif	427 logements	101 logements	528 logements

Les surfaces potentiellement constructibles délimitées par le présent PLU permettent de satisfaire aux besoins identifiées en matière de logements.

5 Les motifs des orientations d'aménagement

5.1 Les objectifs poursuivis par les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement contenues dans le présent PLU visent à assurer une mise en valeur de l'environnement, des paysages, notamment en entrées de ville, et, plus généralement à favoriser un développement harmonieux des secteurs appelés à se développer et éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Elles concernent des zones 1AU délimitées par le PLU, là où les enjeux sont les plus importants et résultent de l'étude de propositions d'aménagement comprenant, outre le tracé d'un réseau de voies, le découpage de lots et l'implantation approximative de bâtiments tels qu'ils peuvent résulter d'opérations destinées à l'accueil d'habitations (pavillons, maisons de ville, logements collectifs), d'activités, de services ou d'équipements (immeubles de bureaux, locaux commerciaux..).

En particulier, le secteur situé au Nord-Est du bourg ancien, entre l'urbanisation linéaire des bords de la RD 9 et la Baysère, déjà en grande partie classé en zones à urbaniser, a fait l'objet d'une étude globale visant notamment à imaginer une nouvelle voie de desserte inter-quartiers (voir les exemples d'aménagements urbains, pages suivantes). Reliant la zone d'activités de Loupien au Nord au secteur du collège au Sud et destinée à servir d'armature aux aménagements urbains futurs, cette voie aurait offert un axe de déplacement apaisé au regard du trafic important supporté par la route départementale parallèle et aurait desservi des espaces verts, dont certains auraient pu être mis au service de la collectivité (jardins familiaux, espaces de détente, lieux de rassemblement, parcours sportif...°). Ces aménagements auraient en outre permis d'établir une transition « douce » entre espaces urbanisés et espaces naturel et agricoles du vallon de la Baysère. La retranscription de cette proposition dans les orientations d'aménagement du présent PLU n'est toutefois que partielle compte tenu du refus du Préfet, formulé après avis négatif de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, d'ouvrir à l'urbanisation les quelques terrains naturels nécessaires pour assurer une mise en œuvre globale de cette proposition d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagements résultent des réflexions d'aménagement menées en amont et, en l'absence d'études approfondies en matière de faisabilités, de programmation et de maîtrise du foncier de la part des collectivités ou d'organismes publics, laissent autant que possible la possibilité à d'autres configurations de découpage foncier ou d'autres implantations de bâtiments, voire d'autres usages que ceux qui ressortent des schémas initiaux. Elles portent sur les éléments suivants :

Les déplacements

Les orientations portent sur le tracé et les caractéristiques des voies considérées comme déterminantes dans le but d'offrir la desserte la plus rationnelle possible des quartiers concernés, compte tenu de l'environnement déjà bâti et des contraintes des équipements existants. Il s'agit aussi d'assurer un maillage avec les voies existantes afin d'améliorer la fluidité des déplacements à l'échelle de l'agglomération et de prévoir les équipements nécessaires aux modes de déplacements doux.

L'insertion dans l'environnement

Les orientations visent à assurer la meilleure insertion possible des futures opérations dans leur environnement, en particulier vis-à-vis des espaces naturels ou agricoles périphériques. Il s'agit d'assurer la transition la moins brutale possible entre espaces fortement artificialisé et espaces naturels, par le biais d'espaces verts « tampons » susceptibles d'amortir les effets de l'urbanisation en matière d'impact écologique (refuges pour la faune, espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, végétation destinée à compenser les surfaces imperméabilisées...) et d'impacts paysagers (atténuation des effets sur les panoramas).

La vocation des sols

Les orientations délimitent des espaces apparaissant comme étant privilégié pour la réalisation de certaines opérations au regard du « fonctionnement » du quartier (articulation avec les quartiers périphériques, accessibilité par rapport aux voies existantes ou à créer), et de l'intégration au cadre bâti existant et de l'insertion dans le profil visuel de l'agglomération (les logements collectifs ont par exemple un impact plus importants dès lors qu'ils sont situés en frange de l'agglomération plutôt qu'en son sein).

La gestion des eaux pluviales

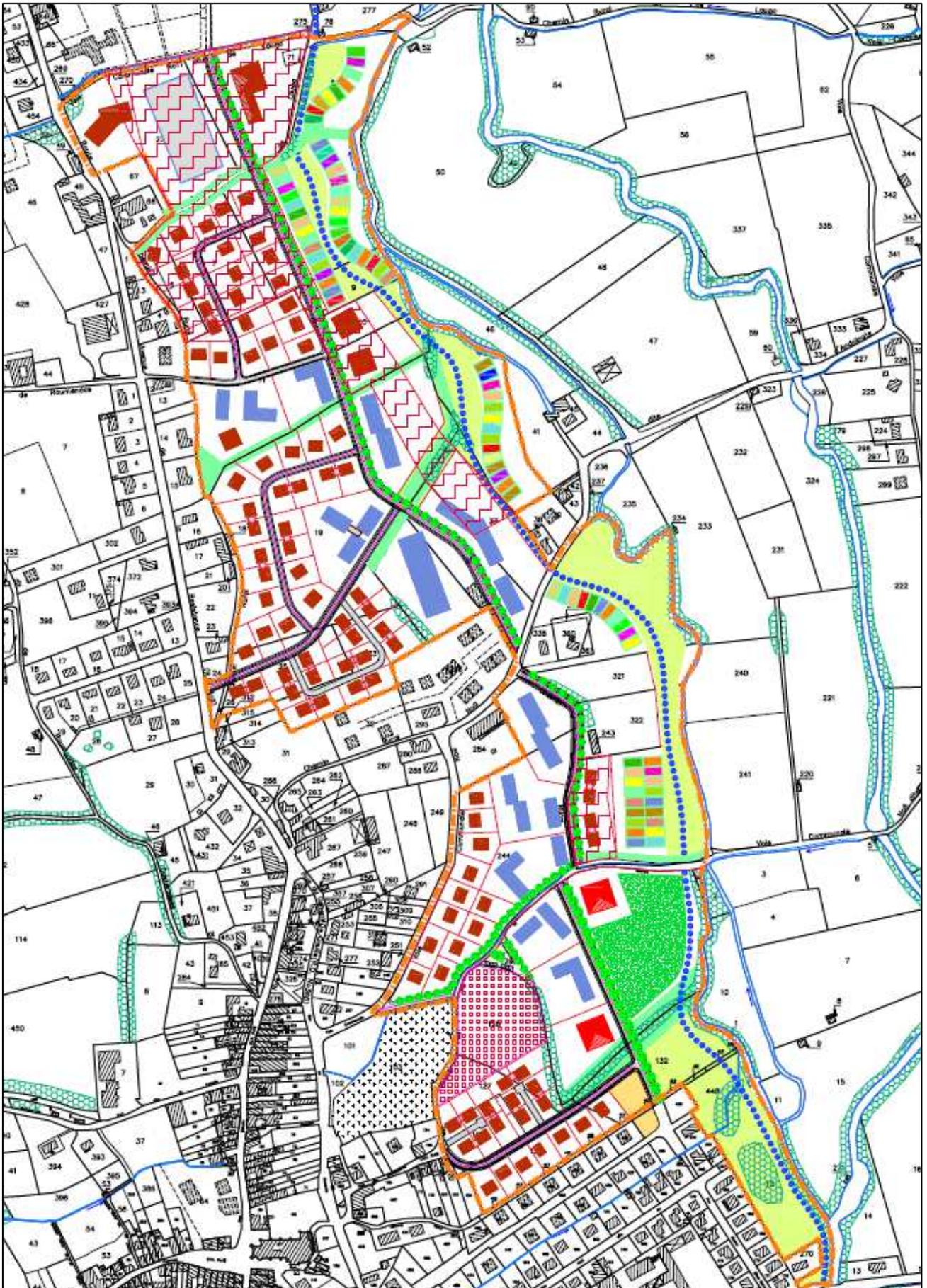
Dans les secteurs où l'on note la présence d'un thalweg, d'une rupture de pente ou d'un fossé bordé d'une ripisylve, les orientations indiquent l'emplacement indicatif d'ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales. Dès lors qu'ils sont réalisés par un modelage des terrains (réalisation de noues : fossés très évasés qui permettent de récupérer l'eau de ruissellement sur des sols enherbés) ne nécessitant pas de clôture de protection, ils peuvent participer à la composition des aménagements paysagers. A noter que les emplacements dédiés à la gestion des eaux pluviales ne s'appuient pas sur un relevé topographique précis ni sur des études pédologiques.

5.2 Des exemples d'aménagement urbain

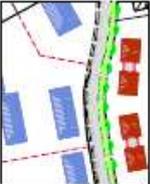
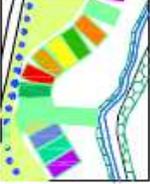
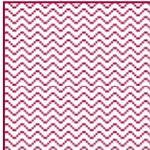
Les lieux dits chemins de Lanterrier et de Gracy



Les lieux dits Pont de Bareilles et zone d'activités



Légende

-  Périmètre étudié
-  Espace boisé existant (valeur indicative)
-  Vole nouvelle avec indication de la chaussée en grrls (bordée de trottoirs, d'une bande enherbée et d'un alignement d'arbres)
-  Cheminement piétonnier (support de différents usages : promenade, parcours santé, desserte de jardins familiaux, d'aires de jeux...)
-  Tissu urbain d'habitat individuel (pavillons, maisons de ville)
-  Tissu urbain mixte (maisons de ville, habitat collectif, bureaux, services...)
-  Espaces verts, maraîchage (parc, jardins familiaux, aires de jeux, espaces de gestion des eaux pluviales)
-  Espaces public de rassemblement (local public tel qu'une salle polyvalente, local de réception ou autre équipement public, esplanade public pour rassemblements festifs occasionnels)
-  Terrains dont l'ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour réaliser cette proposition d'aménagement et qui, pour certains d'entre eux, n'a pas été acceptée par l'administration dans le cadre du présent PLU