

Commune de

# LAA-MONDRANS



---

## Carte Communale

---

### Rapport de présentation



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rues Renoir et Courteault -B.P.609-64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 —————Télécopie 05.59.84.59.47

# Table des matières

<b>1</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1.1	DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE .....	3
1.1.1	<i>Le rapport de présentation.....</i>	3
1.1.2	<i>Le ou les documents graphique(s) .....</i>	3
1.2	HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME .....	3
1.3	CONTEXTE HISTORIQUE ET GEOGRAPHIQUE .....	4
1.3.1	<i>Situation.....</i>	4
1.3.2	<i>Rappel historique .....</i>	4
1.3.3	<i>La participation à de nombreuses structures intercommunales.....</i>	5
<b>2</b>	<b>L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
2.1	LE MILIEU PHYSIQUE .....	6
2.1.1	<i>Analyse topographique .....</i>	6
2.1.2	<i>Hydrologie.....</i>	7
2.1.3	<i>Autres sites sensibles .....</i>	8
2.2	L'OCCUPATION DU SOL ET LES PAYSAGES .....	9
2.2.1	<i>Les espaces agricoles de collines .....</i>	9
2.2.2	<i>Préservation du patrimoine archéologique.....</i>	11
2.2.3	<i>La vallée alluviale du Laà.....</i>	11
<b>3</b>	<b>LE CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE.....</b>	<b>15</b>
3.1	DEMOGRAPHIE.....	15
3.1.1	<i>Une croissance à retrouver.....</i>	15
3.1.2	<i>Une population qui vieillit lentement, des ménages plus petits.....</i>	16
3.1.3	<i>Une population mobile.....</i>	16
3.2	LOGEMENT.....	17
3.2.1	<i>Le parc immobilier en continue augmentation.....</i>	17
3.2.2	<i>Statut et structure du parc immobilier des résidents.....</i>	17
3.2.3	<i>Des logements grands et « confortables ».....</i>	18
3.2.4	<i>Une dynamique immobilière réelle.....</i>	18
3.3	LE CONTEXTE ECONOMIQUE .....	19
3.3.1	<i>L'agriculture.....</i>	19
3.3.2	<i>Industrie et services.....</i>	21
3.3.3	<i>Le secteur touristique .....</i>	22
3.3.4	<i>Population active, emploi et chômage .....</i>	22
<b>4</b>	<b>ORGANISATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>24</b>
4.1	LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE .....	24
4.2	LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE .....	24
4.2.1	<i>Le réseau viaire.....</i>	24
4.2.2	<i>Réseau d'adduction en eau potable .....</i>	26
4.2.3	<i>Réseau d'assainissement.....</i>	26
4.2.4	<i>Autres réseaux.....</i>	30
<b>5</b>	<b>LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>LE PARTI D'AMENAGEMENT COMMUNAL.....</b>	<b>32</b>
6.1	ENJEUX ET OBJECTIFS .....	32
6.2	LES GRANDES ORIENTATIONS .....	33
6.3	DETAIL SELON LES DIFFERENTS SECTEURS .....	35
6.3.1	<i>Les secteurs où les constructions sont autorisées.....</i>	35
6.3.2	<i>Les secteurs non constructibles sauf exceptions .....</i>	36
<b>7</b>	<b>INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>37</b>
7.1	DES ESPACES NATURELS PRESERVES .....	37
7.2	QUALITE DU « CADRE DE VIE » .....	37
7.2.1	<i>Incidence sur la salubrité.....</i>	37
7.2.2	<i>Incidence sur le paysage.....</i>	37
7.2.3	<i>Incidence sur les sols.....</i>	38
7.3	GESTION ECONOMIQUE DES SOLS .....	38
7.4	DES ESPACES AGRICOLES CLAIREMENT IDENTIFIES .....	38
7.5	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES .....	38

# 1 PREAMBULE

## 1.1 Définition de la carte communale

La carte communale<sup>1</sup> constitue l'expression d'un projet de développement du territoire communal matérialisé par un rapport de présentation et un ou plusieurs document(s) graphique(s).

### 1.1.1 Le rapport de présentation

Ce document a pour but de présenter la commune, les enjeux de son territoire et les choix politiques conduisant au zonage. Il doit comprendre :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé des prévisions de développement, notamment en matière économique,
- l'explication des choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, le rapport permet de justifier, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations,
- l'évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et l'exposition de la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### 1.1.2 Le ou les documents graphique(s)

Ils définissent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. **Seuls le ou les document(s) graphique(s) sont opposable(s) aux tiers.**

## 1.2 Historique du document d'urbanisme

La commune avait déjà élaboré une carte communale en 1993. Les zones constructibles étaient autour du bourg et des quartiers le long de la RD 947, mais également sur tous les hameaux des coteaux. Sa validité n'a été que de 4 ans.

Le 22 juillet 2002, le Conseil municipal a donné un avis favorable à l'élaboration d'une nouvelle carte communale. En effet, face à une demande croissante de Certificats d'Urbanisme et de Permis de Construire et après avoir constaté que la population diminuait, la commune a souhaité organiser l'évolution de son territoire dans un souci d'aménagement, de protection et de mise en valeur de ses espaces.

<sup>1</sup> Articles L 121-1 et suivants, L 124-1 et suivants, R 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



### 1.3.3 La participation à de nombreuses structures intercommunales

Administrativement, la commune de Laà-Mondrans fait partie du département des Pyrénées-Atlantiques, arrondissement de Pau, canton de Lagor.

Par ailleurs, la commune adhère à plusieurs établissements publics de coopération intercommunale.

DENOMINATION	COMPETENCES
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LAGOR	Activités culturelles ou socioculturelles, Activités sociales, Aménagement berges rivières et plans d'eau, Aménagement de l'espace, Chemins de randonnée, Collecte des ordures ménagères, Création et gestion de zones d'activités, Développement économique, Environnement, Investissement équipements publics, Logement et cadre de vie, PLU – SCOT, Promotion touristique - élaboration produits, Secours et lutte contre l'incendie, Stationnement de nomades, TIC, Tourisme, Traitement des ordures ménagères, Transport de voyageurs (hors ramassage scolaire), Voirie, Voirie communale, Voirie rurale
SIVU DE LAA-MONDRANS ET D'OZENX-MONTESTRUCQ	Aide matérielle au regroupement pédagogique, Cantines scolaires, Garderies scolaires, Ramassage scolaire
SYNDICAT DE GRECHEZ	Eau, Assainissement collectif, Assainissement individuel
SYNDICAT MIXTE DE LA BASE DE LOISIR D'ORTHEZ	Aménagement berges rivières et plans d'eau, Tourisme
SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION	Distribution d'énergie

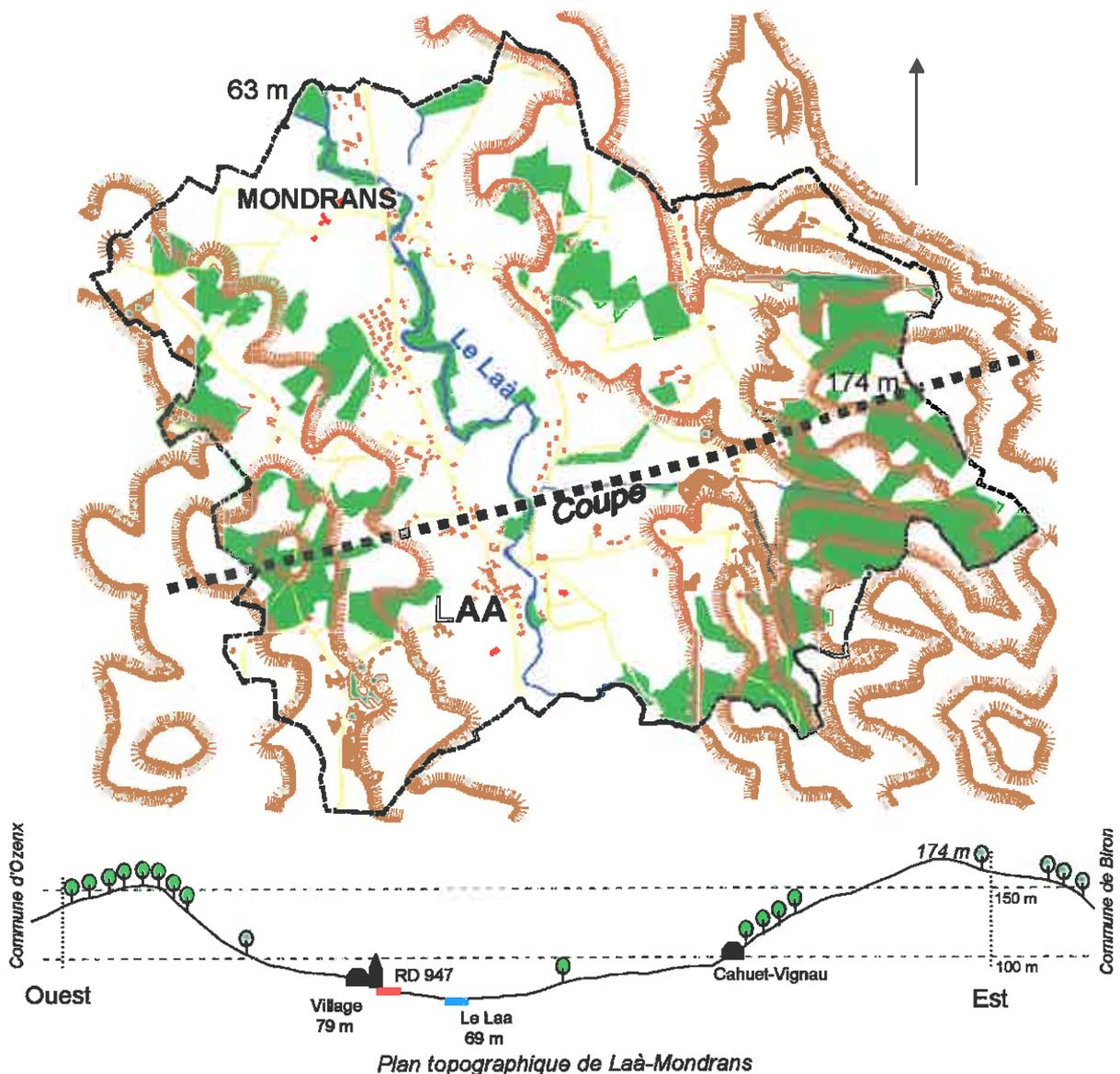
## 2 L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Le milieu physique

#### 2.1.1 Analyse topographique

##### 2.1.1.1 Un relief de vallée au milieu de coteaux

Laà-Mondrans est installée en bordure du Laà, affluent du Gave de Pau. Le territoire communal s'inscrit comme une tranche de cette vallée, les limites du bassin versant à l'est et l'ouest correspondant approximativement aux limites administratives de la commune. Les altitudes varient de 174 mètres environ à l'est sur la ligne de crête séparant le bassin du Laà de celui du Gave de Pau, à 63 mètres environ, au Nord-ouest, en limite de commune, sur le ruisseau le Laà.



Deux secteurs peuvent être dégagés : le centre recouvre la vallée du Laà, les parties est et ouest se composent des versants de la vallée.

➤ La vallée :

Son orientation est sud-sud-est/nord-nord-ouest. La vallée est en auge et large de 600 à 800 mètres. La pente générale est assez faible, autour de 0,35 %, aussi le parcours du Laà est sinueux. En effet il n'y a que 10 mètres de différence d'altitude entre l'entrée et la sortie du Laà sur la commune. Le village et la plupart des hameaux sont dans la vallée.

➤ Les coteaux :

Les coteaux qui entourent la vallée du Laà sont de pentes essentiellement concaves. Le coteau rive gauche (à l'ouest) est globalement moins élevé que celui rive droite. Les pentes sont assez faibles : moins de 10 % dans les parties basses, autour de 20 à 25 % vers les points hauts et les vallons secondaires très encaissés au sud-est de la commune.

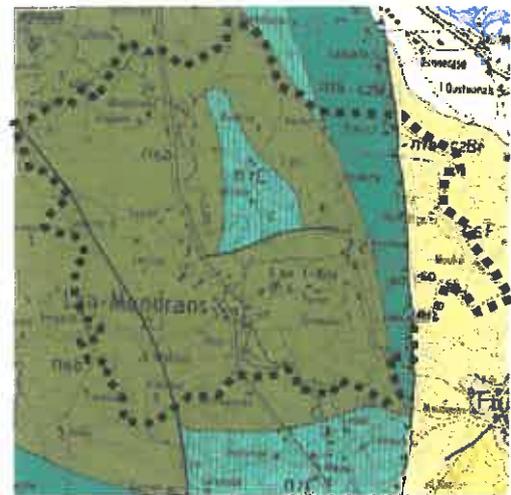
C'est sur les coteaux que se concentre l'essentiel des bois présents sur la commune. Le bâti se limite à de petits hameaux et à de l'habitat isolé.

### 2.1.1.2 Les sols et sous-sols

Le territoire communal est en grande partie assis sur le bassin sédimentaire issu de la fonte glaciaire au quaternaire. La vallée du Laà est bordée par deux lignes de crête qui correspondent à 2 lignes de faille.

L'érosion a dégagé des couches sédimentaires issues du crétacé (90 % de la commune), du miocène et de l'éocène (extrême est de la commune).

Cette structure géologique est à prendre en compte dans le cadre de l'assainissement. En effet, l'assainissement non collectif recouvre la majeure partie de la commune (Schéma directeur d'Assainissement approuvé le 4 octobre 2004). Dans ce cadre les principales zones constructibles ont fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.



Carte géologique de la commune

Enfin, les matériaux du sous-sol représentent une richesse qui peut être exploitée. Une carrière est exploitée sur le coteau au sud-ouest, à cheval sur les communes d'Ozenx-Montestrucq, Laà-Mondrans et Loubieng.

---

## 2.1.2 Hydrologie

---

### 2.1.2.1 Un important réseau de petits cours d'eau

Le Laà est le principal ruisseau de la commune et un affluent du Gave de Pau. Son bassin versant est de 60 km<sup>2</sup> et sa pente moyenne de 0,33 %. En rive droite, vient se jeter son seul affluent sur la commune, l'Arrieu. La végétation arborée ou arbustive est très présente le long de ses berges. Son lit mineur ne fait que 6 à 10 mètres environ de large et est assez profond (2,5 à 3 mètres).

Sur Laà-Mondrans, le Laà est classé en deuxième catégorie piscicole. Il est principalement peuplé de truites. Il est également classé en axe migrateur prioritaire (axe bleu). Ces axes bleus font l'objet d'un programme d'intervention afin de permettre à certaines espèces piscicoles migratrices (saumons, aloses, truites) de se réimplanter et de se développer dans des conditions satisfaisantes. Les principales espèces piscicoles recensées sont la truite, l'ombre et le barbeau.

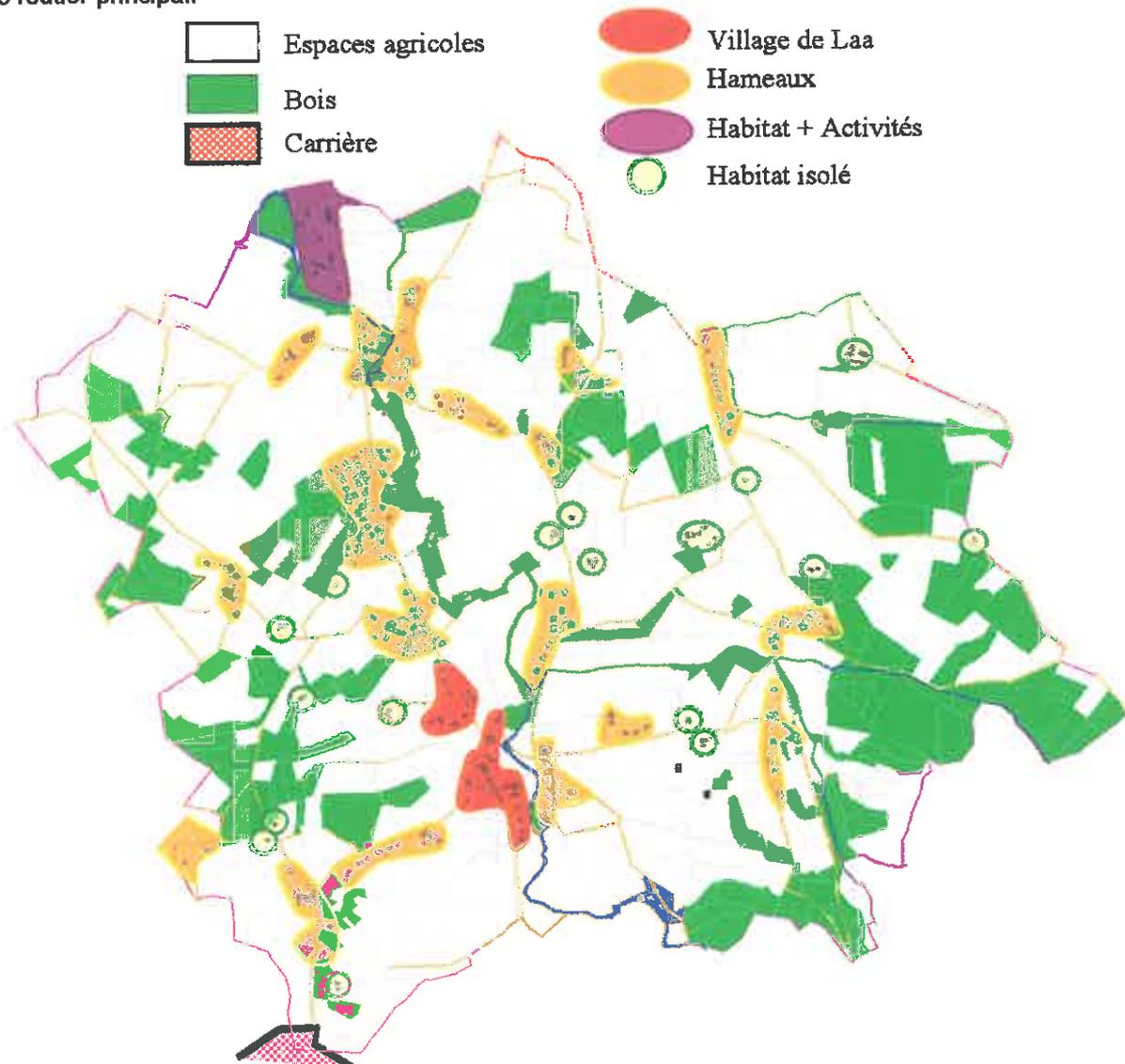
L'aménagement et l'entretien du Laà et de ses berges sont confiés à la Communauté de Communes de Lagor.



## 2.2 L'occupation du sol et les paysages

Le territoire de Laà-Mondrans peut être divisé en 2 unités géographiques, qui se distinguent par le relief : la vallée et les coteaux.

Sur ces espaces, trois utilisations principales du territoire ressortent : le boisement, l'agriculture et l'urbanisation. Ces 3 occupations du sol sont plus ou moins présentes sur les 2 zones géographiques définies. L'usage agricole domine, les bois sont très présents, l'urbanisation est importante surtout le long de l'axe routier principal.



Carte de l'occupation des sols

### 2.2.1 Les espaces agricoles de collines

Cette unité paysagère recouvre environ les 2/3 de la commune et correspond aux collines entre les 2 lignes de crête qui limitent la commune à l'Est et à l'Ouest. Elle se compose principalement de prairies et de maïs, puis de bois.

#### 2.2.1.1 Caractéristiques du paysage

La topographie marque assez fortement cet espace, ce qui implique une structure agraire caractéristique (une ferme isolée entourée de ses terres) qui confère à ce territoire une grande unité paysagère. Les collines sont principalement de pentes concaves à l'Ouest et convexes à l'Est. Sur les collines Est plusieurs ruisseaux ou rus découpent les coteaux de vallons.



*Les coteaux coté Est.....*



*..... Et coté Ouest*

Les prairies et cultures se partagent les terres agricoles. Les pentes les plus abruptes sont soit boisées, soit occupées par des landes. Les bois occupent également les fonds de vallons lorsqu'ils sont encaissés. Les bois sont particulièrement présents dans le quart sud-est de la commune, au total ils recouvrent près de 30 % des coteaux. Au fil du temps, les bois peuvent reprendre sur les cultures et vice-versa. Les constructions sont assez présentes dans le paysage, que se soit des fermes isolées ou des hameaux, souvent d'habitat contemporain, ce qui atténue l'aspect rural de la commune.

Les deux versants de collines de part et d'autre du Laà permettent des covisibilités. Une vue d'une très grande partie de la commune est possible de certains points hauts et la vue porte jusqu'à la ville d'Orthez.

### **2.2.1.2 Desserte routière**

La R.D. 947 qui traverse la vallée du Laà sert de cordon ombilical pour toute la population qui réside sur les quartiers de coteaux. C'est sur cette route que se greffent toutes les voies qui montent sur les crêtes des collines pour desservir l'habitat. Tous ces accès sont sans issue, sauf deux qui vont en direction des communes limitrophes.

### **2.2.1.3 Activité et habitat**

L'essentiel des constructions se compose de corps de fermes, plus rarement de granges. De très rares bâtisses sont à l'abandon (des granges surtout), voire en ruine. Des maisons neuves sont présentes le long des voies et regroupées en hameaux dans la quasi-totalité des cas ; globalement, ces habitations reprennent le style architectural « néo béarnais ».



*Ferme sur les coteaux entourés de ses champs*

Les exploitations encore présentes se composent de plusieurs bâtiments regroupés. Les terres sont principalement autour. Plusieurs fermes sont des constructions anciennes : 17ème et 18ème siècles. Au fil du temps, elles ont évolué (extension, réhabilitation), mais la richesse architecturale de plusieurs de ces bâtiments demeure. Aussi, lorsque l'exploitation agricole disparaît, ces corps de fermes sont recherchés par les néo-ruraux pour être transformés en résidences principales ou secondaires.



*Ferme traditionnelle et néo béarnaises à proximité*



*La carrière au Sud-Ouest de la commune*

A noter également la présence de la carrière au sud-ouest de la commune. Mais la sortie est localisée sur une voie sans habitation sur la commune de Loubieng.

#### **2.2.1.4 Vocation**

L'espace agricole est limité, aussi il est à préserver pour garantir le développement des exploitations. Les bois et haies ont également leur utilité pour limiter l'érosion des sols. Ce secteur de la commune est un tout qui forme une entité paysagère remarquable à préserver. Toutefois, les hameaux d'habitat diffus se sont développés au fil des décennies passées et l'agriculture est beaucoup moins présente que par le passé, aussi le conflit d'usage est-il limité. L'habitat individuel devrait pouvoir s'y développer encore et de façon limitée.

---

### **2.2.2 Préservation du patrimoine archéologique**

---



*La motte féodale*

Il existe sur la commune une « motte féodale » (au nord-ouest de la commune), mais elle ne fait l'objet d'aucun classement.

Il faut rappeler qu'afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

---

### **2.2.3 La vallée alluviale du Laà**

---

Cette unité paysagère recouvre 1/3 de la commune, elle correspond aux lits du Laà et du Laboo et aux terrasses alluviales qui les bordent. Le village et ses extensions sont implantés au centre de la vallée. L'agriculture occupe encore la majeure partie de cet espace.

#### **2.2.3.1 Caractéristiques du paysage**

La vallée du Laà varie entre 500 et 700 mètres de largeur, elle est un peu plus large coté Orthez. L'agriculture est omniprésente et sous la forme de très grandes parcelles. Un maillage de grandes pièces de maïs domine. Le paysage se distingue également par la faible présence de haies entre les parcelles. Même en l'absence de remembrement, des regroupements de parcelles ont dus être réalisés. Le système agraire est principalement basé sur la ferme isolée entourée de ses terres, mais certaines sont dans le bourg ou isolées en bordure d'une route secondaire.



*Champs de maïs dans la vallée du Laà*

Les bois sont le long du ruisseau, et sous forme de rares bosquets en limite avec les collines. Le Laà est partiellement canalisé par des enrochements.

Cette unité paysagère, du fait de sa platitude est perceptible dans son entier. Sa vue globale est possible des sommets des collines les plus hautes. Du village la vue se porte sur le relief quienserme le territoire communal.

### 2.2.3.2 Desserte routière



*La RD 947 dans sa traversé du bourg*

Les RD 947 est la voie qui irrigue la vallée. Elle est assez large dans sa traversé du bourg et surtout des hameaux, aussi le risque de vitesse excessive existe. Plusieurs voies secondaires desservent d'autres hameaux. Elles rejoignent généralement la départementale

### 2.2.3.3 Activités et habitat

➤ *Laà, un village peu développé*



*Laà-Mondrans d'hier (1812) et d'aujourd'hui, un village qui a peu évolué*

Le village de Laà regroupe un peu plus de vingt habitations, soit une maison sur 8 environ. Historiquement le bourg n'a jamais été développé. Il y a deux cents ans déjà le village ne se composait que de l'église, de la mairie et de 15 maisons environ. Aujourd'hui, il est un peu plus dense et concentré le long de la rue centrale que constitue la départementale 947.

L'habitat ancien est composé de fermes ou d'anciennes fermes à l'alignement sur la rue. Les bâtiments d'élevage peuvent être associés au bâtiment d'habitation. Les jardins sont sur l'arrière ou sur le côté, rarement devant. Lorsque la construction n'est pas sur la rue, parfois un haut mur clôture la propriété.



*Ferme traditionnelle et néo béarnaise dans le bourg*

Les rares maisons récentes sont soit dans les vides de la trame du bourg soit dans sa périphérie. Ce bâti reprend parfois le style architectural néo béarnais, mais avec les caractéristiques, la dimension, la disposition des maisons pavillonnaires actuelles.



Les bâtiments publics donnent à la route du village son aspect de rue centrale : mairie, école, château.

Le château et l'église avec cimetière, mais également plusieurs anciennes fermes ont un cachet particulier qui donne un aspect de village rural traditionnel.



*Le château et l'église*

➤ **Les hameaux**

Tous les hameaux le long de la RD 947 au Nord du bourg sont de création récente (50 ans maximum pour les habitations les plus anciennes). C'est pendant les années 1960 et surtout 1970 que le bâti s'est développé le long de la départementale.

Les hameaux se sont développés sous deux formes, soit par la création d'un lotissement (lotissement Communal et lotissement l'Enclos de Bernet), soit par agrégation autour d'une ou plusieurs fermes. Par la suite d'autres résidences se sont ajoutées le long de la voie, au fil des opportunités foncières. Leur développement se poursuit toujours.



*Les lotissements « Enclos de Bernet » (ci-dessus) et « Communal » (ci-dessous)*



#### 2.2.3.4 Vocation

Cet espace est essentiellement agricole, mais le bâti est très présent, surtout le long de la RD 947. C'est ici que le développement urbain est à privilégier. C'est d'ailleurs dans cette optique que la commune a établi un schéma d'assainissement qui prévoit un périmètre d'assainissement collectif au Nord du bourg. L'essor du bourg et des hameaux le long de la départementale est le moyen de contenir une trop forte demande sur les coteaux agricoles.

### SYNTHESE ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

#### Le milieu physique

- ↪ Le territoire de Laà-Mondrans s'inscrit dans le système de coteaux de l'entre 2 gaves, comme une tranche de la vallée du Laà.
- ↪ La commune se compose de coteaux de part et d'autre d'une vallée assez plane.
- ↪ La zone inondable du Laà n'a pas fait l'objet d'un PPRI, mais d'études partielles.
- ↪ Les lignes de crête marquent les limites du territoire de Laà-Mondrans.

#### L'occupation du sol

- ↪ Le territoire de Laà-Mondrans est partagé entre :
  - à l'Ouest et à l'Est des coteaux essentiellement agricoles,
  - au centre une vallée agricole très largement urbanisée,
- ↪ L'habitat est en partie dans le bourg, pour une autre part dans le hameau constitué au nord du village et enfin sous forme de fermes ou maisons isolées.

#### Paysage et patrimoine

##### Rural

- ↪ Le paysage se compose d'un enchaînement de bois, cultures et prairies sur les coteaux, du bâti en ligne de crête et/ou le long des routes, des cultures et du bâti dans la vallée.
- ↪ Les espaces de coteaux sont globalement préservés du mitage résidentiel.

##### Urbain

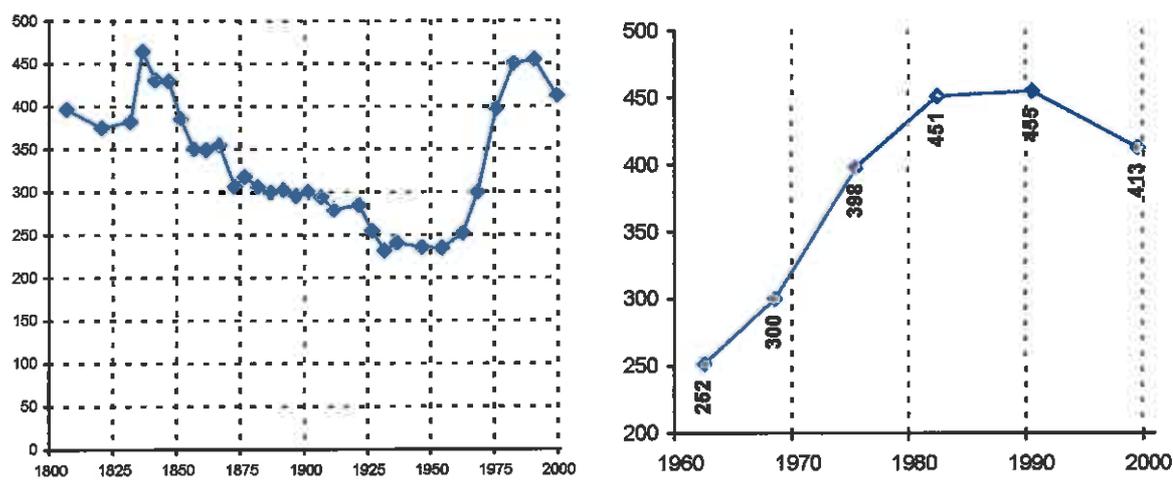
- ↪ Le bourg ancien est peu développé, le remplissage des dents creuses se fait au fil du temps.
- ↪ Le bâti s'est largement développé le long de la RD 947.

## 3 LE CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

### 3.1 Démographie

#### 3.1.1 Une croissance à retrouver

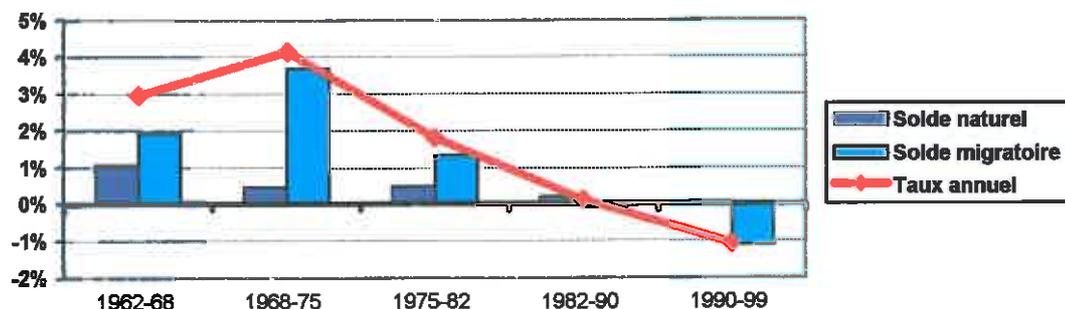
La population de la commune n'a cessé de décroître de 1836 à 1931. Après une stagnation jusqu'en 1954, Laà-Mondrans connaît une très forte hausse. Elle durera jusqu'en 1982, avant de nouveau stagner (1982-1990), puis de connaître une forte baisse. En l'absence de recensement après 1999, il est difficile de dire si la commune est encore dans une phase de baisse.



Evolution de la population

Source INSEE

Toutefois, une tendance à la hausse du bassin de Lacq-Orthez semble se dessiner, sur les toutes dernières années. Laà-Mondrans devrait pouvoir profiter de cette dynamique. L'objectif est de retrouver, puis dépasser la population atteinte en 1990, l'objectif de 500 habitants en 2018 étant une ambition raisonnable (environ 1,1 % de croissance annuel sur la période 2000-2018).



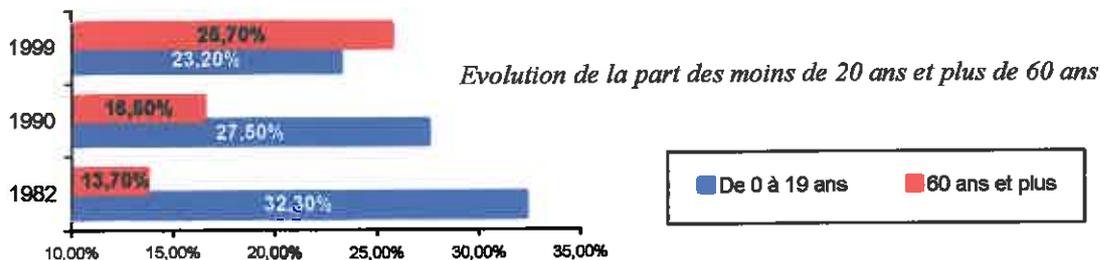
Taux annuel d'évolution de la population

Source INSEE

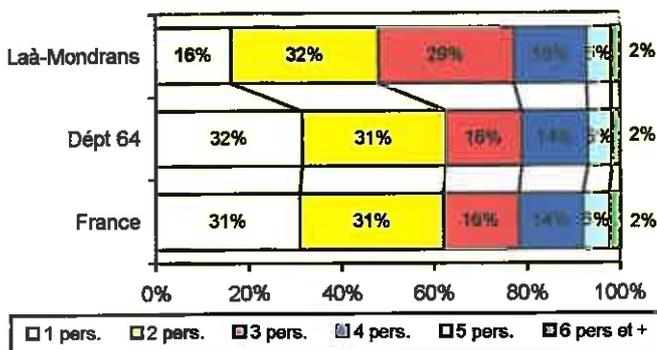
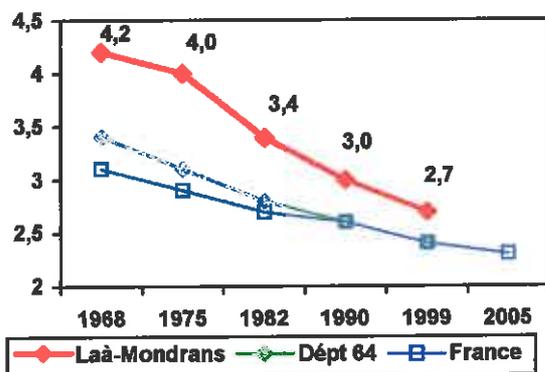
Le renversement de situation de 1982 à 1999 est imputable aux départs plus nombreux que les arrivées. En effet le solde naturel (les naissances moins les décès) est de plus en plus négatif jusqu'en 2005, mais sans être excessif ; par contre le solde migratoire est redevenu équilibré entre 1982 et 1990 puis très déficitaire depuis 1990. Il est probable que l'arrivée massive de familles avant 1982 se solde aujourd'hui par le départ des enfants devenus adultes. Pour l'avenir, seule l'arrivée de nouvelles populations peut permettre à la commune de retrouver sa population passée.

### 3.1.2 Une population qui vieillit lentement, des ménages plus petits

Comme la plupart des territoires ruraux éloignés des grands centres urbains dynamiques, Laà-Mondrans a vu partir une grande partie de sa jeunesse. Si la proximité d'Orthez et surtout du bassin industriel de Lacq ont permis à la commune d'attirer de nombreuses familles, l'absence de renouvellement de la population a débouché sur un fort vieillissement et à une importante décohabitation. En effet, les parents ont pris de l'âge et sont restés sur la commune, les enfants une fois adultes sont partis. Malgré ces phénomènes, la population communale reste relativement jeune et les ménages sont relativement grands. Il est à noter toutefois un fort déficit des 20 à 40 ans, population en âge de faire des enfants et donc de pérenniser l'école.



Le nombre de personnes par ménage (par logement) diminue continuellement depuis plus de 30 ans. Cela a pour conséquence l'augmentation des ménages de 1 à 3 personnes et la baisse du nombre des ménages de 4 personnes ou plus. Mais la taille des ménages reste toujours largement au dessus de la moyenne départementale et nationale. Il est à noter que la proportion de personnes vivant seules demeure très basse.

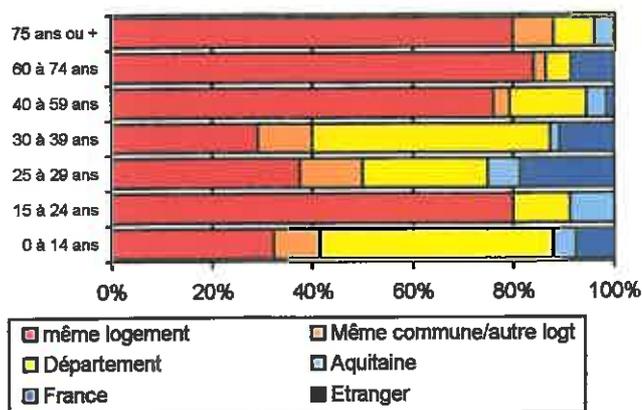
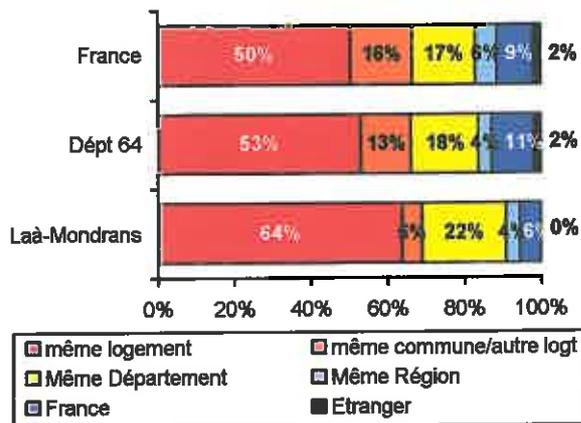


Nombre de personnes par ménage (par logement)

Source INSEE

### 3.1.3 Une population mobile

Trente et un pour cent des habitants en 1999 résidaient dans une autre commune en 1990. Ce pourcentage est assez proche de la moyenne nationale. Les 25-39 ans et 0 à 14 ans ont été les plus nombreux à venir s'installer sur Laà-Mondrans (55 % de ces tranches d'âge). Cette proportion est légèrement supérieure à la moyenne nationale. L'origine des nouveaux habitants est très majoritairement départementale.



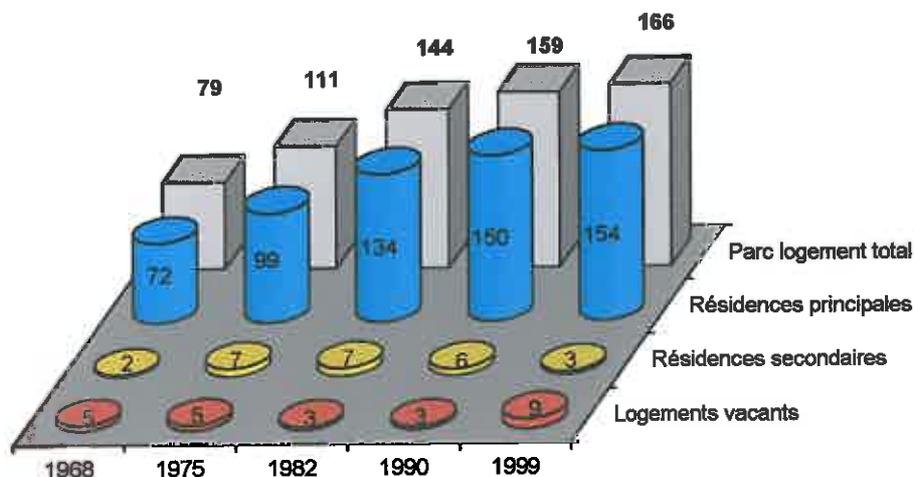
Lieu de résidence en 1990 des habitants en 1999 et selon l'âge (en 1999)

Source INSEE

## 3.2 Logement

### 3.2.1 Le parc immobilier en continuelle augmentation

Le parc de logements est en augmentation depuis 1968. Cette augmentation a surtout été importante entre 1968 et 1982 (croissance du parc logement de 4,7 unités par an). Sur cette période la croissance du parc est très nettement supérieure à la moyenne nationale. Du fait de la baisse de la population dans les années 1990, le parc de logements n'a augmenté que de 0,8 unités par an.



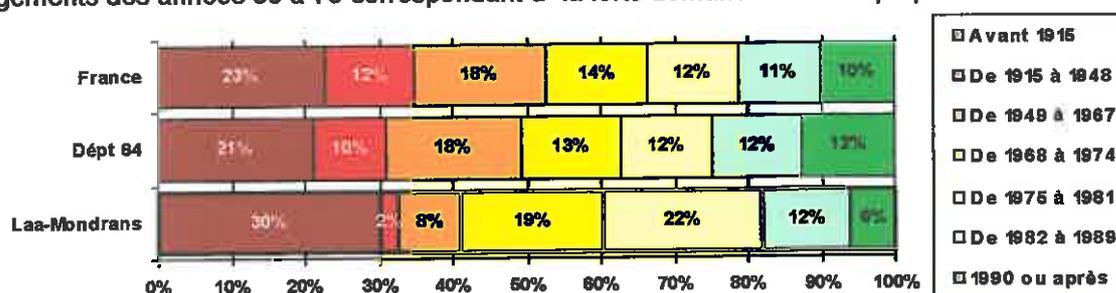
Evolution du parc logement

Source INSEE

Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a toujours été faible, en dessous de la moyenne nationale. Sur les années 1990, le taux de vacances connaît tout de même une hausse et ne concerne que des logements anciens (construits avant 1915).

### 3.2.2 Statut et structure du parc immobilier des résidents

La croissance démographique de Laà-Mondrans se lit dans la composition du parc logement selon sa date de construction : un important parc ancien lié à une population importante au 19ème siècle, une majorité de logements des années 60 à 70 correspondant à la forte demande à cette époque.

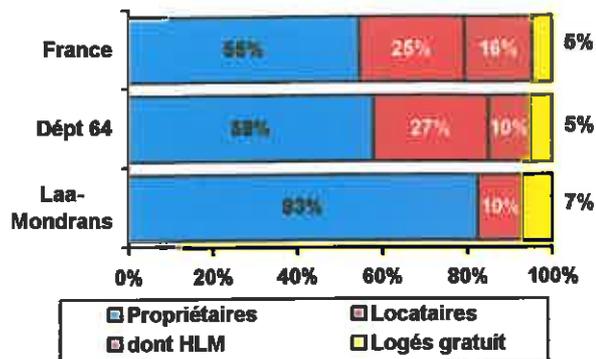
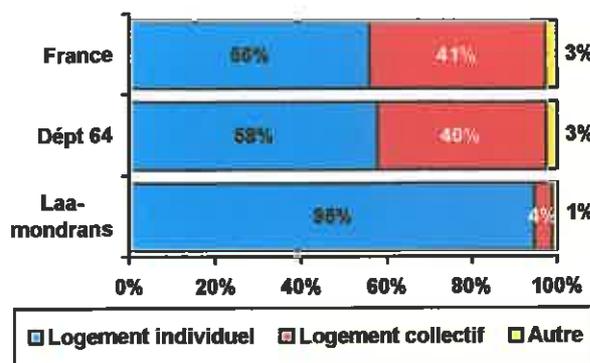


Source INSEE

Date de construction des logements

Presque tout le parc de logements est composé de maisons individuelles. C'est la configuration classique d'un village agricole où la pression foncière ne nécessite pas de densifier l'habitat et donc de faire du logement collectif. A l'habitat traditionnel de fermes s'est rajouté au fil des dernières décennies de l'habitat pavillonnaire dans les hameaux qui se sont constitués.

A la construction de maisons individuelles correspond généralement l'accession à la propriété. En 1999, 83 % des habitants étaient propriétaires de leur logement et 10 % en étaient locataires. Il est à noter qu'une proportion importante de personnes de plus de 75 ans est logée gratuitement.

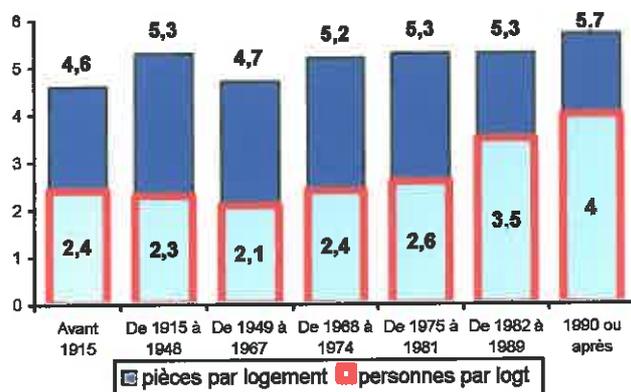


Type et statut d'occupation des logements

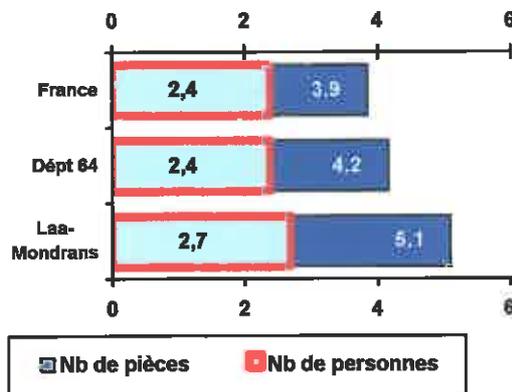
Source INSEE

### 3.2.3 Des logements grands et « confortables »

Le nombre de pièces par logement est important, 92 % des logements ayant 4 pièces ou plus. L'habitat très grand (6 pièces ou plus) se rencontre plutôt dans l'habitat le plus récent. L'habitat moins grand se retrouve dans la période postérieure à 1915.



Taille des ménages et nombre de pièces



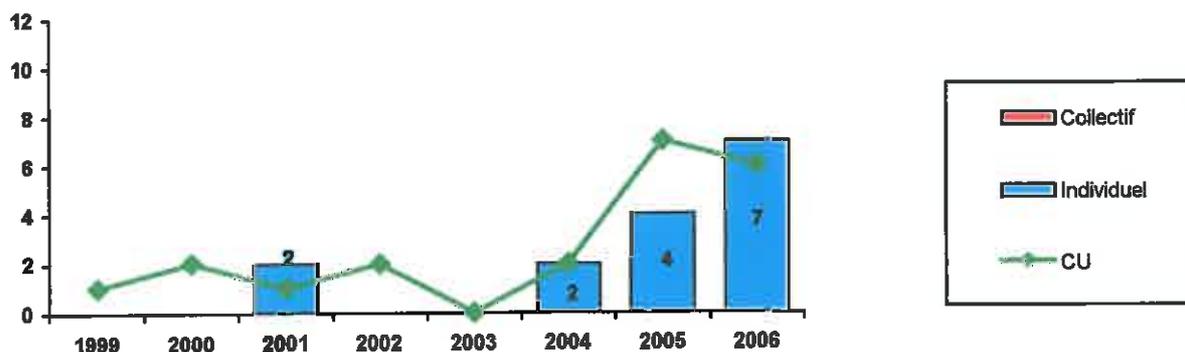
Nombre de pièces et de personnes par logement

Source INSEE

Si la taille des ménages est supérieure à la moyenne nationale, celui du parc l'est nettement plus. Aussi, les logements de grande taille peuvent paraître surdimensionnés. Les familles les plus nombreuses sont dans l'habitat des années 1980 et 1990.

Aujourd'hui, le niveau de confort est globalement bon. Il n'y avait plus en 1999 que 1 logement habité qui soit sans W.C., salle de bain ou douche.

### 3.2.4 Une dynamique immobilière réelle



Source Mairie

Nombre de logements neufs et de certificats d'urbanisme par an

De 1999 à 2006, le parc logement s'est accru de 1,9 unité par an, contre seulement 1,1 entre 1990 et 1999, mais cette croissance reste moindre que celle de la période 1982-1990 (2,5 par an). La croissance depuis 1999 est surtout le fait de ces trois dernières années (4,3 par an) et correspond à une demande toujours plus nombreuse (source mairie), ce qui laisse à penser que le rythme de la construction neuve va s'accroître. Il faut noter que le faible parc de logements vacants ne représente pas une réserve pour accueillir également de nouveaux résidents.

L'évolution démographique et du parc de résidences principales laissent apparaître que depuis 1990, pour une habitation supplémentaire, la population a tout de même baissé. Cela signifie que l'augmentation démographique ne suit pas l'évolution de celle des résidences principales, et moins encore de celle du parc logement total.

	EVOLUTION		
	Résidences principales	Parc Logements	Population
1968/1975	+ 27	+ 32	+ 98
1975/1982	+ 35	+ 33	+ 53
1982/1990	+ 16	+ 15	+ 4
1990/1999	+ 4	+ 7	- 42
1999/2006		+ 15	

La carte communale de 1993 proposait des zones constructibles autour du bourg et des hameaux. De 1999 à 2006 chaque construction neuve a consommé environ 2280 m<sup>2</sup> de surface constructible (moyenne des permis de construire). A ce rythme, les 16,2 hectares encore disponibles de l'ancienne carte communale représentent une capacité théorique de 71 logements.

*Les surfaces constructibles en 2006 de la carte communale de 1993*

Zone	Surface totale (ha)	Surface disponible (ha)
Secteur Constructible	53,2	16,2
Secteur activités	0	0
Secteur non constructible	557	
TOTAL	610	16,2

Mais ces disponibilités ne permettent pas un développement de la commune à moyen et long terme. Les questions de rétention foncière et d'inondabilité conduisent à ce que cette capacité de 71 logements ne soit que théorique. La réalité opérationnelle conduit généralement à prendre en compte 1/4 de la capacité théorique comme réellement disponible à 10 ans, ce qui dans le cas présent débouche sur une perspective de 18 logements. Le nombre de logements commencés ces dernières années étant de 4,3, la poursuite de ce rythme conduirait à atteindre le maximum du potentiel mobilisable en 4 ans ce qui ne permet pas d'assurer le développement de la commune.

### 3.3 Le contexte économique

#### 3.3.1 L'agriculture

Laà-Mondrans, comme toutes les communes de l'entre-deux gaves demeure avant tout un territoire rural mais le nombre d'agriculteurs est aujourd'hui très largement minoritaire dans la population active. En termes d'occupation des sols, l'agriculture couvre la majeure partie de la commune. La surface utilisée par les exploitants de Laà-Mondrans était de 359 hectares en 2000 (recensement agricole), dont 331 en terres labourables. Les terres cultivées sont essentiellement localisées dans la vallée large du Laà, les prairies sont plutôt sur les coteaux.

Le même recensement indiquait 116 vaches. Ce chiffre ne reflète que partiellement l'importance de l'élevage sur la commune. S'il n'y a que 4 exploitations qui ont encore de l'élevage, 2 se consacrent aux volailles en plus des bovins. Ces exploitations disposent de bâtiments ou d'installations classés au titre de la législation sur la protection de l'environnement.

### 3.3.2 Industrie et services

#### 3.3.2.1 Tissu d'entreprises

La commune compte 10 entreprises en dehors de l'agriculture (INSEE 2004), autant qu'en 2003. 3 relèvent de la construction et 4 du commerce, les autres d'autres services. Ce chiffre reste assez faible, car il débouche sur une moyenne de 24 établissements pour 1000 habitants contre 49 en France. Mais sur la commune l'activité est également soutenue par l'agriculture. Si le nombre d'établissements peut apparaître comme faible, le nombre d'emploi n'est pas négligeable. Sur 7 établissements, 5 ont des salariés, dont 2 plus de 5 emplois.

Caractéristiques des entreprises de la commune

Industries agricoles et alimentaires	0		
Industries des biens de consommation	0		
Industrie automobile	0		
Industries des biens d'équipement	0	Salariés non déclarés	3
Industries des biens intermédiaires	0	0 salarié	3
Energie	0	De 1 à 5 salariés	2
Construction	3	De 6 à 9 salariés	2
Commerce	4	De 10 à 19 salariés	0
Transports	1	De 20 à 49 salariés	0
Activités immobilières	0	De 50 à 99 salariés	0
Services aux entreprises	1	De 100 à 200 salariés	0
Services aux particuliers	0	De 200 à 499 salariés	0
Education, santé, action sociale	1	500 salariés et plus	0
<b>Nombre total d'établissements (2004)</b>	<b>10</b>	<b>Nombre total d'établissements (2004)</b>	<b>10</b>

INSEE 2004

#### 3.3.2.2 Commerces et services

De par sa taille, Laà-Mondrans ne peut prétendre à être un centre « d'attractivité » commercial. De plus, la proximité de la ville d'Orthez limite le développement de commerces dit de proximité. Aussi, la commune n'héberge pas les commerces et services d'une commune de sa dimension (200 à 500 habitants) (café, restaurant, boulangerie), mais la plupart des métiers du bâtiment sont présents sur la commune.

Les 16 « équipements essentiels » de commerces et services marchands

Équipement	Existence ou nombre	Commune fréquentée	% communes équipées de taille équivalente (France)
Garage	Non	Orthez	27,6
Maçon	1	x	42,2
Électricien	Non	Orthez	22,1
Alimentation générale, épicerie	Non	Orthez	25,0
Boulangerie, pâtisserie	Non	Orthez	21,1
Boucherie, charcuterie	Non	Orthez	8,8
Librairie, papeterie	Non	Orthez	1,2
Droguerie, quincaillerie	Non	Orthez	1,8
Salon de coiffure	Non	Orthez	6,6
Café, débit de boissons	Non	Orthez	59,1
Bureau de tabac	Non	Orthez	38,6
Restaurant	Non	Orthez	43,4
Dentiste	Non	Orthez	0,9
Infirmier ou infirmière	Non	Orthez	10,8
Médecin généraliste	Non	Orthez	5,0
Pharmacie	Non	Orthez	2,2

INSEE 1998

La baisse du nombre d'exploitations touche la commune. De 22 en 1988, leur nombre passe à 12 en 2000, dont 4 seulement sont considérées comme des « exploitations professionnelles » (pour lesquelles l'exploitant consacre au moins 75 % de son temps plein à l'agriculture). Au total, les actifs sur les exploitations étaient 20, pour 6 équivalents temps plein. En 2006, le nombre d'exploitants serait de 7 (source mairie)

Pour l'ensemble des commerces et services absents sur la commune, les habitants se rendent à Orthez qui est à 4 km. La faible population de la commune et de celles qui sont limitrophes explique que les services et commerces se situent essentiellement sur ce pôle urbain.

### 3.3.3 Le secteur touristique

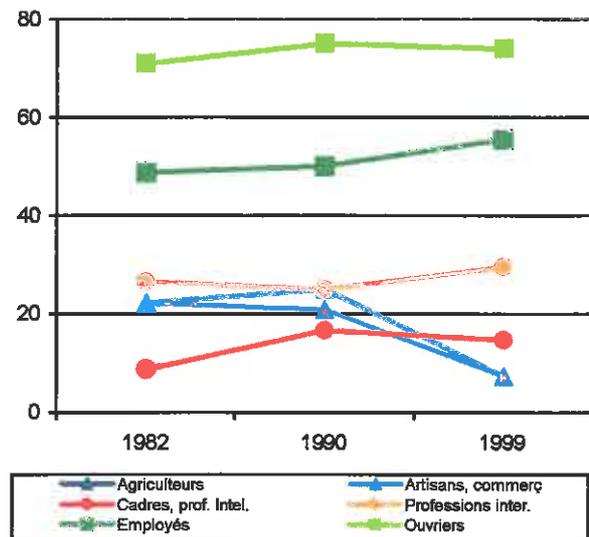
La commune n'est pas une destination touristique. La commune ne compte qu'une chambre d'hôtes et moins de 5 résidences secondaires.

### 3.3.4 Population active, emploi et chômage

#### 3.3.4.1 Catégories d'actifs

En 1999, la population active compte 198 personnes (taux de 54,3 %). Le taux d'activité des hommes est supérieur à celui des femmes de 10 points, mais l'écart est assez faible au recensement de 1999. Cet écart est proche de celui constaté à l'échelle nationale.

L'analyse des catégories socioprofessionnelles montre une baisse des agriculteurs et commerçants/artisans au profit des autres catégories, plus particulièrement des employés et des cadres moyens. Les cadres moyens et les ouvriers restent les catégories les plus représentées. Les employés sont comparativement peu présents.

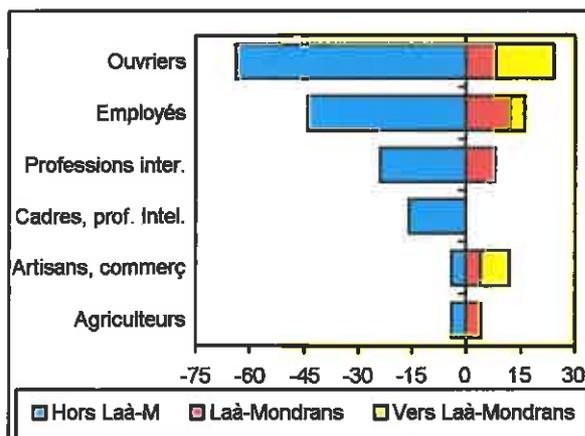


Source INSEE

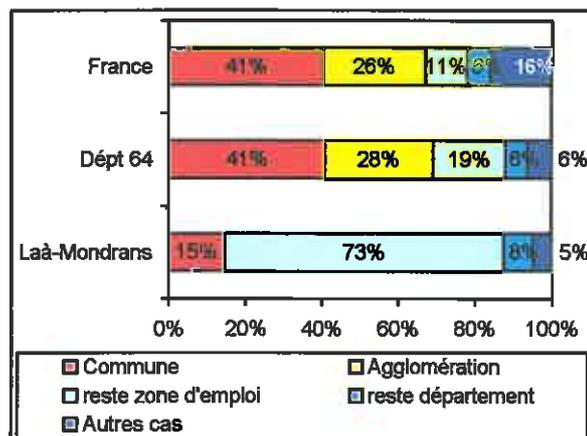
Evolution de la représentation socioprofessionnelle des actifs

#### 3.3.4.2 Emplois sur la commune

En 1999, Laà-Mondrans compte 171 actifs ayant un emploi. 25 d'entre eux travaillent sur la commune, les autres, pour l'essentiel sur le reste de la zone d'emploi (zone d'Orthez). Cette proportion peu élevée, de résidents travaillant sur la commune (15 % contre 41 % en moyenne en France) est due à sa situation de commune rurale périurbaine de moins en moins agricole, dont les nouveaux résidents vont travailler sur un pôle urbain. De plus, l'absence d'un tissu important d'entreprises fait que peu de personnes viennent travailler sur Laà-Mondrans (29 en 1999).



Emplois et actifs de la commune



Source INSEE

Lieu de travail des actifs de la commune

### 3.3.4.3 Déplacements

Du fait de la situation géographique et démographique dans le bassin d'Orthez, de la localisation des emplois, il n'est pas encore envisageable d'utiliser efficacement un autre moyen de transport que la voiture pour aller travailler, que se soit sur la commune, ou à l'extérieur. De plus aucune ligne d'autocar régulière ne dessert la commune.

## SYNTHESE CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

### Démographie

- ↳ La population de Laà-Mondrans est en baisse après avoir connu une forte croissance.
- ↳ Les naissances sont inférieures aux décès.
- ↳ Le solde migratoire est l'élément qui conditionne les baisses et hausses de la population.
- ↳ Le nombre de personnes par logement continue de baisser, mais reste élevé.

### Habitat

- ↳ Les logements vacants et les résidences secondaires sont peu nombreux.
- ↳ L'habitat se compose presque exclusivement de maisons individuelles, principalement occupées par leurs propriétaires.
- ↳ Les logements sont grands, essentiellement des 4 pièces et plus.
- ↳ Dans la carte communale de 1993, les surfaces constructibles libres existent, mais ne sont pas forcément disponibles et suffisantes pour assurer le développement.

### Contexte économique

#### *Agriculture*

- ↳ Le nombre d'exploitations est en baisse entre 1988 et 2000.
- ↳ L'agriculture reste dynamique (occupation de l'espace, construction).
- ↳ L'élevage est encore présent, mais de plus en plus limité.

#### *Commerces, industries, artisanats et services*

- ↳ Le tissu économique se compose de petites entreprises artisanales, commerciales et de services.
- ↳ Laà-Mondrans ne possède pas forcément les équipements et services de proximité élémentaires, mais ces derniers sont sur Orthez à seulement 4 Km.

#### *Population active, emploi*

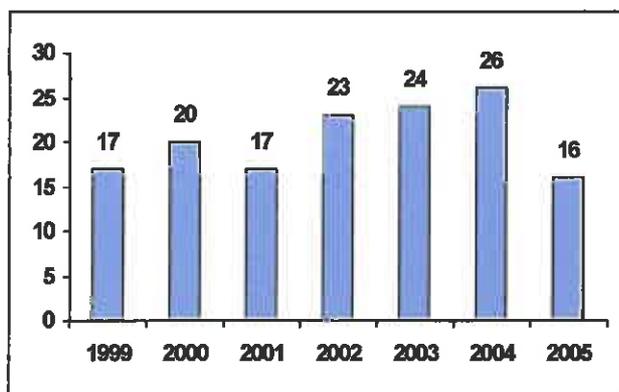
- ↳ Laà-Mondrans est une commune essentiellement résidentielle, hors l'agriculture et quelques artisans/commerçants, les actifs travaillent en dehors de la commune.
- ↳ Pour les déplacements, la voiture est indispensable (peu d'alternatives).
- ↳ Les employés et ouvriers sont les principaux groupes socioprofessionnels.

## 4 ORGANISATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 4.1 Les équipements de superstructure

*Liste des équipements de la commune (2006)*

	EQUIPEMENTS		
<b>ENSEIGNEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecole maternelle et primaire (regroupement pédagogique)</li> <li>• Cantine</li> <li>• Halte garderie</li> </ul>	classes 1	Elèves 16
<b>EQUIPEMENTS SPORTIFS et CULTURELS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salle polyvalente :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrain de Basket/hand-ball</li> <li>- Tennis</li> </ul> </li> <li>• Sentiers de randonnée</li> <li>• Terrain de football/rugby</li> </ul>		
<b>DIVERS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieu de culte (église)</li> <li>• Mairie</li> </ul>		



Mairie Laa-Mondrans  
*Les effectifs scolaires*

Laa-Mondrans possède plusieurs établissements et services publics. L'école primaire est un équipement important pour la commune mais elle fonctionne dans le cadre d'un regroupement pédagogique. Le nombre d'élèves reste stable depuis 6 ans (autour de 20) mais avec de fortes variations annuelles. Il est à noter à ce sujet que seule la moitié des enfants en âge d'être en primaire sont scolarisés sur la commune. En ce qui concerne les loisirs, il existe la salle polyvalente et la commune vient de réaliser un nouveau terrain de football. Les équipements publics absents sur la commune sont disponibles sur Orthez à seulement 4 kilomètres.

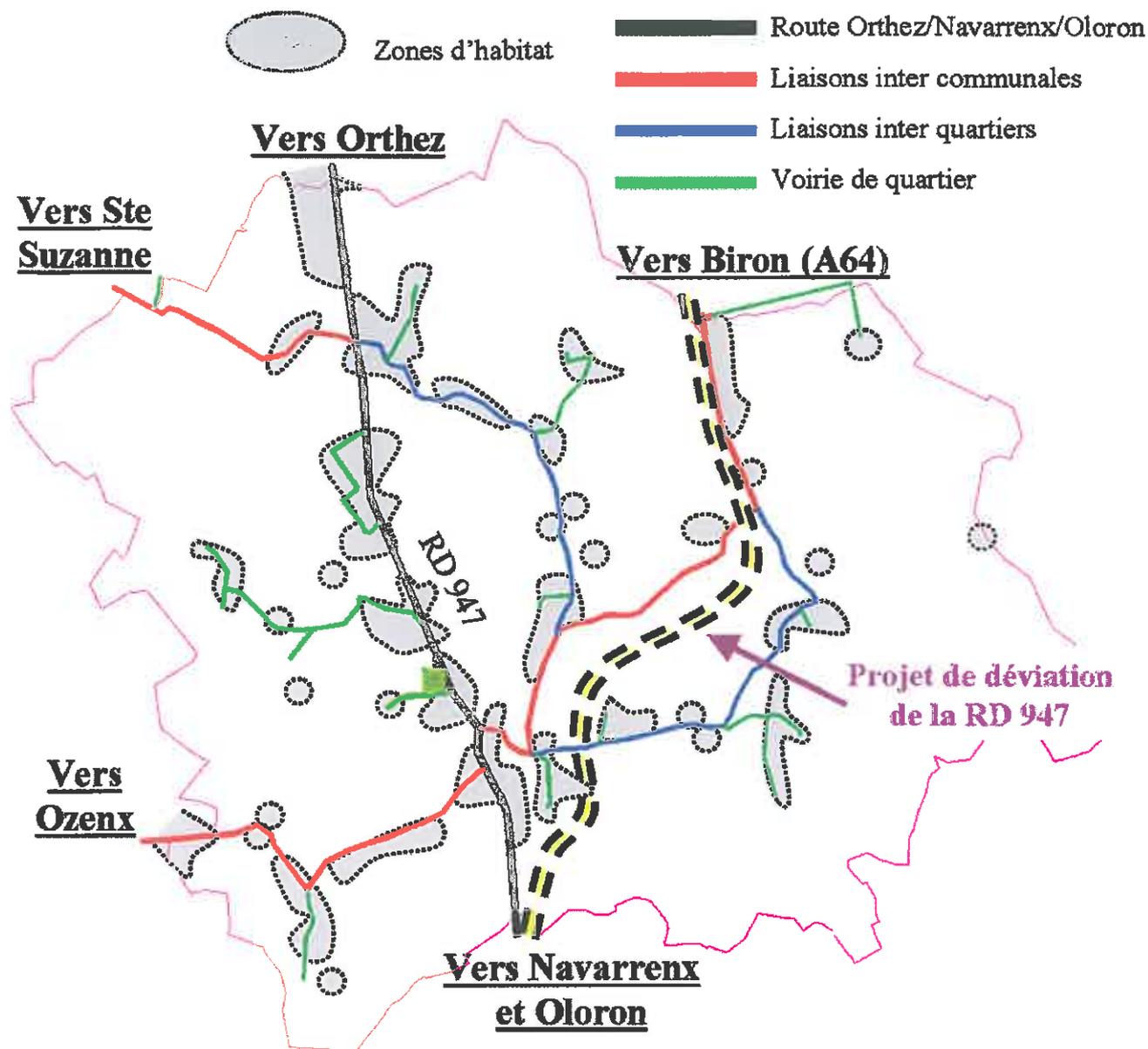
### 4.2 Les équipements d'infrastructure

#### 4.2.1 Le réseau viaire

##### 4.2.1.1 Hiérarchie

La voirie sur la commune s'intègre dans 4 niveaux hiérarchiques :

- La RD 947 qui traverse toute la commune est l'axe de desserte d'Orthez à Oloron Sainte-Marie via Navarrenx. Elle irrigue les principaux quartiers résidentiels,
- Les voies communales de liaisons intercommunales : direction Biron, Ozenx et Sainte-Suzanne,
- Les voies communales de desserte entre les quartiers. Deux routes ont cette fonction. Elles desservent également plusieurs hameaux.
- Les voies de desserte d'un quartier ou des maisons isolées. Ces routes sont généralement en impasse.



#### 4.2.1.2 Les déplacements et nuisances

La RD 947 supporte le gros du trafic qui passe sur la commune, mais celui-ci est relativement limité : 2259 véhicules jour à hauteur de Loubieng (2001) et 2741 à hauteur de Sainte-Suzanne (2004). Toutefois, les maisons en bordure de route supportent la nuisance sonore de ce trafic, plus particulièrement celui des poids lourds.

Du fait de ce trafic et de l'importance de cette voie de transit, la RD 947 est classée « voie à grande circulation » (au 31 décembre 1996). Sur cet axe s'appliquent l'article L 111-1-4, il instaure en dehors des espaces urbanisés de Laà-Mondrans, une interdiction de construire sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie. Toutefois, dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-1-4 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le cadre de la voie de contournement de l'agglomération d'Orthez, le contournement du village de Laà-Mondrans a fait l'objet d'une étude par les services du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques (CG64). Mais aucun scénario n'est arrêté. En 2006, le CG64 a retenu un bureau d'étude pour rechercher le meilleur tracé en vue de l'enquête publique sur la totalité de la déviation d'Orthez, dont la partie concernant la commune de Laà-Mondrans. Le bureau d'étude travaillera sur le fuseau retenu par la commune lors de l'élaboration de la Carte Communale (voir carte ci-dessus).

---

## 4.2.2 Réseau d'adduction en eau potable

---

L'ensemble de la commune est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable. La gestion est confiée au Syndicat de Grechez.

Le maillage actuel est suffisant. L'ensemble du réseau assure une alimentation satisfaisante des constructions actuelles et couvre l'essentiel des besoins en eau potable pour les années à venir. Du fait de la faible densité du bâti, les canalisations sont souvent d'un diamètre limité, aussi quelques renforcements seront à programmer avec la densification du bâti entre le bourg de Laà et le hameau de Mondrans. Les extensions devraient se limiter à quelques tronçons en périphérie des zones déjà bâties.

Les caractéristiques du réseau ne permettent pas de garantir une défense incendie optimale. La dispersion d'une partie de l'habitat est une faiblesse pour une bonne défense contre les incendies. Aussi, la commune est en train de se doter de 3 points de captage sur le Laà en plus des 3 poteaux en bordure de la RD 947 entre la mairie et le quartier de Mondrans pour répondre à ce risque dans les hameaux les plus peuplés. La commune souhaite accompagner le développement urbain futur en fonction de la présence et du renforcement de la défense incendie.



*Aire de captage sur le Laà pour la défense incendie entre la mairie et la salle polyvalente*

---

## 4.2.3 Réseau d'assainissement

---

Le territoire communal a fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Assainissement (approuvé le 4 octobre 2004). Ce dernier comprend 3 zones d'assainissement collectif : le quartier de Mondrans, les lotissements « Communal » et « Enclos de Bernet ». Ces zones correspondent aux secteurs déjà desservis par le réseau actuel et aux extensions effectuées en 2006. Il est probable que dans un futur à moyen terme, une nouvelle extension se poursuive en direction du bourg ancien de Laà.

La station d'épuration (réalisée en 2006) est prévue pour 200 Equivalents Habitants. Cette capacité est suffisante pour desservir les zones constructibles du lotissement communal et du quartier de Mondrans (140 Equivalents/Habitants à ce jour.) Son redimensionnement sera à prévoir en fonction de l'urbanisation en direction du bourg de Laà.

La station d'épuration et le réseau d'assainissement ont été transférés au Syndicat de Grechez au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Sur le reste de la commune, l'assainissement non collectif demeure la seule filière. Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été réalisée sur l'ensemble des quartiers susceptibles d'être urbanisés (2001). Sur 7 secteurs sondés, seule une bande située en bordure du Laà coté RD 947 à hauteur de l'école est inapte à l'épandage souterrain. Pour ce secteur, il est préconisé un filtre à sable vertical drainé. Sur les autres, la tranchée filtrante-épandage souterrain est la filière recommandée. La taille de lot minimale recommandée varie entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup>

Il faut également noter que la commune a transféré sa compétence en matière d'assainissement au syndicat de Grechez. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la commune a adopté le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du Syndicat.

---

#### 4.2.4 Autres réseaux

---

L'ensemble de la commune est desservi par le réseau électrique. Toutefois, certaines parties de quartiers urbanisables ne sont pas encore reliées. L'urbanisation future s'accompagnera de quelques extensions dans de rares quartiers.

SYNTHESE EQUIPEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>↻ La commune a sur son territoire les équipements et services publics correspondant à sa taille.</li><li>↻ La RD 947 est un axe de passage classé à grande circulation.</li><li>↻ Le développement des réseaux doit accompagner celui de la commune.</li><li>↻ La défense incendie n'est pas aux normes sur les coteaux.</li><li>↻ Le réseau d'assainissement collectif s'agrandit sur le quartier de Mondrans, le bourg de Laà reste encore en non collectif.</li><li>↻ Les sols sont globalement aptes à l'assainissement non collectif.</li></ul>

## 5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Laà-Mondrans est concernée par une servitude d'utilité publique décrite ci-après (source : Porter à Connaissance de l'Etat, Mai 2006)

- Servitude I 6 relative aux mines et carrières

Servitudes concernant les titulaires de titres miniers de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières :

- Périmètre d'exploitation de Lacq (périmètre d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux).

Arrêtés ministériels des 20 juin 1951, 2 mars 1959 au profit de la SNPA mutation au profit de la SNEA (P) par décret du -24 août 1976 - mutation au profit de EAEPF par arrêté ministériel du 27 septembre 2002.

# 6 LE PARTI D'AMENAGEMENT COMMUNAL

## 6.1 Enjeux et objectifs

Au vu des éléments de diagnostic synthétisés ci-dessous et plus particulièrement de l'évolution démographique sur le territoire communal ces dernières années, la présente carte communale a pour objet d'apporter une réponse satisfaisante aux enjeux définis dans le tableau suivant.

Domaines	Contraintes ou tendances d'évolution à prendre en compte	Enjeux ou potentialités
Le milieu physique	Le territoire de Laà-Mondrans s'inscrit dans le système de coteaux de l'entre 2 gaves. La commune correspond à une tranche de la vallée du Laà. La zone inondable du Laà n'a pas fait l'objet d'un PPRi.	Des capacités de développement qui ne sont pas concernées par les risques d'inondations
L'occupation du sol et paysage	Un territoire occupé par : -les bois qui recouvrent environ 20 % du territoire, -une agriculture (prairies, cultures) omniprésente, -un bourg limité, des hameaux d'habitat contemporain le long de la RD 947, des fermes dispersées. Un bâti de hameaux le long des routes de crête sur les coteaux Des fermes au centre de leur propriété Risque de mitage en dehors des hameaux	Un développement qui respecte le développement traditionnel de la commune : urbaniser dans la continuité des hameaux déjà constitués et autour du bourg. Ne pas créer de nouveau hameau. Un aménagement qui ne porte pas atteinte aux espaces naturels, et à la pérennisation de l'agriculture. Une répartition claire des entités paysagères. Limiter le développement de l'habitat épars.
Démographie	Une population en baisse entre 1990 et 1999, après de fortes hausses dans les années 1960 et 1970. Des ménages qui sont toujours relativement de grande taille, mais une population plus âgée. Un solde migratoire principal facteur des variations de population. Les arrivants sont principalement de jeunes couples avec enfant et en âge d'en faire d'autres.	Garder les possibilités d'accueil, mais sans à coups. Accompagner l'accueil d'une population jeune doit permettre de pérenniser l'école.
Logement	Un parc essentiellement composé de grands logements de type fermes ou villas, pour des accédants à la propriété, fortement consommateurs d'espace (2300 m <sup>2</sup> en moyenne depuis 1999). Une demande toujours orientée vers cette forme d'habitat ; pas de projet de logements collectifs, ou de petits individuels pour la location. Une disponibilité foncière limitée, surtout au regard du rythme actuel de la construction.	Promouvoir l'habitat nécessaire pour les jeunes de la commune (locatif). Densifier autour de l'axe bourg de Laà/quartier de Mondrans. Maîtriser les extensions.
Contexte économique	Des exploitants agricoles de moins en moins nombreux, mais un usage du sol toujours important et qui est présent sur tout le territoire communal. Présence de 4 élevages seulement. Un tissu d'entreprises limité à quelques artisans et commerces. Une population qui travaille hors de la commune et des actifs dépendants de la voiture. Des services de proximité, à 4 km maximum.	Absence de demande pour une zone d'activité. Ne pas exclure des opportunités d'équipements et services de proximité nécessaires à une commune de la taille de Laà-Mondrans. Pérenniser l'agriculture restante sur le territoire au-delà des espaces à urbaniser.
Equipements	Une école dont les effectifs sont fluctuants depuis 7	Un linéaire de réseau d'eau et

et services publics	<p>ans.</p> <p>Une voie principale assez fréquentée (y compris des poids lourds de transit) : problème de sécurité, de nuisance sonore.... Aussi un classement de voie à grande circulation (application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme).</p> <p>Un réseau d'eau potable et électrique qui couvre bien l'ensemble des espaces bâtis.</p> <p>Un réseau d'assainissement collectif qui se développe au nord du bourg.</p> <p>Une défense contre l'incendie assurée sur l'axe principal, mais encore imparfaite sur le reste de la commune</p>	<p>d'électricité déjà très étendu, susceptible de permettre un raccordement aisé pour des secteurs situés en « dents creuses ».</p> <p>Ajuster l'urbanisation à la présence de l'assainissement collectif et aux contraintes de l'assainissement autonome.</p> <p>Préserver l'ouverture entre le bâti à hauteur de la salle polyvalente pour permettre le passage de la déviation de la RD 947.</p>
---------------------	---	---

Les choix retenus en matière d'aménagement du territoire communal sont effectués au regard des contraintes et potentialités soulignées par le diagnostic, des choix politiques du Conseil Municipal mais aussi au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme et principalement des articles L 110<sup>1</sup> et L 121-1<sup>2</sup> qui précisent les enjeux des règles locales d'urbanisme et d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme, même s'ils sont élaborés par les communes ou les EPCI compétents doivent, en effet, respecter ces règles supra-locales. Celles-ci concernent surtout la quête d'un développement territorial réfléchi.

Ainsi, les orientations mises en avant dans le tableau ci-dessous se situent au croisement entre le respect des objectifs législatifs, politiques et techniques.

## 6.2 Les grandes orientations

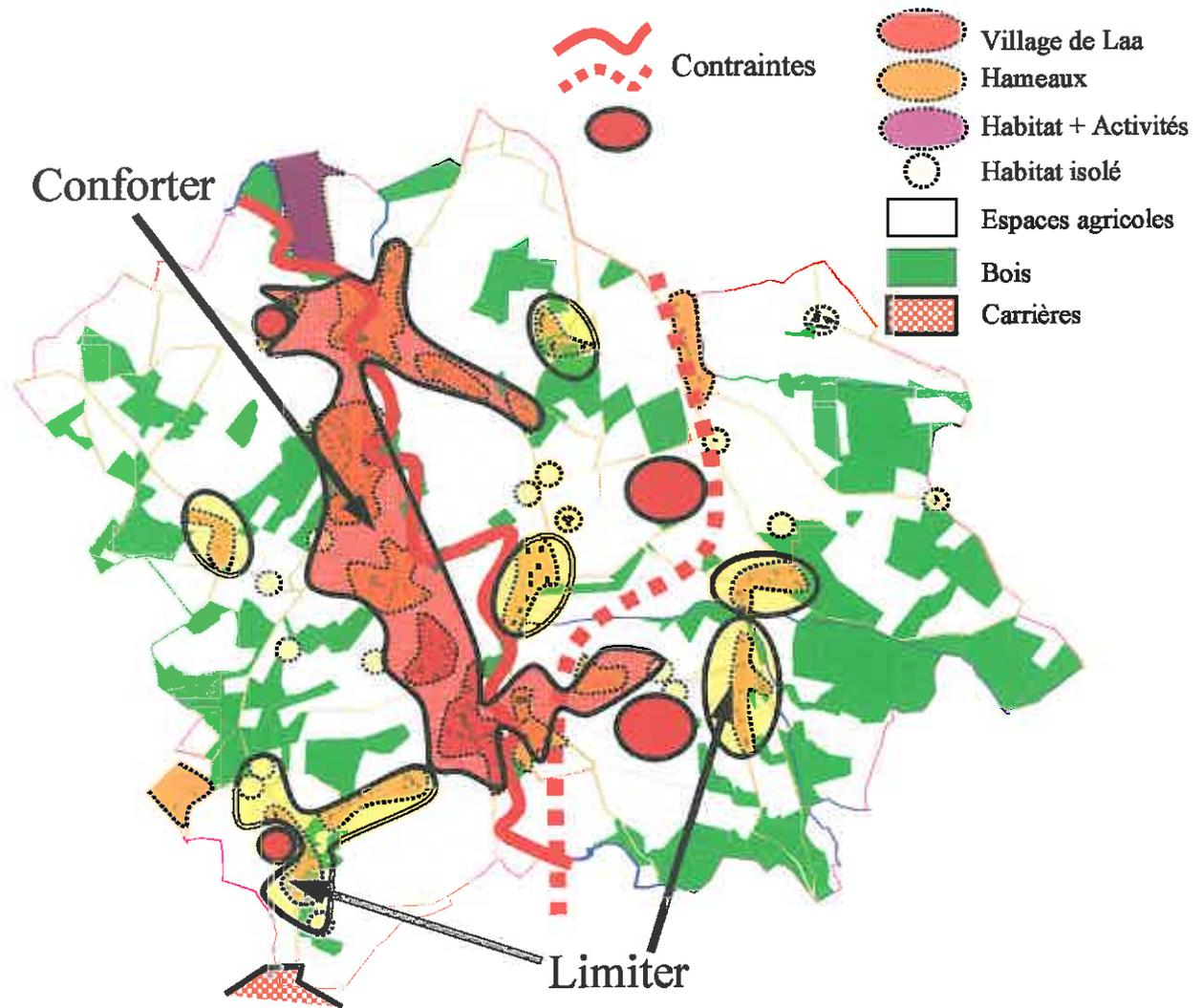
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer un développement démographique soutenu</li> </ul>	➔	Dynamisme local / Pérennité des équipements
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des entités paysagères et naturelles (bâti plutôt dans la vallée, agriculture et bois sur les coteaux)</li> <li>La pérennisation de l'activité agricole</li> <li>Renforcement de l'axe principal, autour du bourg et des principaux hameaux</li> </ul>	➔	Respect de l'identité locale
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer les extensions périphériques, limiter l'urbanisation éparse</li> <li>Conforter l'urbanisation le long des réseaux existant</li> </ul>	➔	Gestion économe de l'espace et des équipements

Ces orientations, dont la carte ci-dessous est la traduction spatiale, donneront lieu à des objectifs précis dont les choix en matière d'aménagement constitueront la réponse. Ainsi, le zonage est directement issu d'une réflexion cohérente ayant pour objet le territoire communal, ses contraintes et ses potentialités de développement.

### GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

<sup>1</sup> Article précisant l'esprit des règles générales d'utilisation du sol.

<sup>2</sup> Article précisant les dispositions générales communes à l'ensemble des documents d'urbanismes (SCOT, PLU et Cartes Communales).



Ces orientations s'entendent comme le cadre de développement à moyen, voire long terme de Laa-Mondrans en répondant au souci premier de contenir l'urbanisation autour des hameaux déjà constitués. Dans le futur, le bourg est le secteur à privilégier, sans toutefois exclure le développement de certains hameaux.

## 6.3 Détail selon les différents secteurs

### 6.3.1 Les secteurs où les constructions sont autorisées

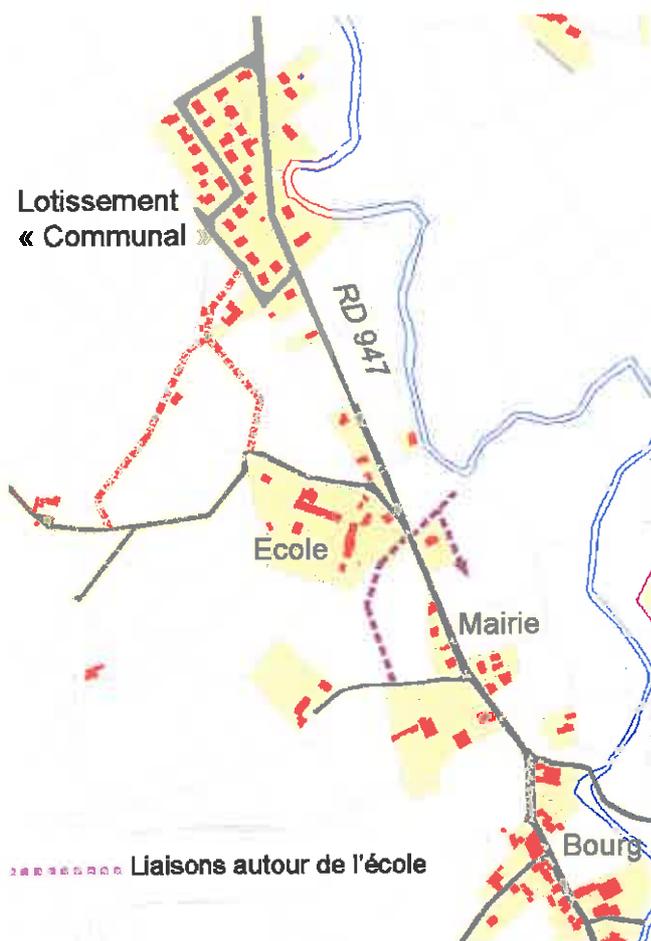
**Superficie : 79,4 hectares**

L'objectif est de concentrer l'habitat dans les secteurs du village et des hameaux déjà constitués le long de la RD 947. Il s'agit de bénéficier des infrastructures viaires et des réseaux publics existants tout en permettant de densifier ces quartiers.

Toutefois, l'urbanisation des petits hameaux est envisagée mais dans des proportions très limitées. Les zones créées se limitent aux secteurs déjà construits. Toute zone définie, qui offre encore une possibilité de construire, comporte déjà au moins 3 habitations. Ainsi, les espaces naturels et agricoles sont préservés du mitage. De plus les zones des hameaux vont permettre de gérer au mieux l'existant (création de piscines ou d'annexes par exemple).

**Principe de développement :** Etant dans une configuration de village et de hameaux constitués le long de la RD 947, l'urbanisation est privilégiée le long de la départementale et limitée le long des routes sur les coteaux. La topographie et le problème de l'assainissement autonome qui y est lié, ne permettent pas de donner de l'épaisseur aux hameaux sur les coteaux. Il n'est pas envisageable dans la plupart des cas d'avoir 2 ou 3 rangs de maisons par rapport à la route. La platitude des terrains (relative par endroit) dans la vallée, la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité, voire d'assainissement, permet de bâtir beaucoup plus en épaisseur et de donner ainsi du volume sur le secteur allant du village à Mondrans, et plus particulièrement autour de l'école.

Concernant les secteurs où les constructions sont autorisées, il s'agit d'observer la capacité réelle d'accueil de nouvelles constructions, c'est-à-dire les parcelles non bâties hors jardin.



Cette capacité est basée sur l'analyse suivante : une hypothèse de moyen terme de 4 logements annuels, permettant d'assurer un renouvellement de population sans conduire à une explosion démographique, peut être privilégiée. Au rythme de 2 personnes supplémentaires par logement créé, ceci conduirait à 80 habitants de plus en 10 ans (4 logements x 2 personnes x 10 ans) soit environ une population de 490 en 2018 ce qui se rapproche de l'objectif démographique évoqué en page 15.

Sur la base de 2000 m<sup>2</sup> par terrain en moyenne (chiffre inférieur à celui défini page 19), atteindre l'objectif démographique ci-dessus suppose une possibilité de mobiliser 8 000 m<sup>2</sup> annuellement, soit 8,0 hectares à 10 ans. Sachant que la rétention foncière conduit à prévoir 4 fois plus de terrains constructibles que la consommation foncière prévisible, ceci conduit à envisager une capacité d'accueil disponible de l'ordre de 32 hectares dans la carte communale. Celle-ci représente 31,2 hectares et correspond à un besoin de la commune pour 9 à 10 ans au rythme de 4 constructions par an.

Le secteur de l'école et de la mairie étant la zone où la potentialité reste la plus forte, il est apparu nécessaire de se poser dès maintenant la question de la desserte de ce quartier, afin d'être en mesure d'appréhender le développement à venir de la commune, l'hypothèse retenue apparaissant sur le schéma ci-contre.

---

### 6.3.2 Les secteurs non constructibles sauf exceptions

---

(Secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à de l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

**Superficie : 531 hectares**

**Objectifs :** Ce secteur regroupe toutes les zones n'appartenant pas au secteur dit constructible. Il est donc dédié aux espaces naturels et agricoles. Il permet de préserver la grande majorité des espaces boisés, notamment sur les coteaux de Laà-Mondrans et de pérenniser l'activité agricole, sur les vallées et les coteaux, au sein de limites physiques précises.

## 7 INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme évoqué plus haut, les orientations de la carte communale de Laà-Mondrans vont dans le sens de la protection des sites naturels et de la maîtrise de l'urbanisation pour un développement durable, équilibré et cohérent. Il s'agit de promouvoir un équilibre entre urbanisation et espaces naturels mais aussi entre espaces naturels et agricoles. Ainsi, les incidences des choix sur l'environnement peuvent s'apprécier en termes de protection mais aussi de préservation du cadre de vie et de gestion économe de l'espace. L'urbanisation sera mesurée et encadrée puisqu'elle s'effectuera progressivement dans les limites précises que sont le bourg et les hameaux déjà constitués.

### 7.1 Des espaces naturels préservés

Le zonage ne dégage pas de constructibilité à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 pas plus qu'à l'intérieur de celui qui fait l'objet de la zone inondable du Laà. En outre, au-delà des contraintes réglementaires, il préserve les unités paysagères qui caractérisent le territoire communal. Le développement de l'urbanisation est ainsi uniquement prévu dans la continuité du bourg et des hameaux existants, dans la logique de densification de l'axe central.

Par ailleurs, au-delà de l'intérêt paysager que peut présenter le couvert forestier, la protection des boisements majeurs notamment sur les espaces de fortes pentes vise également à préserver leur rôle essentiel dans la stabilité des sols et la limitation des ruissellements de surface. L'urbanisation est essentiellement ouverte sur des terrains plats ou de faible pente.

### 7.2 Qualité du « cadre de vie »

#### 7.2.1 Incidence sur la salubrité

S'agissant de la salubrité et en l'absence d'un système d'assainissement collectif en dehors du quartier de Mondrans et du Lotissement « Communal », le schéma d'assainissement indique la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs autonomes sur le reste du territoire communal. La filière prioritaire, à savoir le traitement par tranchées filtrantes-épandage souterrain, est préconisée sur l'ensemble des secteurs étudiés en dehors d'une bande de terrain en bordure du Laà à hauteur de l'école. Ce dernier secteur n'est donc pas ouvert à l'urbanisation.

Les incidences du développement urbain en matière de salubrité seront très limitées dans la mesure où la majeure partie des terrains constructibles est aisément raccordable au réseau d'assainissement collectif. A terme, le secteur de l'école puis du bourg devront être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

En ce qui concerne les ruissellements pluviaux, la délimitation des secteurs constructibles le long de lignes de crête ou sur le plat et la taille relativement grande des terrains constructibles (1200 à 2500 m<sup>2</sup> pour la plupart) évitent la concentration excessive des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées en des points particuliers du réseau hydrographique superficiel.

#### 7.2.2 Incidence sur le paysage

Les effets du développement urbain au regard de la perception générale des différentes entités paysagères seront limités dans la mesure où il s'effectuera en densification des sites déjà bâtis ou à leurs abords immédiats. Le paysage sur les coteaux est globalement préservé de l'urbanisation et ainsi garderont aspect de coteau champêtre. De plus, le type de constructions attendu dans les secteurs constructibles,

principalement pavillonnaire, correspond au cadre bâti existant et ne portera donc pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### 7.2.3 Incidence sur les sols

Les incidences du parti d'aménagement sur les sols seront a priori limitées dans la mesure où les sites les plus abrupts ne font pas partie des secteurs constructibles. Ainsi, aucun risque prévisible d'instabilité des sols ou effet négatif notable consécutif à leur urbanisation n'est à craindre.

## 7.3 Gestion économe des sols

Les secteurs constructibles définis par la présente carte communale rendent possible la transformation d'environ 31 hectares de terrains jusqu'ici naturels ou agricoles en sites bâtis ou aménagés. Toutefois, la plupart des terrains ouverts à l'urbanisation sont situés dans un environnement déjà largement urbanisé, distribué par les principales voies de communication de la commune et disposant de réseaux globalement aptes à alimenter un tel développement.

A l'échelle de Laà-Modrans, les effets induits par cette mutation sur la flore et la faune, bien que permanents, seront modérés. Si l'urbanisation des terrains naturels inscrits en zones constructibles entraînera la disparition d'espaces naturels, la majeure partie des espaces concernés est cultivée en raison de l'absence de contrainte topographique aux abords du bourg et hameaux de la vallée du Laà. Or ces terres disposent d'une valeur écologique bien moindre que les prairies et les milieux boisés, peu concernés par l'urbanisation.

Enfin, le développement du réseau d'assainissement permettra une plus forte densification du bâti, particulièrement vers le bourg de Laà à plus long terme.

## 7.4 Des espaces agricoles clairement identifiés

Les espaces agricoles (et naturels) recouvrent la très large majorité du territoire communal (86 %). Ces espaces restent non constructibles pour l'habitat résidentiel.

L'élevage est peu présent à Laà-Mondrans, mais certains sont proches de zones résidentielles. Toutefois un seul recouvre une partie d'une zone constructible, mais cet élevage n'est plus pérenne et il est amené à disparaître rapidement. La concentration des zones constructibles principalement le long de la vallée du Laà permet de laisser de vastes espaces dans lesquels les exploitations classées soumises à autorisation ont capacité à se développer.

## 7.5 Prise en compte des risques et contraintes

Le seul risque connu est celui de l'inondabilité du ruisseau le Laà. Mais ce dernier n'a pas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Aussi, il n'a été tenu compte que des études hydrauliques partielles à hauteur du bourg. Le périmètre de la zone constructible du bourg tient compte de ce risque.

La commune est traversée par une voie classée à grande circulation, la RD 947, mais dont le trafic n'est pas encore excessif (autour de 2500 véhicules/jour). Comme l'urbanisation, les réseaux et les équipements de la commune sont concentrés le long de cet axe, il a été privilégié. Mais pour ne pas compromettre l'avenir du développement de la commune sur son axe principal, la municipalité a retenu un fuseau de déviation de la RD 947 qui fera l'objet d'une étude par le CG64. Ce fuseau passe au Nord-est de la commune puis à côté du cimetière. Aucune zone constructible permettant la création de résidence supplémentaire et susceptible d'être sur le passage de la future déviation n'est donc retenue.

**En conclusion, le zonage n'ouvre à l'urbanisation que des terrains en continuité du bâti existant et ceci dans des proportions qui gardent l'essentiel du territoire aux espaces naturels et agricoles. La carte communale de Laà-Mondrans s'attache donc à respecter l'unité paysagère des coteaux de l'entre deux gaves.**