



Communauté
de communes
**LACQ
ORTHEZ**

Mairie de Labastide Cézéracq
1, Carrère de Cap Sus, 64170
Labastide-Cézéracq



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

2

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (P.A.D.D)

Commune de Labastide Cézéracq
Pyrénées-Atlantiques (64)



Arrêt le :

Approbation le :

1	28/09/2015	Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	Objet de la modification
Nom du fichier : 2_PADD_20150928		

PARCOURIR
les territoires

28 avenue Léon Blum - 31500 Toulouse
Tél. : 05.34.39.23.25 - Fax : 09.70.77.49.03
Email : julien@parcourirlesterritoires.fr
Site : <http://www.parcourirlesterritoires.fr/>

Préambule

Le contenu réglementaire du PADD - Article L123-1 du code de l'urbanisme

- **Le projet d'aménagement et de développement durable,**
 - Définit les orientations générales des **politiques d'aménagement** (entrées de ville, environnement, patrimoine, renouvellement urbain, développement de l'urbanisation...), **d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
 - Arrête les orientations générales concernant **l'habitat** (politique visant à répondre aux besoins de la commune, mixité sociale...), **les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs**
 - Fixe les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PADD peut être très court, ce n'est pas un document technique détaillé. Son objet est de présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, urbanisme...).

1 – Le projet des élus sur la commune

Le Projet des Elus pour Labastide Cézeracq :

- **Atteindre une taille critique pour permettre au village de vivre : tendre vers 700 habitants (+150 habitants)**
- **Démocratiser l'accès à la propriété pour le plus grand nombre**
- **Préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale et paysagère de la commune**
- **Pérenniser l'activité agricole de la commune**
- **Préserver les éléments naturels de la commune**

Schéma général de principe du PADD – ensemble de la commune Labastide Cézeracq – juin 2015

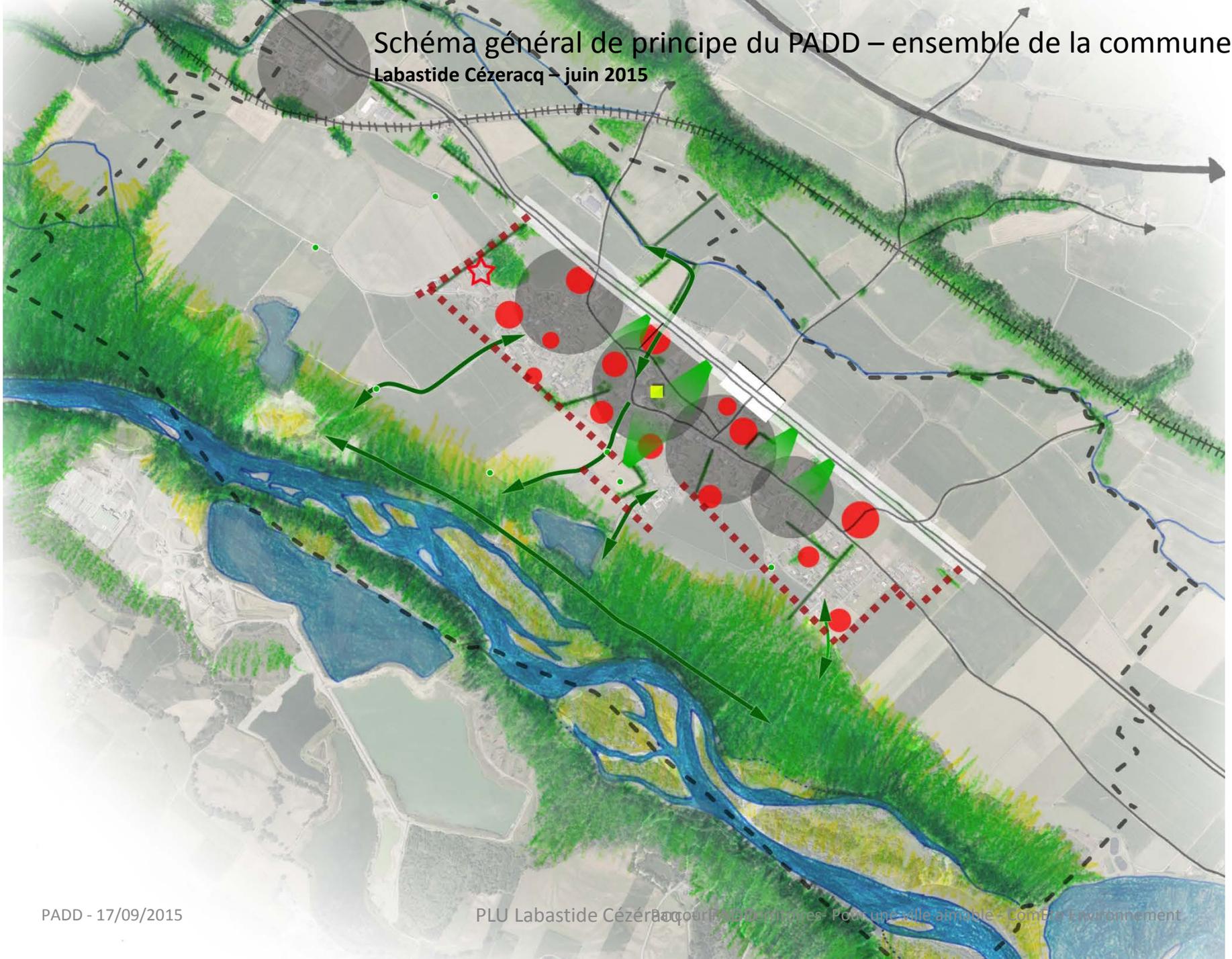
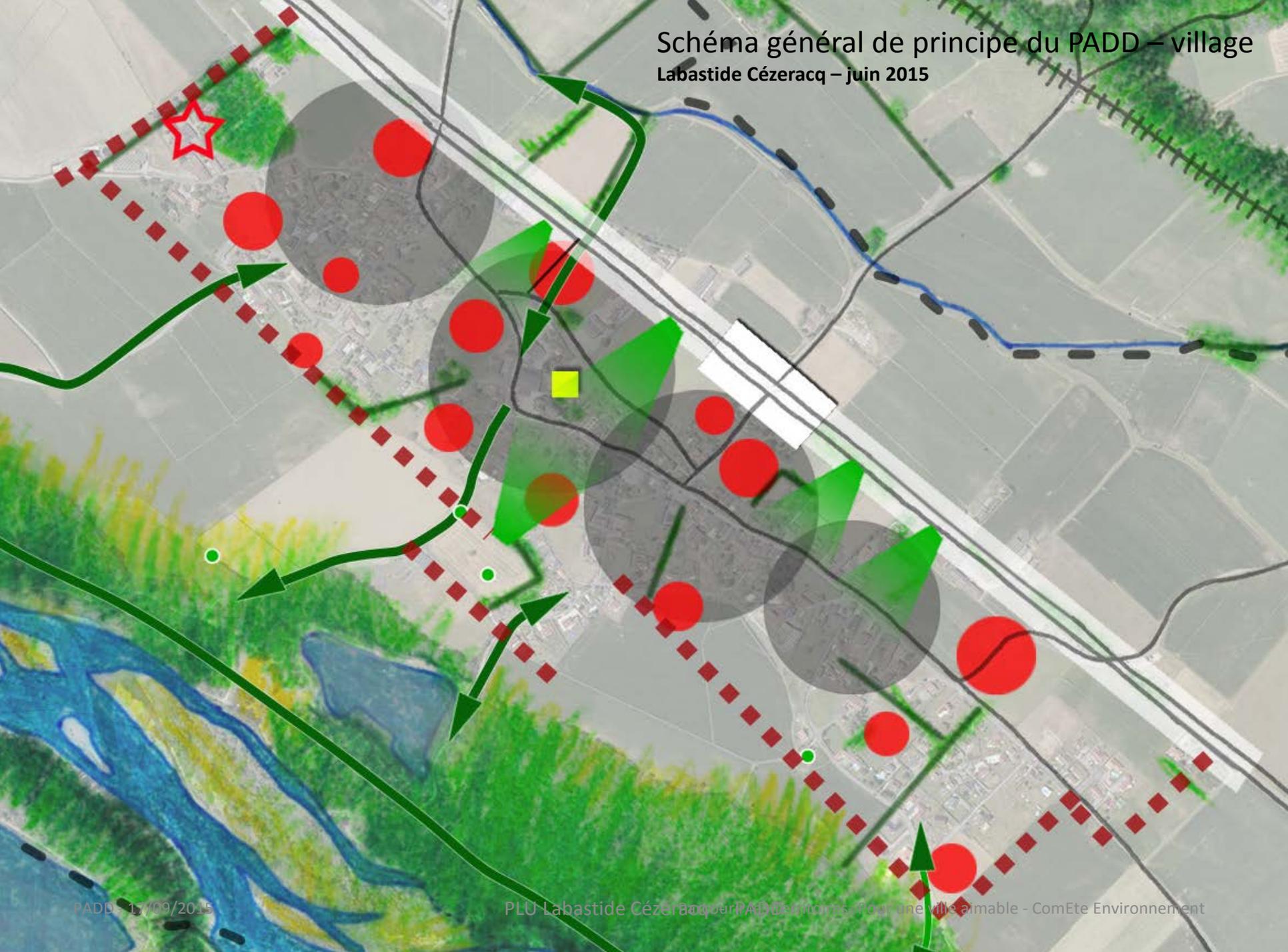


Schéma général de principe du PADD – village Labastide Cézeracq – juin 2015



2 – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Accélérer l'accueil de population et favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre : tendre vers 700 habitants (+150)

Diagnostic :

- La situation géographique de la commune est particulièrement attractive, du fait de la proximité du bassin industriel de Lacq, gisement d'emploi important. Cette accessibilité constitue un atout important pour la commune qui ne souffre pas des nuisances liées à une trop grande proximité (odeurs, bruits, risques).
- A une échelle plus large, Labastide Cézeracq est située dans l'aire d'attraction de l'agglomération Paloise qui ne cesse de s'étendre vers l'ouest le long de la vallée du gave de Pau.
- Le niveau d'équipement est de bon niveau pour la commune (Station d'épuration, école, équipements sportifs, espaces publics).
- La commune a connu une forte croissance démographique au cours des dernières années (100 habitants entre 1999 et 2010, soit une croissance de +23%,). Cette croissance de la population est liée à la mise en chantier de trois maisons en moyenne par an soit une trentaine au cours de la décennie passée, chiffre en forte accélération depuis 2012.

Objectif/projet

- Favoriser l'accueil de population par l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés dans l'enveloppe urbaine actuelle
- Prendre en compte la forme traditionnelle du village organisé sous forme de boucles successives pour les nouveaux secteurs urbanisables
- Favoriser un urbanisme permettant la diversité des formes urbaines afin de permettre l'accueil du plus grand nombre (éviter le monoproduit).

Accélérer l'accueil de population : tendre vers 700 habitants (+150)

Justifications :

- La population est passée de 403 habitants en 1990 à 555 en 2011, soit une augmentation de 49%.
- Au regard de certaines communes voisines (Labastide Monréjeau, Aussevielle, Siros, Denguin), cette croissance est modérée.
- Si la population de 1990 avait augmenté de manière comparable aux communes voisines elle serait aujourd'hui de 630 habitants environ.
- Les élus souhaitent mettre en place les moyens d'une dynamique de population en offrant une diversité de choix en matière de sites et de type de produit immobilier.
- Le développement de la zone d'activité Eurolacq 2 dans les parcelles sont en cours de commercialisation à l'heure de la finalisation du PLU va générer de l'emploi à proximité immédiate de la commune. Il est naturel que Labastide Cézeracq prenne sa part de l'accueil de population liée dans un souci de limitation des déplacements domicile travail notamment.
- Le niveau d'équipement de la commune est de plus particulièrement haut et dimensionné pour une augmentation nette de la population (école, équipements sportifs, réseaux...).

Moyens

- Evaluation au plus juste du potentiel constructible dans le futur PLU.
- Règlement écrit et graphique pour une organisation du développement de l'urbanisation en cohérence avec l'identité de la commune, et notamment le respect de la forme urbaine (urbanisation le long des voies et cœurs d'îlots non bâtis).

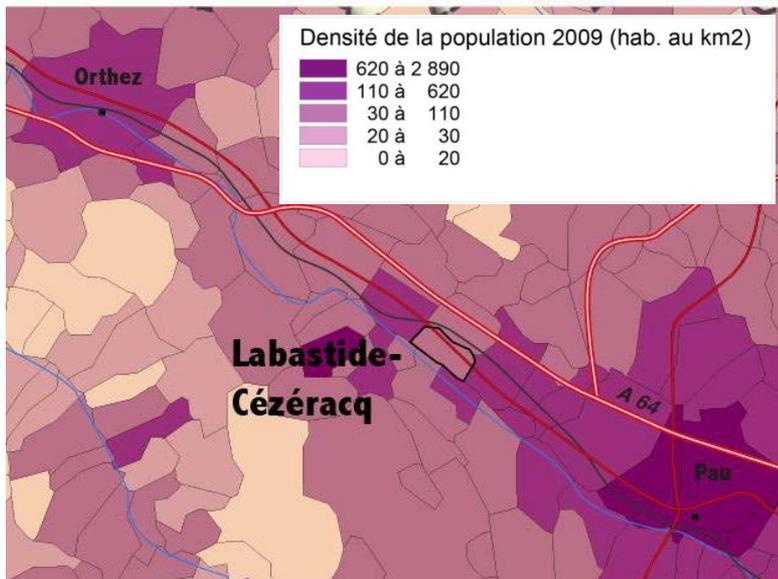
Population						
	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	428	382	373	403	450	555
Densité moyenne (hab/km ²)	85.4	76.2	74.5	80.4	89.8	110.8
<i>Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2010 exploitations principales</i>						

La population augmente régulièrement depuis trois décennies.

Le rythme de croissance est élevé et tend à s'accélérer:

- 1982-1990 : +8%
- 1990-1999 : +11,6%
- 1999-2010 : +23%

Ce rythme est près de deux fois supérieur à la moyenne de la communauté de communes (+5,6% entre 1999 et 2010).



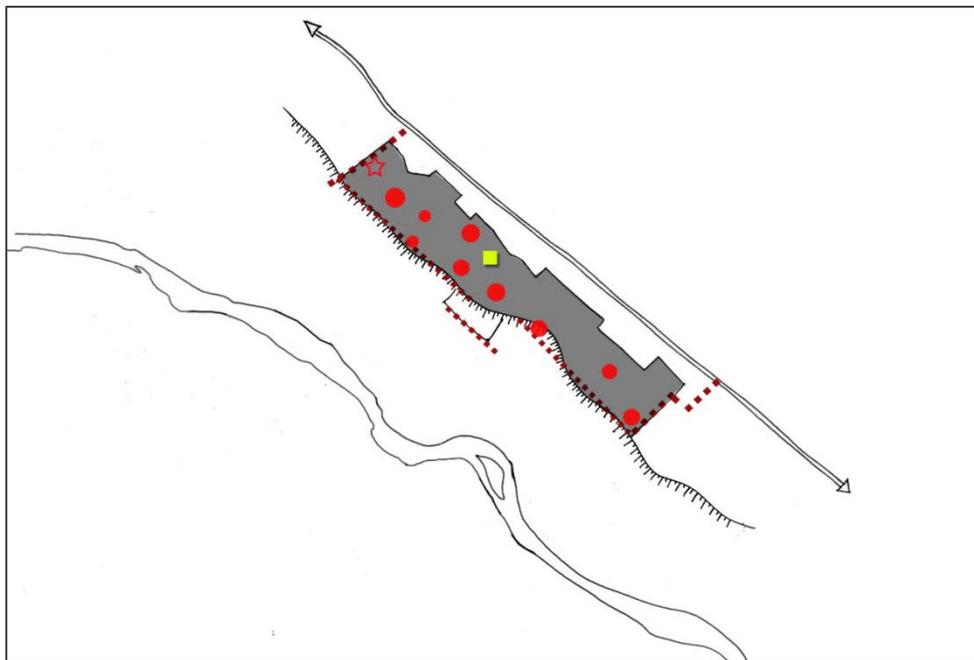
Préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale de la commune

Diagnostic :

- Le développement du village s'est fait en longueur contraint par la zone inondable du gave d'une part et la RD817 d'autre part.
- Il reste toutefois de nombreuses parcelles non bâties dans le village, elle sont au cœur des enjeux de développement. Ces parcelles font partie intégrante de la forme urbaine identitaire de la commune : le bâti est positionné proche de la voie, le cœur d'îlot est constitué d'espaces naturels ou de jardins non bâtis.
- La commune est marquée par les axes de circulation qui la traversent : la RD817, classée à grande circulation à proximité du village, A64 et voie ferrée .
- Par ailleurs le sud de la commune est limité par le Gave, bordé d'une zone inondable importante.

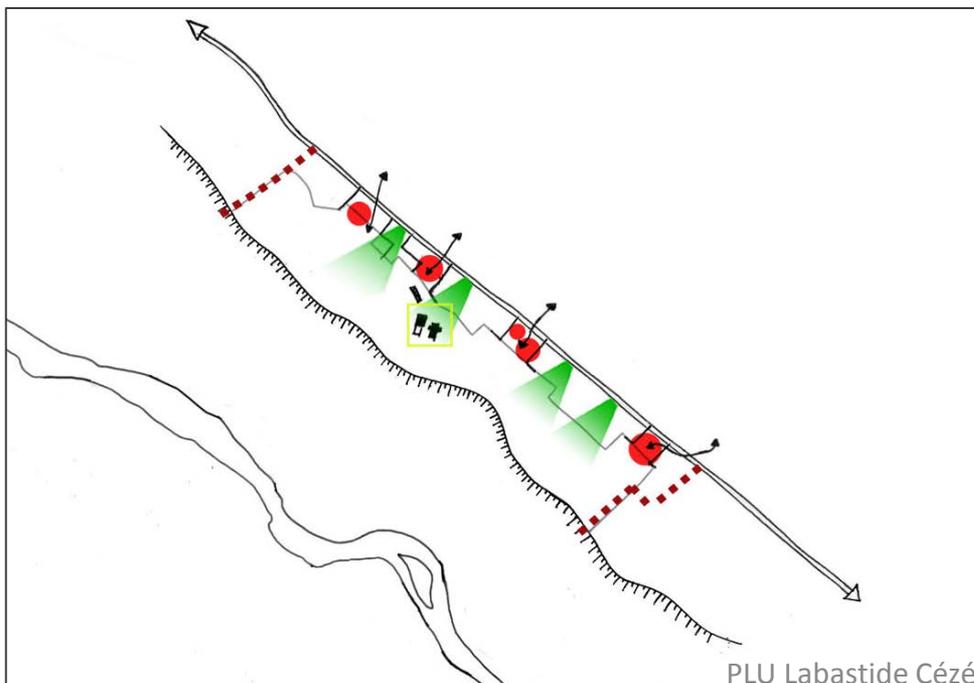
Objectif/projet

- Arrêter l'urbanisation linéaire du village dans cette bande non contrainte au niveau de l'existant (château au nord et limite actuelle des constructions au sud).
- Favoriser un développement qui préserve la qualité architecturale du village et son identité Béarnaise dans la partie patrimoniale du village.
- Préserver certains cœurs d'îlots non bâtis (indépendamment de la desserte par les réseaux) afin :
 - de poursuivre le mode de constitution historique du village
 - de maintenir des respirations paysagères
 - De préserver des îlots naturels en zone urbaine dans un souci environnemental
- Maintenir une distance entre l'urbanisation et la RD afin de préserver à la fois la qualité de vie du village et les vues sur ce dernier depuis la RD



Un développement qui s'inscrit dans un quadrilatère déjà urbanisé.

- Urbanisation maîtrisée à l'intérieur du village (dents creuses).
- Limite nette à l'urbanisation sur les franges en s'appuyant sur la RD et les limites actuelles.



Le rapport à la RD entre ouvertures et fermetures.

- Préserver des cônes de vue sur le village depuis la RD
- Maintenir et conforter les urbanisations proximité de la RD en lien avec les accès routiers

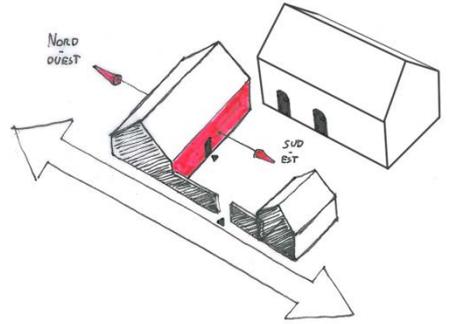
Préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale de la commune

Justifications

- La partie ancienne du village est aujourd'hui préservée d'un point de vue architectural, la forme urbaine ancienne est encore très lisible. Cependant la présence d'un grand nombre de parcelles non bâties dans le village (de taille variable mais entre quelques milliers de m² et un ha), est tout à fait caractéristique. L'objectif est de préserver l'esprit de ces espaces non bâtis en cœur de village tout utilisant ce foncier pour développer le village sur lui-même dans le respect de l'architecture locale.
- Par ailleurs la distance de recul liée à la présence de la RD 817 ne permet pas d'urbaniser une bande de 75m depuis l'axe de la voie. Cette bande inconstructible permet des vues sur le village (notamment l'église), et une mise à distance entre les nuisances liées à la voie et les zones bâties. Ces espaces ont une valeur stratégique liée notamment à leur proximité vis-à-vis des équipements communaux (salle des fêtes, mairie, école) . Ils peuvent également permettre de valoriser les vues sur le village depuis la RD en préservant non bâties certaines parcelles.

Moyens

- Définition des « dents creuses » qui ont un potentiel en terme d'urbanisation future et celles qui doivent rester non bâties afin de préserver des respirations dans le village (objectif environnemental, paysager, culturel).
- Définition du rapport à organiser avec la RD : maintenir une zone tampon qui préserve une distance d'éloignement entre village et route tout en poursuivant le front bâti côté village.
- Définir des bandes d'implantation pour maîtriser l'implantation des maisons dans la parcelle



Pérenniser l'activité agricole de la commune

Diagnostic :

Le commune de Labastide Cézeracq est marquée par son caractère agricole majoritairement dédié à la polyculture et à l'élevage. Cette agriculture modèle les paysages de la commune et constitue une activité économique importante.

Les grands îlots agricoles seront protégés de l'urbanisation afin de permettre la pérennité de leur exploitation.

Les sièges d'exploitation et notamment ceux comprenant des bâtiments d'élevage sont identifiés et font l'objet de mesures de protection en n'autorisant pas les nouvelles implantation d'habitations à proximité (à l'exception des habitations liées à l'exploitation).

Objectifs :

- Protéger les espaces agricoles de la commune et permettre l'évolution des sièges d'exploitation.
- Encourager une agriculture qui prenne en compte les éléments de la trame verte et bleue, et notamment les haies bocagères encore en place
- Identifier les espaces de protection spécifique liés à la protection du captage d'eau potable

Moyens :

- Identifier dans les pièces graphiques du règlement des exploitations agricoles afin de permettre leur évolution future (extension de bâtiments agricoles notamment)
- Identification du bâti de caractère architectural et patrimonial pour permettre l'évolution du bâti agricole (projets agricoles et changement de destination)
- Protection des grands îlots agricoles de toute implantation conduisant à un morcellement des parcelles agricoles

Maintenir les continuités écologiques et la diversité des milieux sur la commune

- Les espaces forestiers de la commune sont principalement constitués de boisements des forêts rivulaires des bords du Gave de Pau
- Ces espaces sont majoritairement protégés de fait de toute destruction liée à l'urbanisation du fait de leur caractère inondable. Un plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) identifie les secteurs inondables de différente manière (Zones rouge et bleues)
- Ces espaces sont partiellement identifiés au titre du réseau de zones Natura 2000 et des ZNIZFF (Zone Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristiques) : le gave et ses affluents.
- Le grand corridor du gave constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor supra territorial.
- Le secteur entre le village et la voie ferrée qui recèle un petit réseau de haies est à préserver/densifier dans un esprit de constitution d'un corridor en pas japonais au niveau du village (parc du château, bosquets des jardins...)

Objectifs :

- Préserver les cœurs de biodiversité de la commune
- Identifier les haies, bosquets, constituant la trame verte et bleue du territoire au sein des espaces agricoles et les intégrer aux projets de développement urbain
- Permettre les liaisons entre les cœurs de biodiversité en préservant les éléments naturels support de déplacement des espèces.
- Favoriser l'accès aux espaces naturels de la commune.

Justifications :

- Les espaces naturels de la commune sont multifonctionnels :
- Zone tampon pour les espaces inondables du gave et de ses affluents
- Réservoir de biodiversité, Brise vent, Paysages de qualité.. ;
- Au-delà de leurs fonctions écologiques ils peuvent être support du développement communal : circulations douces, accès à la nature, gestion des eaux pluviales...

Moyens :

- Identification et protection des éléments naturels de la commune par le biais des outils du PLU ou du classement en zone naturelle inconstructible.
- Intégration des éléments naturels dans les orientations d'Aménagement et de Programmation quand certains projets jouxtent des espaces sensibles

3 – Les orientations générales thématiques

L'habitat

Diagnostic :

- Le mode de production reste le logement individuel sur la commune, toutefois il sera possible de prévoir dans le cadre d'opérations groupées de l'habitat intermédiaire.
- La présence d'un réseau d'assainissement collectif desservant la quasi-totalité de la commune permet d'envisager la réalisation d'opération relativement denses si la composition urbaine du site le permet.
- En l'absence de PLH, ou de Scot, à ce jour aucun objectif de production de logements sociaux, ni de densité.
- Gens du voyage : La Communauté de Communes a réalisé deux aires d'accueil (Mourenx et Orthez).

Objectifs :

- Poursuivre à minima le rythme de construction des trois dernières années (5 logements par an en moyenne)
- Favoriser la densification du village dans son enveloppe actuelle
- Préserver des respirations non bâties dans le village, essentiellement sous forme de jardins

Justifications :

- La commune jouit d'une situation géographique attractive, bénéficiant à la fois d'un environnement rural et de la proximité directe du bassin d'emploi et de services de Lacq-Mourenx et de l'attractivité de l'agglomération de Pau
- La commune dispose d'équipements publics de qualité permettant d'accélérer le rythme de développement des années passées. Les infrastructures sont en place pour poursuivre l'accueil de population sur un rythme comparable ou supérieur aux années passées

Moyens :

- Définition des futures zones constructibles suivant une volonté d'étoffer chaque secteur en rapport avec ses capacités d'accueil.

Les transports et les déplacements :

Les transports

- Les transports relèvent d'une compétence de la communauté de communes, la commune est desservie par le TAD intercommunal.
- La commune est desservie par le réseau de bus du conseil général. La ligne Pau-Orthez
- Le ramassage scolaire est assuré par bus vers les établissements dont dépend Labastide Cézéracq : Collège d'Artix et Lycée de Mourenx
- La gare SNCF la plus proche se trouve à Artix, elle est située sur l'axe Pau-Bayonne.
 - Une amélioration du cadencement prévue doit permettre de développer l'usage quotidien du train
 - Pas de besoin spécifique identifié ayant une incidence sur le PLU

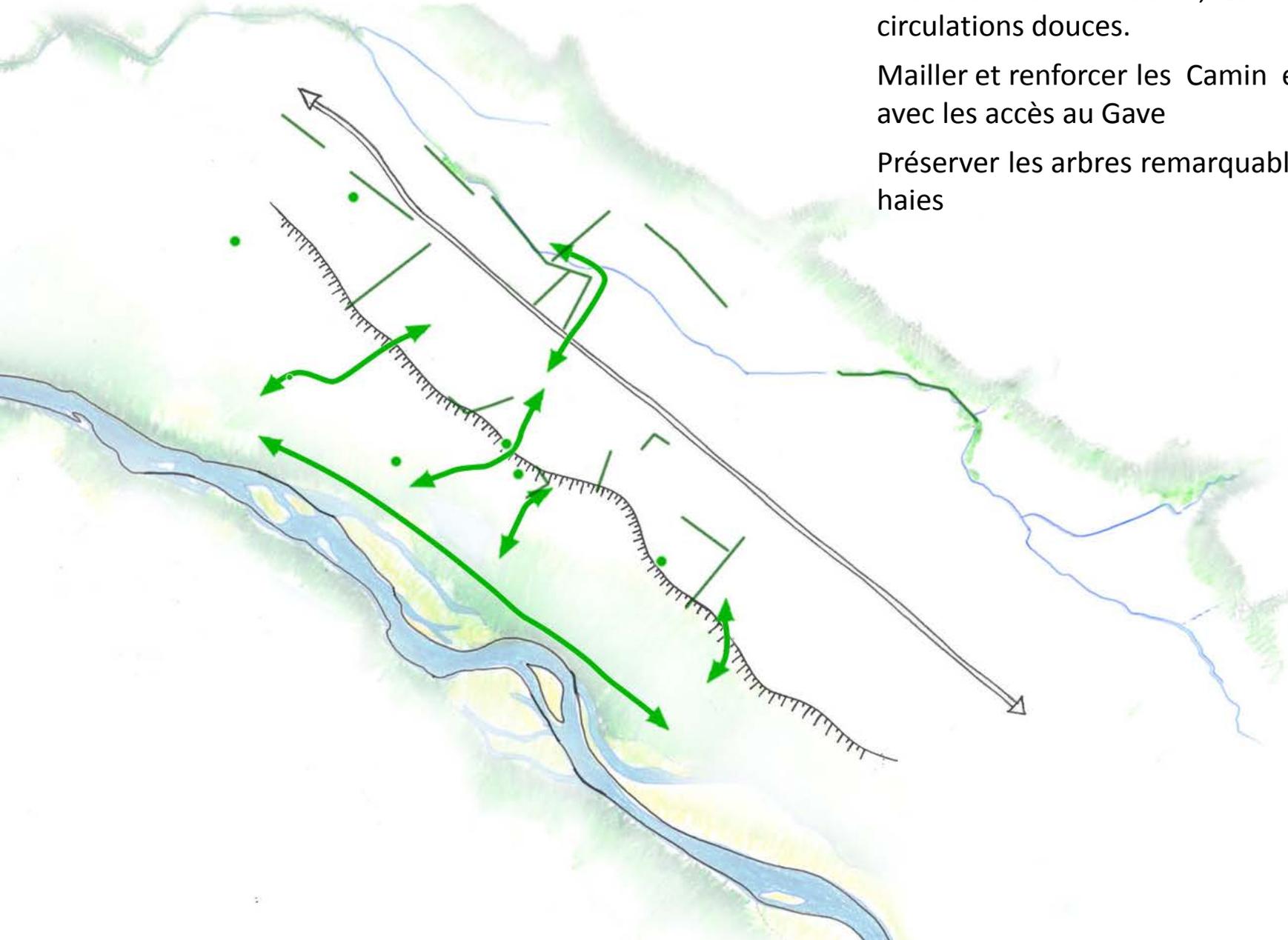
Les autres déplacements : mobilités douces, circulation et stationnement urbain

- Le choix d'un développement de l'urbanisation sous une forme regroupée autour des services publics de la commune favorise les circulations douces dans le village.
- La densification recherchée dans le projet vise à ne pas accroître l'étalement urbain facteur d'accroissement des déplacements motorisés quotidiens.
- Le développement des liaisons piétonnes est recherché dans le cadre des orientations d'aménagement
- La commune est le support d'un itinéraire de promenade au départ du village et reliant les berges du Gave.

L'ouverture sur la nature, les circulations douces.

Mailler et renforcer les Camin en lien avec les accès au Gave

Préserver les arbres remarquables et les haies



Le développement des communications numériques

- La communauté de communes Lacq Orthez est compétente en matière d'aménagement numérique du territoire (compétences complémentaires). Dans ce cadre elle a mené un Etat des lieux sur le territoire étendu en 2013. Pour la commune de Labastide Cézéracq, l'éligibilité est très bonne, la totalité des habitations de la commune est éligible au Haut débit
- La forme dense du village permet de plus une meilleure desserte en terme de réseaux pour les futures habitations.

L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

L'équipement commercial

Le village ne dispose pas de commerces d'usage quotidien. La proximité avec les pôles d'Artix et de Mourenx qui disposent de l'ensemble des services publics et privés ne permet pas l'implantation de ce niveau d'équipement sur la commune.

Le développement économique

Une activité d'extraction/stockage de granulats est présente sur la commune, aux abords du gave.

La commune dispose d'une zone d'activité non négligeable qui comprend une centaine d'emplois dont un tiers environ habitant la commune.

Cette zone n'est pas amenée à évoluer, en revanche la commune est le support d'une partie d'une importante zone d'activité intercommunale (EUROLACQ 2) qui a vocation à accueillir un grand nombre d'emplois à moyen terme. La perspective de cet important gisement d'emploi va contribuer à l'attractivité de la commune.

Les loisirs

Labastide dispose de deux espaces de loisir :

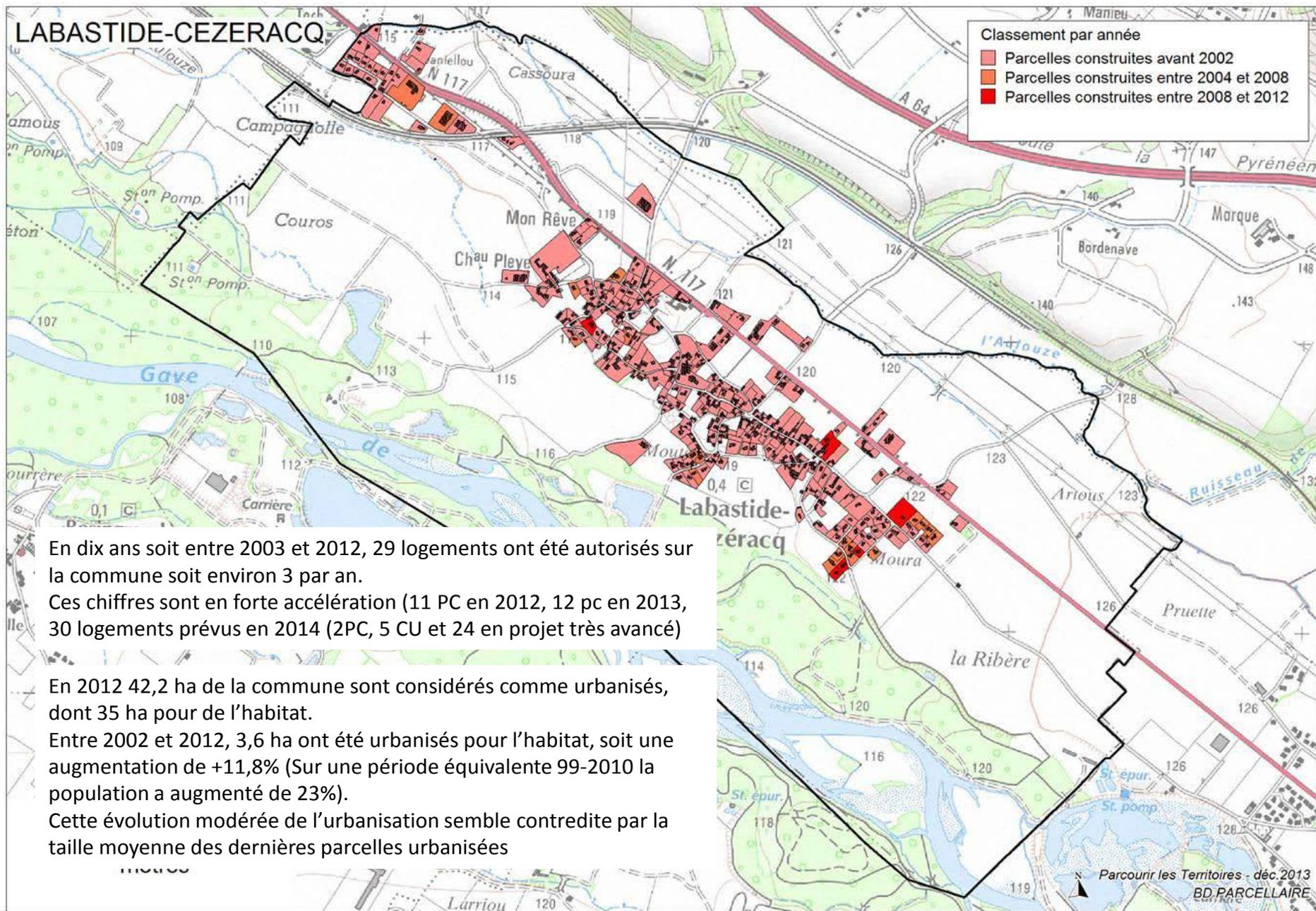
- Les abords du gave aménagés avec table de pique nique et jeux d'enfants. Plusieurs chemins de promenade partent de ce lieu vers les espaces naturels et boisés des berges du gave
- Les terrains de sport (football, basket qui sont situés entre le village et le gave et à proximité de la salle des fêtes. Ces derniers sont récents et en bon état, pas de nouveaux besoins identifiés à ce jour.

4 – Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

LABASTIDE-CEZERACQ

Classement par année

- Parcelles construites avant 2002
- Parcelles construites entre 2004 et 2008
- Parcelles construites entre 2008 et 2012



En dix ans soit entre 2003 et 2012, 29 logements ont été autorisés sur la commune soit environ 3 par an. Ces chiffres sont en forte accélération (11 PC en 2012, 12 pc en 2013, 30 logements prévus en 2014 (2PC, 5 CU et 24 en projet très avancé))

En 2012 42,2 ha de la commune sont considérés comme urbanisés, dont 35 ha pour de l'habitat. Entre 2002 et 2012, 3,6 ha ont été urbanisés pour l'habitat, soit une augmentation de +11,8% (Sur une période équivalente 99-2010 la population a augmenté de 23%). Cette évolution modérée de l'urbanisation semble contredite par la taille moyenne des dernières parcelles urbanisées

Les objectifs de Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Diagnostic :

- Au cours de la décennie passée, 3,5 ha ont été urbanisés pour de l'habitat sur la commune.
- La taille moyenne des parcelles diminue sensiblement en passant de plus de 1850m² à environ 1200m² entre 2000 et 2010.
- Le nombre moyen de logements autorisés sur la commune au cours des dix dernières années est modeste et s'est fait dans la continuité du village sous une forme classique de lotissement ou d'opération individuelle. Les derniers chiffres (2012, 2013 et 2014) montrent une nette accélération de la demande sur la commune.
- La rétention foncière très forte sur la commune a conduit au maintien de nombreuses parcelles non urbanisées dans le cœur du village. Cette situation induit un besoin en foncier supérieur à la consommation des années précédentes afin de se donner les moyens d'atteindre l'objectif affiché.

Projet communal à l'horizon 2025 : accélérer le rythme d'accueil et de développement des 10 dernières années pour tendre vers une population totale de 700 habitants environ :

- + environ 15 nouveaux habitants par an soit 150 habitants à l'horizon 2025 (700 habitants à terme)
- + 5 logements par an soit + 50 logements de plus à l'horizon 2025.
- Stopper l'étalement urbain en ne procédant à aucune extension au-delà de l'existant. Le projet de développement de la commune est basé sur les limites actuelles de la commune et vise principalement à densifier les parcelles non bâties situées dans le tissu urbain.
- Optimiser l'utilisation des espaces urbanisés par la localisation des parcelles considérées ainsi que par la forme urbaine.
- Ainsi les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont incluses dans les limites de la carte communale actuelle et soumises à un règlement qui impose une forme urbaine proche de l'existant dans le village plus libres dans la zone d'extension la plus récente

Les objectifs de Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes architecturales

- En 2015, une dizaine de logements sont identifiés comme vacants(Insee). Ces logements pourront faire l'objet de réhabilitations. Ce chiffre en baisse depuis 1990, montre la tension croissante sur le marché de l'immobilier. Le taux de vacance de 5% peut être considéré comme une vacance dure quasi incompressible sur la majorité des communes.
- Si des bâtiments agricoles susceptibles d'évoluer vers du logement sont encore occupés par des exploitations agricoles, ils seront identifiés dans le règlement graphique du PLU.

Objectif chiffré de consommation d'espace : environ 6-7ha

- Tendre vers 6-7ha urbanisables pour l'habitat, chiffre supérieur à la période précédente mais très nettement inférieur à la disponibilité foncière de la carte communale (16ha)
- Cet objectif de consommation d'espace (plus important que la consommation de la décennie passée) est lié à la forme urbaine traditionnelle du village peu dense à ce jour du fait de la présence des cœurs d'îlots non bâtis. Le projet prévoit de prolonger ce principe en contraignant l'implantation du bâti sur (ou à proximité de) la voie pour laisser non bâtis les arrières.
- Ces surfaces seront essentiellement réparties dans divers îlots non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine actuelle. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont incluses dans les limites de la carte communale actuelle et soumises à un règlement qui impose une forme urbaine proche de l'existant dans le village plus libres dans la zone d'extension la plus récente.

Un choix fort afin de préserver des îlots non bâtis au cœur du village

- Art L123-1-5 – III 5° . Le règlement peut en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.