

Commune de

# MONEIN



## Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Projet**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....  
arrêtant le projet de PLU.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - B.P.609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



Evaluation Environnementale du PLU :

Sarl RIVIERE ENVIRONNEMENT - 32, rue du Prêche - 33130 Bègles

Tel : 05.56.49.59.78 - Télécopie : 05.56.49.68.39 - <http://riviere-environnement.fr/>

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement prévues pour les prochaines années à l'échelle du territoire de MONEIN. Ces orientations générales, que les pièces réglementaires du PLU mettent en œuvre, se déclinent de la manière suivante :

## **1 Favoriser l'essor de Monein et conforter son rôle de pôle urbain local**

### **1.1 Assurer les conditions d'une croissance démographique**

Accompagnant l'expansion constatée depuis plusieurs décennies sur la Commune, le PLU offre les conditions d'une croissance démographique dynamique pour les années à venir : au-delà des possibilités offertes par la mutation et la densification du cadre bâti existant, qui apparaissent limitées, l'accueil d'une nouvelle population doit pouvoir s'effectuer par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs jusqu'ici naturels ou agricoles.

Pour autant, la commune souhaite restreindre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins d'urbanisation. Ainsi, en matière d'habitat, la Commune a décidé de satisfaire à ces objectifs de croissance démographique en ouvrant à la construction les superficies suffisantes pour y parvenir dans le cadre d'opérations de constructions mixtes de logements individuels et collectifs (une densité moyenne de 13 logements par hectare est ainsi envisagée dans les zones urbaines et à urbaniser), moins consommatrices de foncier que dans le cas d'un habitat essentiellement de type pavillonnaire tel qu'il s'est développé au cours des dernières décennies.

En outre, afin de préserver un développement harmonieux et équilibré du territoire communal et de lutter contre l'étalement urbain, la Commune souhaite maîtriser les modalités de cette expansion. Cela se traduit par la volonté de recentrer le développement urbain autour du bourg aggloméré et d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en la subordonnant à une modification ou à une révision du présent PLU.

### **1.2 Agir en faveur de la mixité sociale dans l'habitat urbain**

Soucieuse de diversifier l'offre immobilière et de favoriser le développement des programmes de logements en vue de satisfaire des objectifs de mixité sociale, la Commune souhaite favoriser le développement du parc social, notamment locatif, qu'il soit réalisé en constructions neuves ou en acquisition et amélioration de constructions existantes. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des réflexions entreprises il y a quelques années au niveau du Syndicat Mixte du Pays de Lacq et de la Communauté de Communes de Monein en matière d'habitat et traduites par un Programme Local de l'Habitat (PLH), quand bien même les objectifs fixés par celui-ci à échéance de 2013 ne seront sans doute pas atteints.

La commune souhaite également répondre aux besoins émergents en ce qui concerne l'accueil et l'adaptation des logements pour personnes âgées. Mais il s'agit aussi de poursuivre les actions en faveur de la réhabilitation et la valorisation du parc immobilier ancien. Une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), lancée en 2012 à l'échelle de la

Communauté de Communes de Lacq est d'ailleurs destinée à satisfaire à des besoins de réhabilitation, tant en vue de l'amélioration du confort des logements que du maintien à domicile des personnes âgées. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la promotion d'un renouvellement urbain du centre ancien susceptible de favoriser la diversité des fonctions urbaines autant que la mixité sociale dans l'habitat.

## **1.3 Favoriser le développement des activités secondaires et tertiaires et de l'emploi local**

### **1.3.1 Faciliter le développement des activités de proximité**

L'attractivité de Monein se mesure par son niveau d'équipement et s'appuie sur un tissu de commerces, de services de proximité et de loisirs qui lui assure une attractivité importante à l'échelle du Canton. Si les domaines de la bouche, des services à la personne et de l'artisanat du bâtiment sont bien représentés, il paraît essentiel d'étendre le tissu économique secondaire et tertiaire qui participe à la diversité fonctionnelle de la Commune, contribue à élargir les types d'emplois offerts et participe à l'équilibre socio-économique de la commune en cohérence avec les évolutions économiques attendues à l'échelle de la Communauté de Communes de Lacq. Ceci passe par la mise en place de règles favorisant l'installation de ce type d'activités dans les zones urbaines, sous réserve toutefois qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat.

### **1.3.2 Assurer le maintien et le développement des activités industrielles ou artisanales**

Si l'intervention de la Communauté de Communes de Lacq en matière de développement économique porte naturellement en grande partie sur le Bassin de Lacq et sa mutation industrielle, il importe de prévoir, dans le cadre du PLU de Monein, la possibilité d'extensions ou de développement des activités industrielles ou artisanales déjà présentes sur la Commune qui, outre le potentiel économique qu'elles représentent et qu'il convient de faire fructifier, offre l'avantage d'être une source d'emplois située à proximité des autres fonctions urbaines (logements, commerces, services..).

Cette préoccupation conduit la Commune à délimiter des zones dédiées aux activités, en particulier celles dont les contraintes de fonctionnement supposent des emprises foncières importantes, une desserte aisée et un accès rapide aux infrastructures routières.

### **1.3.3 Conforter l'offre en équipements de loisirs et de détente**

La commune souhaite conforter l'offre déjà bien fournie des équipements de loisirs sur le territoire en permettant leur développement ou en facilitant l'émergence de projets d'accueil touristique.

Elle promeut également la réalisation d'espaces de détente dans certains quartiers à urbaniser, dédiées à différents usages (promenade, parcours santé, aires de jeux...) et souhaite contribuer à la création d'espaces verts à vocations multiples (aire de maraîchage, parc urbain, jardins familiaux, aires de jeux, espaces de gestion des eaux pluviales...).

## 2 Améliorer le fonctionnement du bourg et le confort de vie dans l'agglomération

### 2.1 Accroître l'offre en équipement et améliorer le niveau de service à la personne

#### 2.1.1 Aménager l'espace public

La volonté de prévoir les modalités du développement de la Commune passe par la nécessaire prise en compte des besoins en équipements et services publics indispensables à la constitution d'un cadre de vie harmonieux et équilibré. En matière d'aménagement communal, cette orientation se traduit par la délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement ou la sécurisation de certaines voies (traitement des carrefours...), l'extension du cimetière, mais aussi par la mise en œuvre d'opérations de requalification d'espaces ou d'équipements publics (telles que celles des abords de l'église Saint-Girons, des groupes scolaires, des avenues du Pont Lat et Charles de Gaulle).

C'est aussi dans ce cadre qu'a été conduit le réaménagement de la place Lacabanne. Toutefois, cette opération, qui s'est inscrite dans le cadre d'une étude prise en charge par le F.I.S.A.C. (Fonds pour l'Intervention et la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce), vise à satisfaire un objectif plus ambitieux, celui du renforcement de l'attractivité sociale et commerciale du centre bourg. Si la requalification de cette place, qui abrite un marché hebdomadaire, a accru la convivialité de ce lieu de rencontre, elle doit être le vecteur d'une amélioration plus globale du cadre bâti ancien du bourg que pourrait faciliter le lancement en 2012 d'une nouvelle O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

La mise en œuvre progressive du Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, qui concerne au premier chef les personnes handicapées et à mobilité réduite, devrait également faciliter l'appropriation du centre bourg par les habitants de Monein.

#### 2.1.2 Adapter les réseaux divers

Le souhait de la Commune d'améliorer l'attractivité de son territoire passe aussi par la mise en place des réseaux aptes à en assurer un bon développement, au premier rang desquels figure la mise aux normes progressive du réseau d'assainissement collectif desservant les quartiers les plus densément bâtis. Depuis 2009 sont ainsi engagées les premières phases de travaux du programme d'aménagement prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement concernant la requalification du système de collecte des effluents. En 2012 ont aussi été lancés les travaux de réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

En matière développement des communications numériques, la commune est partie prenante dans la démarche mise en place par la Communauté de Communes de Lacq pour réaliser un schéma d'ingénierie concernant le Très Haut Débit, en cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Département, dans le but d'intégrer à terme, lors de travaux de voirie, des infrastructures d'accueil de la fibre optique.

### **2.1.3 Améliorer les conditions de déplacements et favoriser les modes de déplacements alternatifs**

Bien que la commune ne connaisse pas de situation d'engorgement notable, les caractéristiques du tissu urbain et les contraintes géographiques locales compliquent les déplacements dans le bourg, en particulier le long des RD 2 et 9 qui portent un important trafic de transit entre les vallées du Gave de Pau et celle du gave d'Oloron.

Afin d'améliorer les conditions de circulation dans l'agglomération, le développement des nouveaux quartiers sera conditionné à la réalisation de voiries offrant des possibilités de maillage avec le réseau routier existant. Cette extension progressive de l'armature de voies à l'échelle de l'agglomération est destinée à favoriser les possibilités de parcours alternatifs par rapport aux principaux axes urbains.

Par ailleurs, l'aménagement de bandes ou pistes cyclables est requis lors de la réalisation des principales voies des secteurs à urbaniser afin de promouvoir les modes de déplacement doux. Cette démarche fait partie des mesures en faveur de la maîtrise de l'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre promues par la Commune.

## 3 Cultiver les particularités du « jardin moneinchon »

### 3.1 Permettre l'évolution du cadre bâti ancien tout en en préservant les caractéristiques les plus remarquables

Convaincue de la valeur patrimoniale du centre historique du bourg et de l'atout qu'il représente en termes d'image et de repère culturel, la Commune souhaite que l'évolution ou l'adaptation du cadre bâti ancien n'affecte pas la préservation de ses particularités essentielles. Indépendamment du champ d'action de l'Architecte des Bâtiments de France, amené à intervenir au titre de la législation sur les monuments historiques, une réglementation adaptée vise à préserver les caractéristiques majeures concernant l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions du centre ancien ainsi que le caractère de certaines propriétés, remarquables tant par l'architecture des édifices qu'elles abritent que par la qualité des parcs ou jardins qui les entourent.

### 3.2 Assurer le développement de la Commune suivant les caractéristiques qui ont historiquement fondées son cadre bâti

Convaincue que le dynamisme de Monein, son attractivité et ses spécificités paysagères tiennent pour une grande part à la diversité des modes de valorisation de l'espace rural (mosaïque des cultures - dont la vigne - sur un parcellaire agricole fragmenté, présence ancienne de nombreuses fermes et d'un habitat dispersé, diversité des espaces boisés, bocages et zones humides ...), la Commune souhaite, s'agissant de la délimitation des secteurs constructibles, qu'ils confortent la structure du cadre bâti existant. Si le bourg a vocation à se développer, il en va de même des hameaux ou groupes de constructions présents dans les espaces naturels et agricoles, qui participent du même bassin de vie et qui assurent traditionnellement la mise en valeur de la majeure partie du territoire communal.

Ces dispositions visent à maintenir la vitalité du territoire communal en conjuguant maintien de l'activité agricole (notamment de la viticulture), préservation des paysages et ancrage dans les divers quartiers de la Commune. Les possibilités de construire dans les écarts sont néanmoins mesurées (elles se situent essentiellement aux secteurs de hameaux ou groupe d'habitations existants les plus importants) afin de limiter l'étalement urbain, le coût des équipements et services publics et sont conditionnées à l'absence de risques et de contraintes environnementales.

## 4 Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles

Si l'activité agricole représente une part limitée en terme d'emplois (ce constat est d'ailleurs à relativiser dès lors qu'il s'agit de viticulture et d'arboriculture), sa valeur culturelle et son rôle essentiel dans la gestion des espaces naturels supposent le maintien en terre agricole ou naturelle de la majeure partie du territoire communal. En particulier, les espaces présentant un fort potentiel agronomique et économique (notamment ceux susceptibles de produire des vins ayant droit aux Appellations d'Origine Contrôlée « Jurançon » et « Jurançon sec ») ont vocation à être préservés dès lors que cela ne remet pas en cause des enjeux d'aménagement ou de développement majeurs pour la Commune.

### 4.1 Contenir l'étalement urbain

La limitation de l'étalement urbain est un enjeu environnemental majeur en raison de ses conséquences sur la consommation excessive d'espace et d'énergie, la dépréciation des pratiques agricoles traditionnelles sur les espaces environnants (l'apparition de conflits d'usage), et le développement coûteux des réseaux et des infrastructures qui en résulte. C'est la raison pour laquelle la Commune souhaite privilégier le développement du bourg en densification du tissu existant ou à ses abords immédiats. Pour ce faire, une urbanisation des "dents creuses" situées au sein des secteurs bâtis existants est privilégiée. Toutefois, parmi les espaces agricoles et naturels disséminés sur le territoire communal, quelques hameaux ou groupes d'habitations qui se sont progressivement constitués doivent pouvoir accueillir quelques constructions nouvelles.

Il en résulte une nouvelle répartition entre zones urbaines et quartiers de hameaux au regard du PLU précédemment en vigueur, délimitant des espaces à vocation urbaine autour du foyer originel, protégeant les paysages en entrée de ville et les espaces ruraux périphérique d'un mitage excessif.

### 4.2 Conditionner la délimitation des secteurs d'extension urbaine aux contraintes environnementales et agricoles

Bien que le tissu urbain englobe encore d'importantes emprises foncières dont l'urbanisation est en mesure d'accroître notablement le parc de logement communal, les incertitudes liées à la réalisation effective de ces secteurs conduisent la commune à prévoir des zones d'extension urbaine susceptibles de satisfaire à une partie des besoins en logements pour les années à venir. Toutefois, par souci de modérer la consommation d'espaces naturels, la Commune souhaite conditionner la délimitation de ces secteurs d'extension aux contraintes agricoles et environnementales. Ainsi, la nécessaire prise en compte des risques, des contraintes environnementales, du potentiel des terres agricoles et des caractéristiques paysagères de la Commune limite à ce jour les zones de développement à des terrains situés en frange des parties actuellement urbanisées.

## **5 Maintenir les équilibres écologiques et les paysages au travers de la préservation des espaces naturels, des corridors écologiques et des ressources naturelles**

### **5.1 Maintenir les composantes majeures du paysage communal**

Désireuse de conserver au territoire de Monein la répartition des vocations du sol qui fonde les qualités paysagères actuelles, la commune veut préserver les espaces naturels ou boisés majeurs. Cette orientation se traduit notamment par le classement en zone naturelle de la majeure partie de la Commune, par la protection des boisements les plus sensibles et par l'interdiction de construire des habitations dans les principaux ensembles forestiers.

D'autre part, afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, la Commune souhaite imposer des aménagements paysagers à tout projet de bâtiment ou d'installation, public ou privé, réalisé dans les secteurs naturels et agricoles. Sont en particulier concernés les habitations susceptibles d'être implantées dans les hameaux et dont le traitement des abords ou des clôtures doit en permettre une assimilation dans l'environnement naturel, par exemple en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences champêtres.

### **5.2 Protéger les cours d'eau et les milieux remarquables**

La commune de Monein possède un environnement marqué par la présence d'un réseau hydrographique important qui modèle le paysage tant par le relief qu'il induit que par le cortège végétal qui l'accompagne.

Le réseau hydrographique de Monein et les milieux associés renferment un potentiel écologique important. Ces milieux peuvent potentiellement abriter des espèces faunistiques et floristiques présentant un fort intérêt patrimonial (espèces rares ou menacées). Un site Natura 2000 « Gave de Pau » concerne le territoire communal. Le projet de territoire de la commune doit prendre en compte la protection de ces milieux ainsi que celle de l'ensemble des cours d'eau, des bandes boisées rivulaires (ripisylves), et des systèmes de fossés et de haies. Les impacts directs et indirects sur les milieux naturels d'intérêt doivent être limités (ruissellement, rupture de continuité écologique, etc.) au niveau des zones à urbaniser et des zones potentiellement constructibles situées aux abords de ces espaces sensibles.

Les secteurs boisés (forêt, haies, ripisylve) présents sur Monein doivent aussi être conservés afin de maintenir leur rôle structurant pour le paysage. Le bois du Laring, les autres petits bois et les ripisylves des cours d'eau constituent des zones d'intérêt écologique importantes à préserver.



### **5.3 Préserver et restaurer les continuités écologiques : trames verte et bleue**

La « trame verte et bleue » prévue par la nouvelle loi « Grenelle 2 », vise à mettre en relation, au travers de corridors écologiques, la faune et la flore des grandes zones riches en biodiversité (vallées, massifs boisés notamment) du territoire. Le maintien des corridors écologiques est essentiel pour permettre les déplacements et la colonisation des milieux par la faune. Afin d'assurer ces échanges, il est primordial de préserver les connexions existantes au sein de la commune mais aussi avec les milieux naturels extra communaux (bois du Laring, vallées, etc.).

Des limites à l'urbanisation permettent de sauvegarder les secteurs à protéger et de respecter le maillage de trames vertes et bleues. Pour cela, le maillage bocager encore existant doit être conservé. Il en est de même pour les connexions entre les massifs boisés.

Enfin à une échelle urbaine, la Commune incitera à prendre appui sur les caractéristiques naturelles du territoire, réelle information naturelle en termes d'aménagement et support pour la valorisation des projets en apportant aménité et attractivité, en promouvant une intégration du végétal dans tout projet de territoire (mise en place de haies, de noues végétalisées, etc.).

### **5.4 Eviter les conflits entre exploitations agricoles et espaces urbains**

Il est nécessaire d'anticiper d'éventuels conflits d'usages qui pourraient résulter de la confrontation entre l'évolution des modes de production de l'agriculture et le développement de l'urbanisation.

La conservation de zone tampon entre agriculture et les zones prévues pour l'urbanisation permettra de concilier les usages, d'apporter des solutions aux problèmes liés aux ruissellements, de préserver les paysages et la qualité de vie.

Il s'agit de déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles. Le zonage est défini afin de respecter le caractère des différents espaces, avec la définition de zones naturelles ayant une fonction de tampon ou de transition entre les lieux d'habitat et les zones typiquement agricoles. Ces zones naturelles permettront également de renforcer la lisibilité des paysages. Elles auront ainsi une fonction de coupure entre les espaces bâtis et serviront de corridor biologique à la faune locale.

De même, cette notion de bande tampon est instaurée entre les zones à vocation d'habitats et les zones à vocation d'activités.

## 5.5 Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau

La commune de Monein est concernée à plusieurs niveaux par le SDAGE Adour Garonne au travers sa gestion de l'eau notamment pour l'assainissement, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales, la protection des milieux tels que cours d'eau et milieux humides.

Il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et ainsi, reconstituer la ressource en eau et de limiter les risques d'inondation.

Toute action d'urbanisation doit veiller à intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales, en mettant en œuvre les moyens visant à limiter le ruissellement et le rejet direct de ces eaux dans les fossés et réseaux de collecte.

La gestion de la ressource en eau passera aussi par le maintien et la protection des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (rétention, filtration, étiage).

Sur certains secteurs du territoire communal, la capacité des sols pour la mise en place d'un assainissement non collectif peut poser problème. Aussi, le développement de l'urbanisation est donc privilégié dans les secteurs desservis par un assainissement collectif et ce, afin de préserver la qualité de la ressource en eau et des milieux récepteurs. Dans les secteurs concernés par un assainissement non collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome ne seront autorisés que sous réserve que les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique soient respectées.