



PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
AXE 1. PRESERVER LE CADRE DE VIE, LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	2
1.1. PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE DE CHALOSSE	2
1.2. VALORISER LE BATI ANCIEN ET DEVELOPPER DES FORMES URBAINES PRESERVANT L'IDENTITE DES CENTRES-BOURGS ET DES QUARTIERS	2
1.3. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	3
AXE 2. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SUR L'ENSEMBLE DES 21 COMMUNES DANS LE CADRE D'UNE GESTION URBAINE DURABLE	4
2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RENFORCE LES DEUX POLES PRINCIPAUX ET LIMITE LA CONSOMMATION D'ESPACE	4
2.2. UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE	5
2.3. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTEE AU TERRITOIRE ET A LA POPULATION	5
AXE 3. MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET AGRICOLE	6
3.1. STRUCTURER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES	6
3.2. SOUTENIR LES ENTREPRISES EXISTANTES	6
3.3. SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	6
3.4. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE	7
3.5. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE D'EXTRACTION	7

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire intercommunal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Communauté de communes engage sur son territoire.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

AXE 1. PRESERVER LE CADRE DE VIE, LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE DE CHALOSSE

Le territoire se caractérise par un paysage de qualité que le PLUi vise à préserver et valoriser. Les objectifs sont les suivants :

- Prendre en compte le relief dans les nouvelles zones à urbaniser,
- Ancrer les nouveaux espaces bâtis dans leur entité paysagère propre (Vallée de l'Adour, Collines de Chalosse, Plaine du Luy) notamment en respectant les implantations urbaines historiques des centres-bourgs (villages de fond de vallée, villages en terrasse, implantations sur les crêtes, villages en belvédère),
- Respecter le caractère architectural du bâti traditionnel,
- Aménager les entrées de bourgs en proposant des densités variées cohérentes avec le tissu urbain existant,
- Préserver et mettre en valeur les éléments végétaux comme marqueurs du paysage (arbres remarquables, haies, bosquets, etc.).

1.2. VALORISER LE BATI ANCIEN ET DEVELOPPER DES FORMES URBAINES PRESERVANT L'IDENTITE DES CENTRES-BOURGS ET DES QUARTIERS

Les nouvelles opérations urbaines comme les opérations de renouvellement urbain respecteront l'identité architecturale et urbaine de la Chalosse.

Le PLUi projette un développement urbain qui prend en compte les principales entités urbaines du territoire : les centres-bourgs, les quartiers, les extensions urbaines récentes.

Les **centres-bourgs** : renforcement de leur caractère de centralité en maintenant une diversité fonctionnelle (habitat, commerce de proximité, services, etc.) tout en préservant la qualité urbaine et architecturale et en développant les modes de déplacements doux.

Les **quartiers** : développement maîtrisé de ces quartiers, en lien avec les centres-bourgs.

Les **extensions urbaines récentes** : l'objectif est de favoriser l'insertion urbaine de ces extensions au sein du territoire, afin de favoriser l'interface entre ces extensions et les centres-bourgs, au travers de l'aménagement d'espaces publics, la réalisation de cheminements doux, etc.

1.3. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'objectif est de préserver, voire de remettre en état, les espaces naturels et forestiers remarquables (ZNIEFF, Natura 2000) ainsi que les espaces naturels dits « ordinaires » (haies, bois, bosquets) qui forment la trame verte et bleue du territoire (continuités écologiques).

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver les réservoirs et corridors écologiques des principales vallées (Adour, Louts, Luy et leurs affluents),
- Assurer ou restaurer les continuités écologiques entre les différents espaces boisés du territoire,
- Adapter la capacité des réseaux au développement projeté (station d'épuration, caractéristiques du sol), afin de limiter l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur (cours d'eau et milieux associés).

AXE 2. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SUR L'ENSEMBLE DES 21 COMMUNES DANS LE CADRE D'UNE GESTION URBAINE DURABLE

2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RENFORCE LES DEUX POLES PRINCIPAUX ET LIMITE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La Communauté de communes souhaite maîtriser le développement urbain à horizon 2030 sur le secteur des 21 communes (secteur Montfort-en-Chalosse). Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Un renforcement des deux pôles principaux que sont Montfort-en-Chalosse et Hinx (pôles démographiques, pôles de services et d'équipements, pôles économiques) : maintien d'une dynamique démographique à Hinx et inversion de la tendance démographique à Montfort-en-Chalosse (la commune a perdu des habitants depuis 1999),
- Le maintien de la dynamique démographique sur les autres communes (pôles d'équilibre et pôles de proximité), tout en conservant le caractère rural propre à la Chalosse.

La Communauté de communes souhaite modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain par :

- Le comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes et principalement dans les centres-bourgs,
- L'augmentation de la densité en logements dans toutes les communes, avec une densité plus forte dans les deux pôles principaux et dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- La mobilisation des logements vacants, notamment sur les communes de Gamarde-les-Bains, Goos, Louer, Montfort-en-Chalosse, Poyanne, Saint-Geours-d'Auribat qui présentent un taux de vacance supérieur à 7%.

La densité de logements sera adaptée aux contraintes liées à chaque zone d'urbanisation future : topographie, accès, formes urbaines environnantes, impact paysager, etc.

Objectifs démographiques des 21 communes du secteur de Montfort-en-Chalosse sur dix ans	
2 700 habitants supplémentaires environ	
Répartition du potentiel de développement	
Potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance : 35% à 45% des logements environ	
Potentiel en extension urbaine : 55% à 65% des logements environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
<p><i>Consommation observée sur les dix dernières années :</i></p> <p>Environ 5.9 logements/ha</p>	<p style="text-align: center;"><i>Consommation projetée dans le PLUi :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Montfort et Hinx : 10 à 13 logements/ha ▪ Communes en assainissement collectif : 10 logements/ha ▪ Communes en assainissement non collectif : 8 logements/ha

2.2. UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Le développement urbain du territoire veut répondre aux multiples parcours résidentiels de ses habitants. Cela se traduit par des formes urbaines variées : habitat individuel, habitat individuel groupé (logements mitoyens), petit collectif, etc. En parallèle d'une production de logements destinés à l'accession à la propriété, cela se traduit également par la production de logements locatifs, locatifs sociaux, etc.

2.3. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTEE AU TERRITOIRE ET A LA POPULATION

La Communauté de communes souhaite offrir au territoire et à sa population une offre d'équipements et de services (équipements petite enfance et enfance, culturels, de loisirs, équipement commercial) adaptée, au regard des orientations suivantes :

- Ré-affirmer la commune de Montfort-en-Chalosse comme le pôle central de services, d'équipements et de commerces,
- Maintenir des services de proximité sur la majorité des communes,
- Maintenir le niveau de services proportionnellement aux besoins des habitants. L'accueil de population nouvelle sera phasé dans le temps et dans l'espace au regard de la capacité d'investissement de chaque commune en matière d'équipements de desserte (assainissement, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie, etc.),
- Prendre en compte les contraintes au développement de l'habitat : risques (et notamment le risque inondation), critères de sécurité le long des axes routiers principaux (notamment la RD 32, la RD 10, la RD 107, la RD 15), principaux axes de déplacements, etc.,
- Développer une trame urbaine favorable au développement des réseaux de communication numérique sur le territoire et des réseaux d'énergie grâce à une urbanisation centrée autour des zones urbaines existantes.

AXE 3. MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET AGRICOLE

3.1. STRUCTURER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

La Communauté de communes souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire : Hinx, Montfort-en-Chalosse, Saint-Geours d'Auribat.

L'accueil des entreprises se fera préférentiellement à proximité des quatre axes stratégiques suivants : la RD 32 (Montfort-Hinx-dax), la RD 10 (Mugron-Pontonx), la RD 107 Montfort-Pontonx, la RD 15 Clermont-Dax.

3.2. SOUTENIR LES ENTREPRISES EXISTANTES

La Communauté de communes souhaite soutenir les entreprises existantes, notamment au regard des objectifs suivants :

- Développement des activités et des zones d'activités existantes (notamment à Hinx, Saint-Geours d'Auribat, Montfort-en-Chalosse, Cassen, Poyartin, Clermont),
- Hôtel d'entreprises : l'objectif est de pérenniser cet outil et de le développer afin de permettre d'ici 2030 le maintien des jeunes entreprises sur le territoire. Cela peut, par exemple, se traduire par une extension de l'hôtel ou par la mise en place d'une structure équivalente ailleurs sur le territoire,
- Proposer, quand les conditions sont réunies, une multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat.

3.3. SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et hiérarchisés dans le PLUi afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains (notion de fronts urbains).

La limitation de la consommation d'espace (axe 2) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre espaces urbains et agricoles.

La Communauté de communes souhaite également encourager la multifonctionnalité de l'agriculture en favorisant les circuits courts, les ventes à la ferme, la transformation sur place, la valorisation des appellations existantes, etc.

La Communauté de communes souhaite également favoriser l'implantation d'entreprises liées à l'activité agricole ou agro-alimentaire : production et stockage d'engrais, de compost, transformation de produits alimentaires, etc. L'implantation de ces activités spécifiques prendra en compte les contraintes liées à ces activités (nuisances potentielles, accès, etc.) et celles liées au site d'implantation (impact paysager, environnemental, etc.).

3.4. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le soutien de l'activité touristique est basé sur :

- La pérennisation ou le développement des activités existantes (thermes, village-vacance, gîtes, etc.), notamment sur les pôles touristiques,
- Le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, cabanes dans les arbres, etc.) notamment en pouvant autoriser ce type d'hébergement dans le bâti existant.

3.5. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE D'EXTRACTION

Le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction de matériaux (argile, marne, granulats, etc.), en continuité des carrières existantes ou sur des nouveaux sites d'exploitation. Le développement de l'exploitation de ces ressources minérales doit s'effectuer dans les secteurs où le gisement est avéré et en prenant en compte les conséquences environnementales, paysagères, économiques et sociales des choix d'implantation ou d'extension des sites.

