

Commune de

# RONTIGNON



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Projet de révision du PLU

---

DOSSIER DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE  
L.122-2 DU CODE DE L'URBANISME

---



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>
<b>2</b>	<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE</b> .....	<b>4</b>
2.1	SITUATION .....	4
2.2	LE CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE.....	5
2.2.1	<i>Population</i> .....	5
2.2.2	<i>Logement</i> .....	6
2.2.3	<i>Une forte dynamique de la construction</i> .....	7
<b>3</b>	<b>LES AXES DU PADD</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION</b> .....	<b>13</b>
4.1	LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION. ....	13
4.2	SECTEUR 1 .....	15
4.3	SECTEUR 2 .....	18
4.4	SECTEUR 3 .....	21

# 1 PREAMBULE

La commune de Rontignon dispose d'un document d'urbanisme depuis de nombreuses années. Le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) actuel a été approuvé en 1999.

Depuis, des modifications sont apparues et la conjoncture a évolué : prise en compte du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et fermeture de la laiterie de Vilcontal. Aussi, se sont fait jour une réflexion intercommunale sur le développement économique de cette friche industrielle et l'opportunité de conforter des quartiers existants. Le Conseil Municipal a donc délibéré le 27 octobre 2009 pour réviser son document et le transformer en plan local d'urbanisme pour répondre au nouvelle réglementation, planifier le devenir de l'ancienne laiterie et mettre à jour le zonage de l'ensemble de la commune au regard de la conjoncture actuelle et future.

L'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme indique que dans « *les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.*

*Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122 - 4. ».*

La commune de Rontignon se situe dans ce cas, étant incluse dans le périmètre du SCoT du « Grand Pau ».

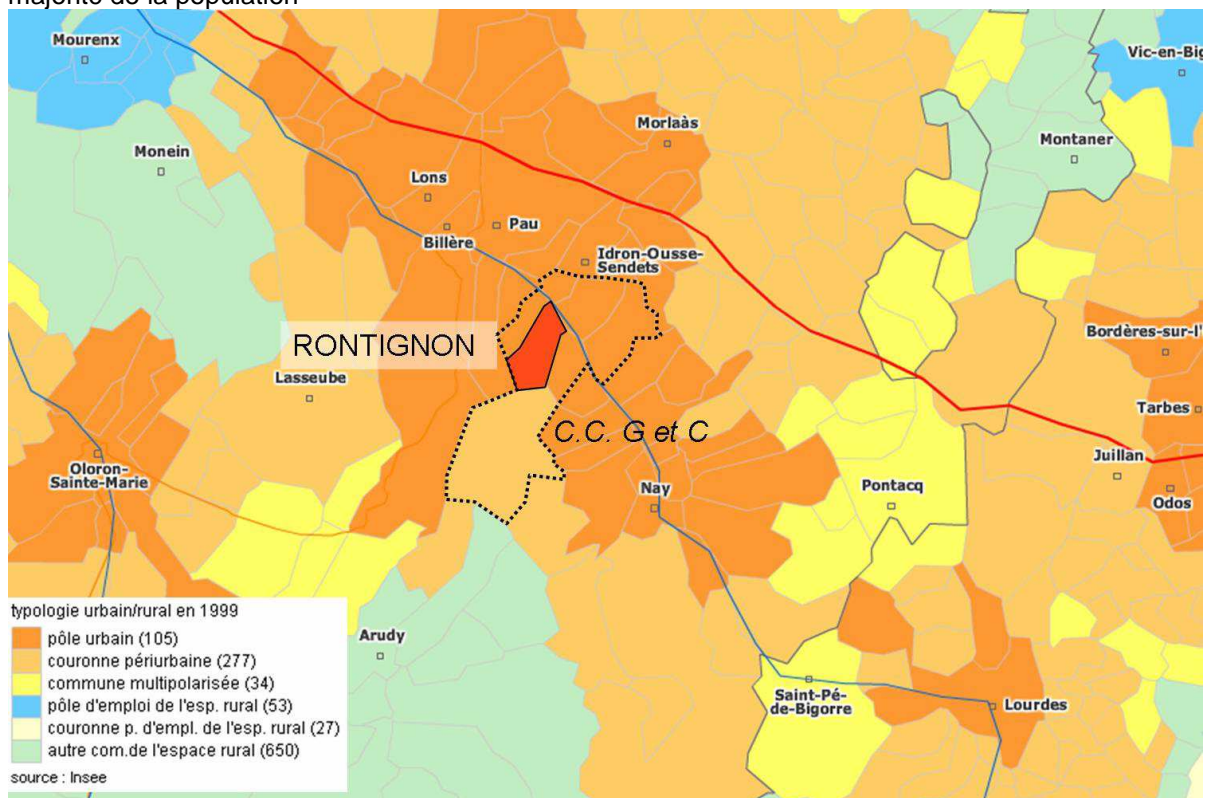
*« La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan ».*

Le dossier de révision comprend plusieurs secteurs constructibles, mais **seuls 3 secteurs constituent une ouverture à l'urbanisation nécessitant une demande de dérogation au titre de l'article L.122-2**. Le présent rapport constitue donc le dossier de demande de dérogation correspondant.

## 2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 2.1 Situation

Le territoire communal s'inscrit dans la plaine du Gave de Pau, entre Pau et Nay, sur l'axe secondaire de desserte entre ces deux villes, soit rive gauche. La commune fait partie de l'agglomération paloise depuis 1975. Le bourg est situé à 6 km du centre de Pau et à 4 km du siège de la Communauté de Commune Gave et Coteaux. S'étendant sur 706 hectares, Rontignon présente une tranche rive gauche de la plaine du Gave de Pau et sur l'arrière le coteau de l'entre deux Gaves. Le bourg fait partie du chapelet de village, aujourd'hui banlieue de la ville de Pau. Les coteaux, bien que gardant un caractère rural, sont également habités. Le bourg regroupe une large majorité de la population



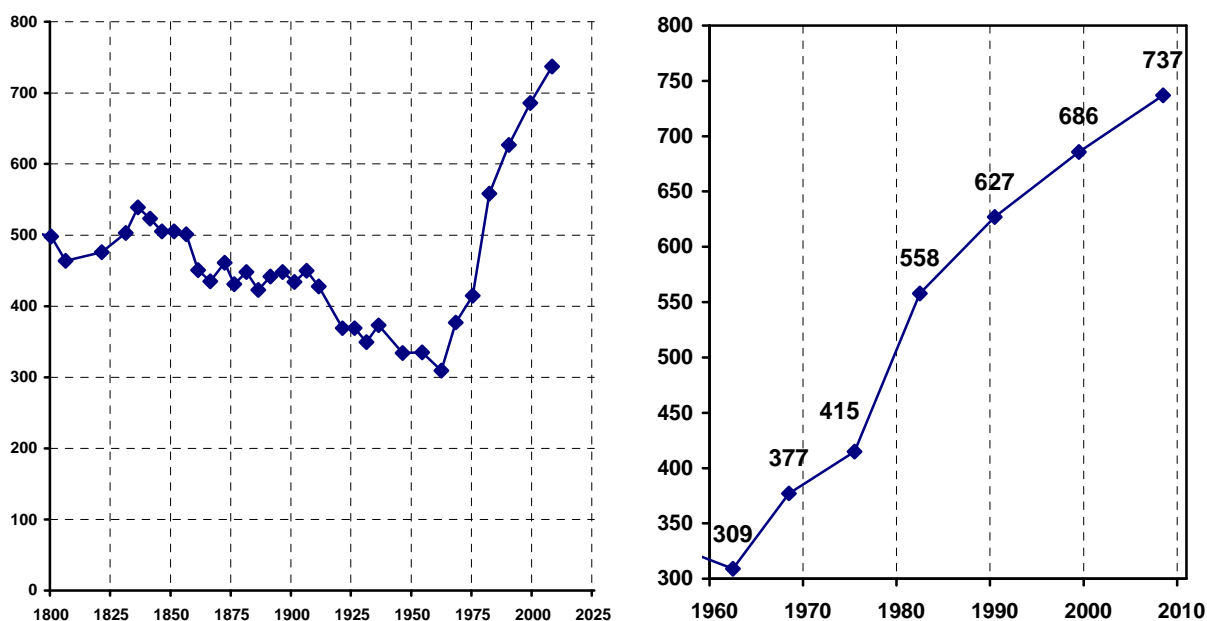
La croissance démographique forte depuis les années 1960/70 ans, qui se conforte depuis les années 2000, la présence d'une importante friche industrielle, la nécessité de structurer le développement du bourg nécessite de revoir la planification urbaine de la commune.

Données de cadrage		
Population	(2008)	737 habitants
Surface de la commune		706 hectares
Surface agricole utilisée	(2000)	213 hectares
Cours d'eau principaux	Ruisseaux le Soust, Lasbouries, Maison Commune, canal des Moulins	
Altitude du point culminant		384 m
Altitude du point le plus bas		189 m
Liste des communes limitrophes	Aressy, Bosdarros, Gelos, Meillon, Narcastet, Uzos	

La commune est dans une logique de poursuivre la croissance démographique, conséquence d'une volonté politique locale de fixer la population dans le bourg et de densifier ce dernier, via l'aménagement de la friche industrielle.

## 2.2 Le contexte sociodémographique

### 2.2.1 Population

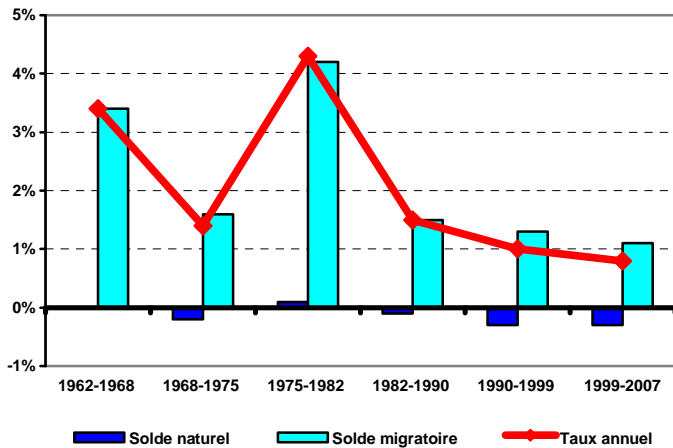


Source INSEE 2010

*Evolution de la population*

La commune a été en décroissance démographique de 1836 à 1962. Depuis, la tendance est à la hausse, et de façon soutenue. Au recensement de 1982, le nombre d'habitant dépasse le maximum démographique du 19<sup>ème</sup> siècle. C'est entre 1975 et 1982 que Rontignon gagne le plus d'habitant. Cette situation est identique aux communes de seconde couronne de l'agglomération paloise. Depuis, 1962, début du décollage démographique de la commune, sa croissance est plus forte que celle de l'agglomération, y compris de la seule banlieue. Il est à noter que depuis 1962, la croissance de Rontignon est nettement plus soutenue que celle des communes qui composent la Communauté de Communes.



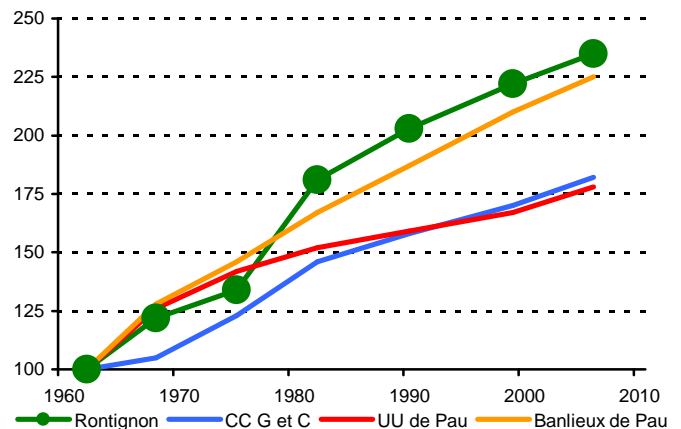
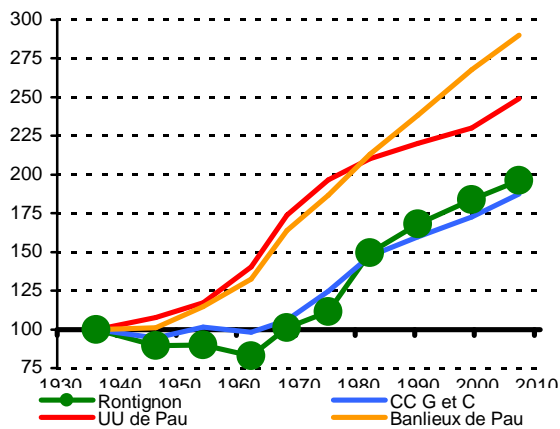


La forte croissance entre 1962 et 2007 est imputable à l'arrivée de nouvelles populations. En effet le solde naturel (les naissances moins les décès) est globalement négatif ; par contre le solde migratoire est devenu largement positif depuis 1962 et compense largement le déficit naturel. A partir de 1982, le solde migratoire est moins soutenu que celui des 20 années précédentes.

La demande soutenue pour construire depuis 2007 (voir chapitre logement) devrait confirmer cet accueil croissant de population, et maintenir la hausse démographique.

Taux annuel d'évolution de la population

Source INSEE 2010

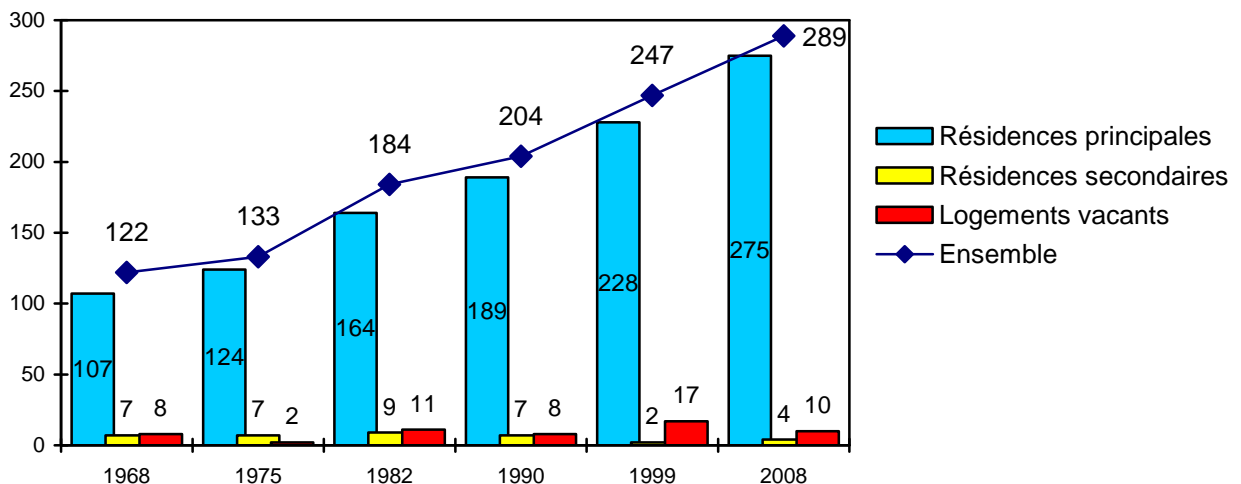


Croissance comparée de Rontignon et des territoires environnants (indice 100)

Source : INSEE 2010

## 2.2.2 Logement

Le parc logement est en augmentation depuis au moins 1968. Cette augmentation a surtout été importante entre 1975 et 1982 sur les dernières années (croissance du parc logement de 7,2 unités par an). Depuis au moins 1968, la croissance du parc est nettement plus forte que la moyenne nationale (autour de 135 % contre 72% en France). Elle est dans des proportions équivalentes aux autres communes de la Communauté de Commune Gave et Coteaux.



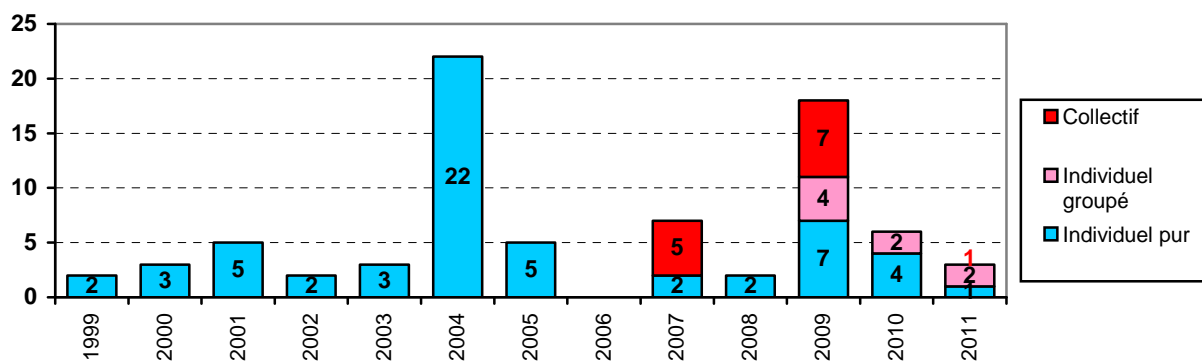
Evolution du parc logement

Source INSEE 2010

### 2.2.3 Une forte dynamique de la construction

De 1999 à 2008, le parc logement s'est accru de 4,7 unités par an, contre 4,8 entre 1990 et 1999. Le nombre de logements neufs sur la période 1999-2008 est supérieur à l'augmentation du parc total : 5,4 habitations par an. Cela signifie que des logements anciens ont été transformés ou ont disparus.

Depuis le dernier recensement (2008), le nombre de logements neufs par an est encore plus élevé : 7,5 par an. L'habitat construit ces dernières années se compose de maisons individuelles, mais également de logements collectifs pour 32 %. C'est un changement important par rapport aux périodes précédentes. La quasi absence de logements vacants ne permet pas de compter sur ce stock pour accroître rapidement le parc et accueillir de nouveaux résidents.



Source : SITADEL2

Nombre de logements neufs commencés par an

### 3 LES AXES DU PADD

En l'absence de document intercommunal tel qu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont l'objet est de mettre en cohérence et de coordonner, à l'échelle d'un même « bassin de vie », les politiques à mener en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, d'implantations commerciales et de déplacements, l'action de la commune, au travers de son PLU, s'inscrit principalement dans le cadre des dispositions suivantes :

- Les principes généraux du droit de l'urbanisme, qui trouvent leur fondements dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne ;
- Les orientations de gestion des sites Natura 2000 ;
- Plan Climat Aquitain
- Schéma Régionale d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) Aquitaine horizon 2020
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés
- Plan départemental de gestion des déchets de chantier de BTP
- Schéma départemental des carrières des Pyrénées Atlantiques
- Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux en Aquitaine (PREDDA)

Dans ce contexte, et compte tenu des éléments de diagnostic et des prévisions de développement évoqués précédemment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune exposé dans le présent PLU répond aux enjeux ou objectifs suivants :

Thème	Objectifs	Mise en œuvre dans le PLU
Habitat	<p>Promouvoir un développement urbain équilibré en ouvrant de nouveaux sites à la construction mixte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité du bâti (individuelle et collectif),</li> <li>• Mixité sociale (propriétaire et locataires),</li> <li>• Mixité générationnelle (jeunes et personnes âgées).</li> </ul> <p>Développer l'habitat résidentiel : tendre vers les 1000 habitants en 2021</p> <p>Favoriser un parcours d'accession à la propriété (jeunes, faibles revenus)</p>	<p>Mixité urbaine permise par le règlement et la définition d'emplacement réservés au bénéfice de la Commune.</p> <p>Ouvrir des zones de façon progressive et en fonction des besoins mesurés.</p> <p>Programmes mixtes, en particulier sur la zone de Vilcontal.</p>
Activité économique	<p>Créer une zone à vocation économique sur le secteur Vilcontal (activité artisanale,...).</p> <p>Encourager l'implantation d'activités tertiaires et de proximité en complémentarité avec les différents pôles commerciaux et industriels environnants (activités de services marchands ou semi-marchands et de développement durable).</p> <p>Améliorer l'environnement des entreprises (accès, réseaux divers, télécommunications à hautes performances)</p>	<p>Définition d'une zone économique sur le secteur de Vilcontal</p> <p>Ne pas compromettre sur les zones urbaines l'installation d'activités économiques compatibles avec l'habitat.</p> <p>S'assurer des besoins en réseaux.</p>

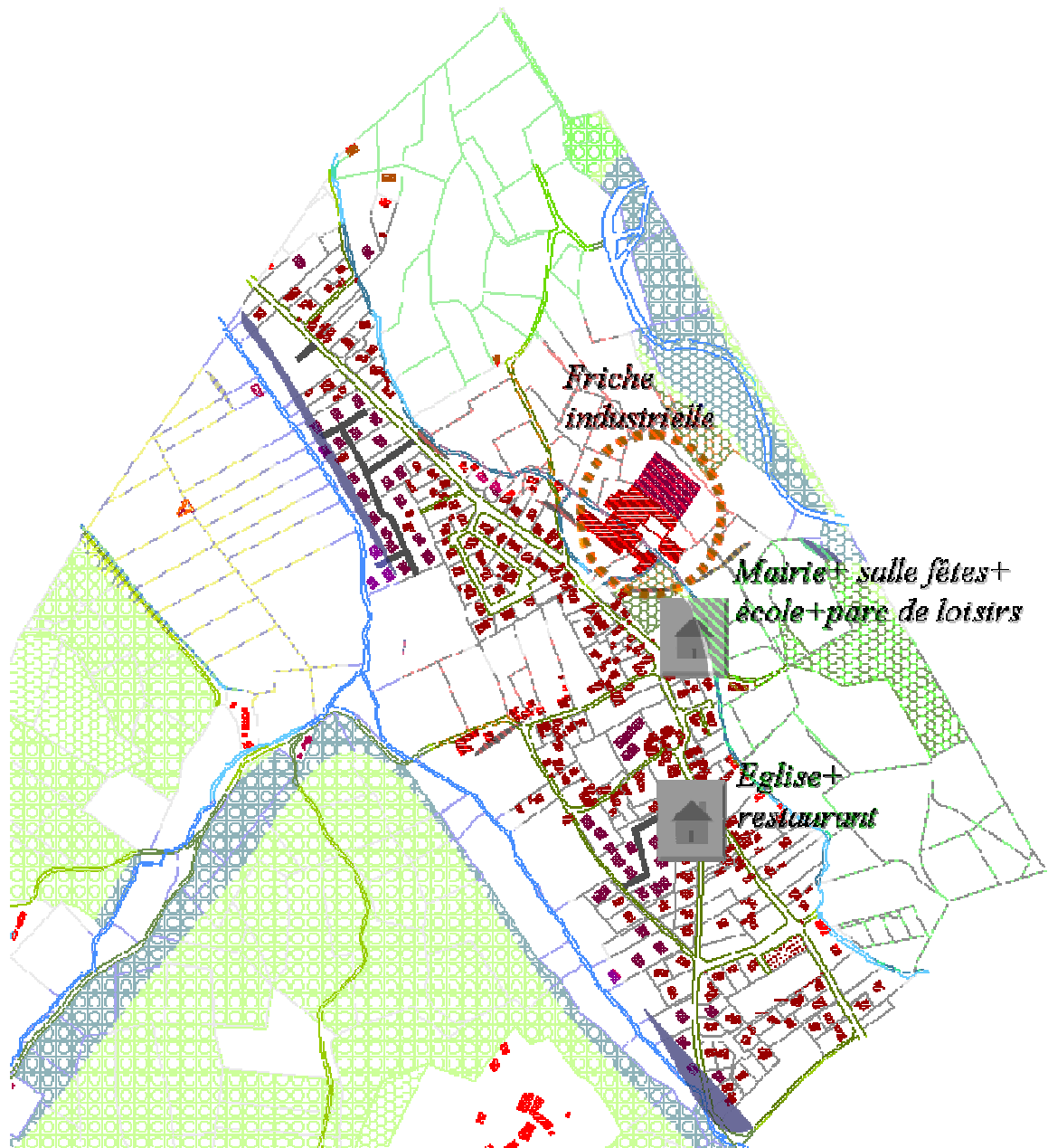


<p>Organisation de l'espace</p>	<p>Redéfinir la conception du centre bourg afin d'aboutir à la naissance d'un vrai centre du village et de vie.</p> <p>Réserver et affirmer la qualité des espaces publics : Créer de nouveaux espaces publics, à dominante végétale et avec des espaces de circulation en site propre (cyclo, piéton)</p> <p>Favoriser un meilleur partage de l'espace public entre ses différents usagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir les infrastructures de liaisons inter-villages (pour éviter le recours systématique à la D37),</li> <li>• Prévoir les infrastructures pour assurer le développement urbain : <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer un réseau secondaire de voies de déplacements,</li> <li>- proscrire les impasses, favoriser les échanges,</li> <li>- Créer, aménager des entre la zone des coteaux et le secteur côté Gave de Pau</li> <li>- Améliorer la circulation dans le bourg liaisons transversales (prévoir des voies parallèles côté coteau et côté gave).</li> </ul> </li> <li>• Réaménager et sécuriser les entrées du village.</li> </ul> <p>Valoriser le cadre de vie des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les équipements et les services de proximité en fonction des ressources financières de la commune.</li> <li>• Associer habitat, développement économique, espaces verts et équipements publics pour un village équilibré</li> </ul> <p>Prévoir les réseaux (développement, dimensionnement) avant d'engager l'urbanisation.</p> <p>Prévoir les équipements collectifs en correspondance avec le développement communal et intercommunal (RPI, etc.)</p>	<p>Définition d'emplacements réservés et d'orientation d'aménagement. Maîtrise foncière des opérations, particulièrement sur le site de Vilcontal</p> <p>Un zonage et un règlement permettant le développement de commerce et services Définir un zonage et règlement qui permettent cette mixité des usages.</p> <p>Définir si nécessaire des emplacements réservés, utiliser le droit de préemption urbain.</p>
<p>Agriculture</p>	<p>Pérenniser l'outil de travail des agriculteurs</p>	<p>Définition d'une zone agricole et limitation des conflits d'usages</p>
<p>Paysage</p>	<p>Limiter l'urbanisation sur les coteaux</p> <p>Aménager le village en préservant son identité paysagère : Maintenir les espaces de respiration et des liaisons douces entre le bourg et le gave.</p>	<p>Zonage constructible limité aux capacités des réseaux sur les secteurs déjà urbanisé.</p> <p>Zonage naturel entre gave et bourg.</p>

<p>Environnement</p>	<p>Organiser de véritables espaces de protection du milieu naturel (cantonner les zones vertes, privilégier les accès doux à ces zones (piétons, cyclistes, chevaux, etc.)</p> <p>Mettre en valeur le patrimoine végétal (espaces boisés dans la zone de coteaux, espace caractéristique et spécifique de la saligue)</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les dispositifs concourant à une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies Encourager la gestion de l'eau à la parcelle.</li> <li>• Systématiser la récupération de l'eau dans les bâtiments publics (projets neufs et au cours des réhabilitations).</li> </ul> <p>Gérer le foncier comme une ressource rare.</p> <p>Inscrire les conditions d'un équilibre raisonné entre surfaces construites et surfaces de pleine terre</p> <p>Prendre en compte les risques et les nuisances dans tout aménagement pour en limiter les impacts</p>	<p>Par le biais du règlement et du zonage (accès ER ou OA)</p> <p>Par le biais du règlement et du zonage + Espaces boisés classés</p> <p>Règlement sur les réseaux et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Un zonage constructible limité, une réglementation qui permette la densité.</p> <p>Réglementation des espaces libres.</p> <p>Un zonage et règlement qui limitent les conflits de voisinage, les risques et nuisances</p>
----------------------	--	--

## Graphiques des orientations

### Sur le bourg



Urbain existant à conforter

A urbaniser

Urbain loisir

Ecart à conforter et gérer

Ecart à limiter

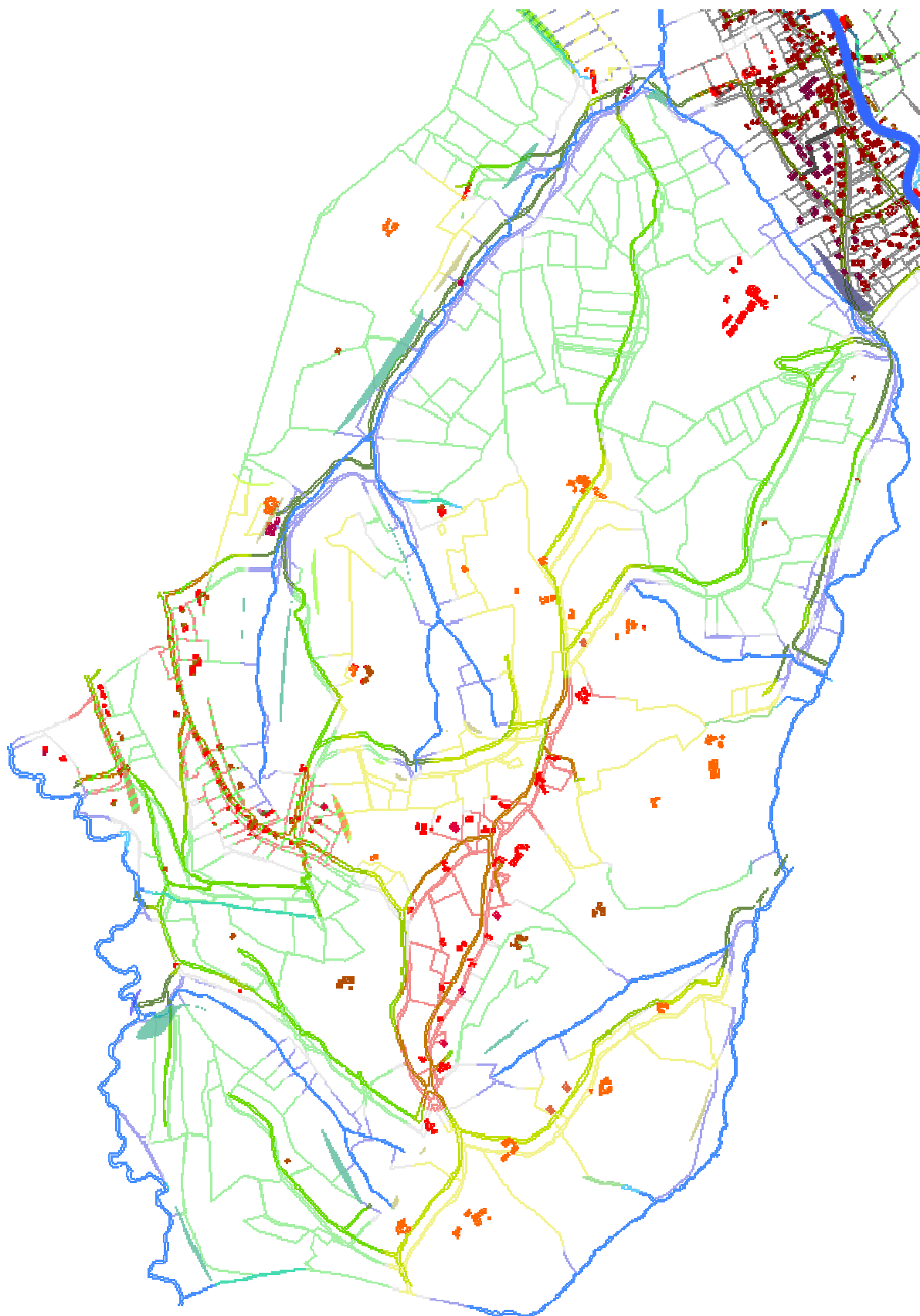
Agricole à pérenniser

Naturel à protéger

Agricole à protéger

Cours d'eau à protéger

*Sur les coteaux*



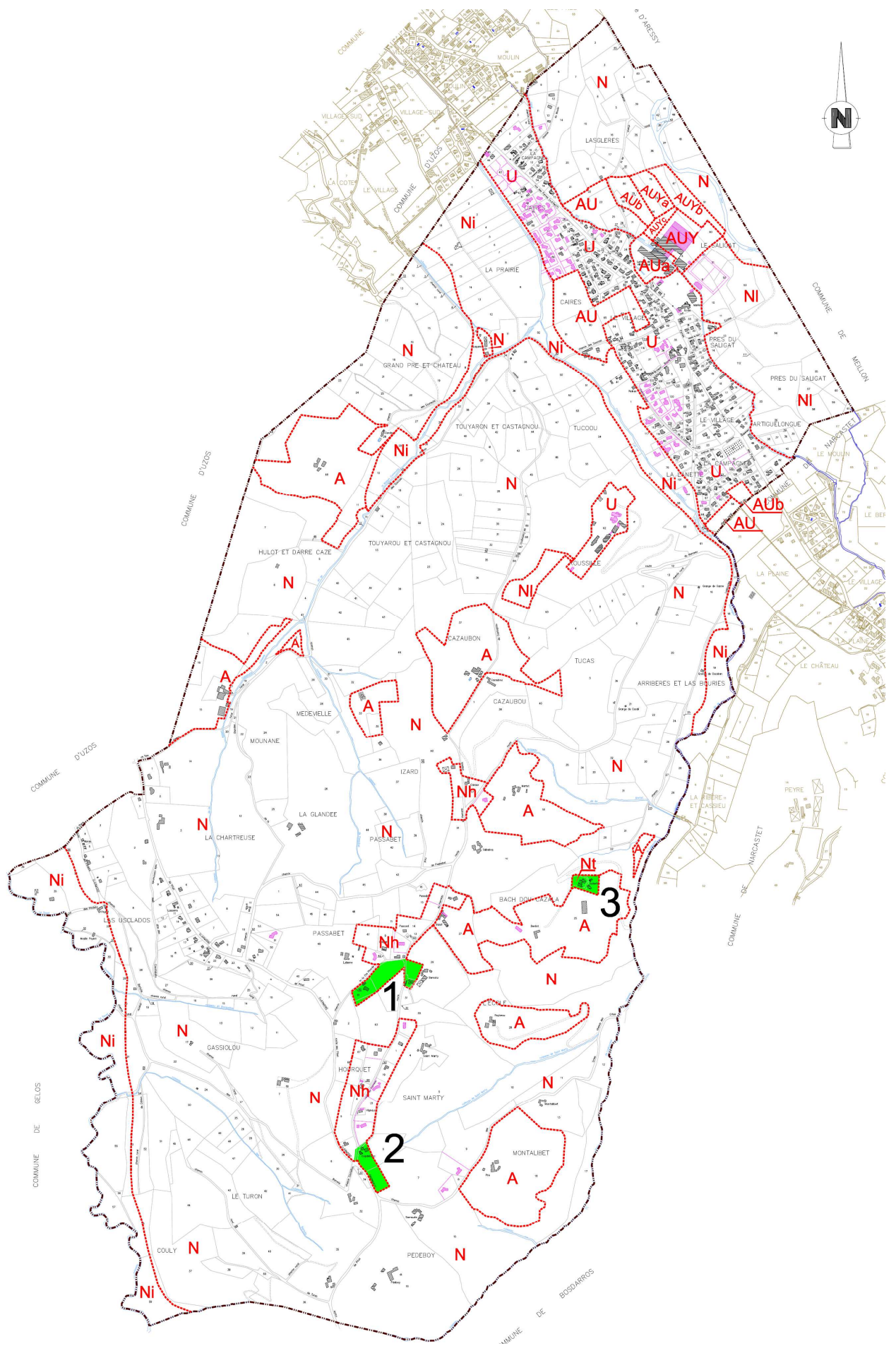
## 4 SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

### 4.1 Les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le passage du POS au PLU signifie une modification des intitulés des zones du document de planification. Ci-après un tableau des correspondances, en grisé, les zones qui permettent une ouverture à l'urbanisation.

Caractéristique des zones du <b>P.O.S</b> et du <b>P.L.U.</b>	Nom de zones du POS	Nom de zones du PLU
Zone constructible : habitat, services, bureaux, commerces,...	UB	U
Zone constructible activités : industries, artisanat, entrepôts,...	UY	Pas de zone
Zone d'urbanisation future : habitat, services, bureaux, commerces,...	1NA	AU
Zone d'urbanisation future : industrie, artisanat, entrepôts,...	2NAY	AUY
Zone agricole	NC	A
Zone naturelle d'habitat diffus	NB	NH
Zone naturelle à vocation sportive et de loisir	NDA	NL
Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique	Pas de zone	NT
Zone naturelle	N	N
Zone naturelle inondable inconstructible	Pas de zone	Ni
	<b>Total</b>	<b>29,2 ha de dispo</b>

Dans la révision du POS et son passage en PLU, seuls des terrains inconstructibles dans le POS et qui le deviennent dans le PLU relèvent de la disposition dérogatoire, de plus, les terrains classés 1 et 2NA du POS le sont depuis au moins le 1 juillet 2002. Aussi, sur la commune de Rontignon, ne sont concernés que des terrains classés NC ou ND dans le POS qui deviennent NH ou NT dans le PLU. Ces terrains sont en continuité de zones NB du POS qui deviennent NH dans le PLU. Ces terrains sont localisés en 2 secteurs.





## 4.2 Secteur 1

Le secteur 1 concerne une des zones Nh se situant au centre de la commune sur les coteaux. Cette partie de la commune s'appelle le hameau de Rontignon. Avec le quartier de la Chartreuse au Sud-ouest, elles constituent les secteurs où historiquement se sont développées et concentrées les constructions nouvelles sur les coteaux.

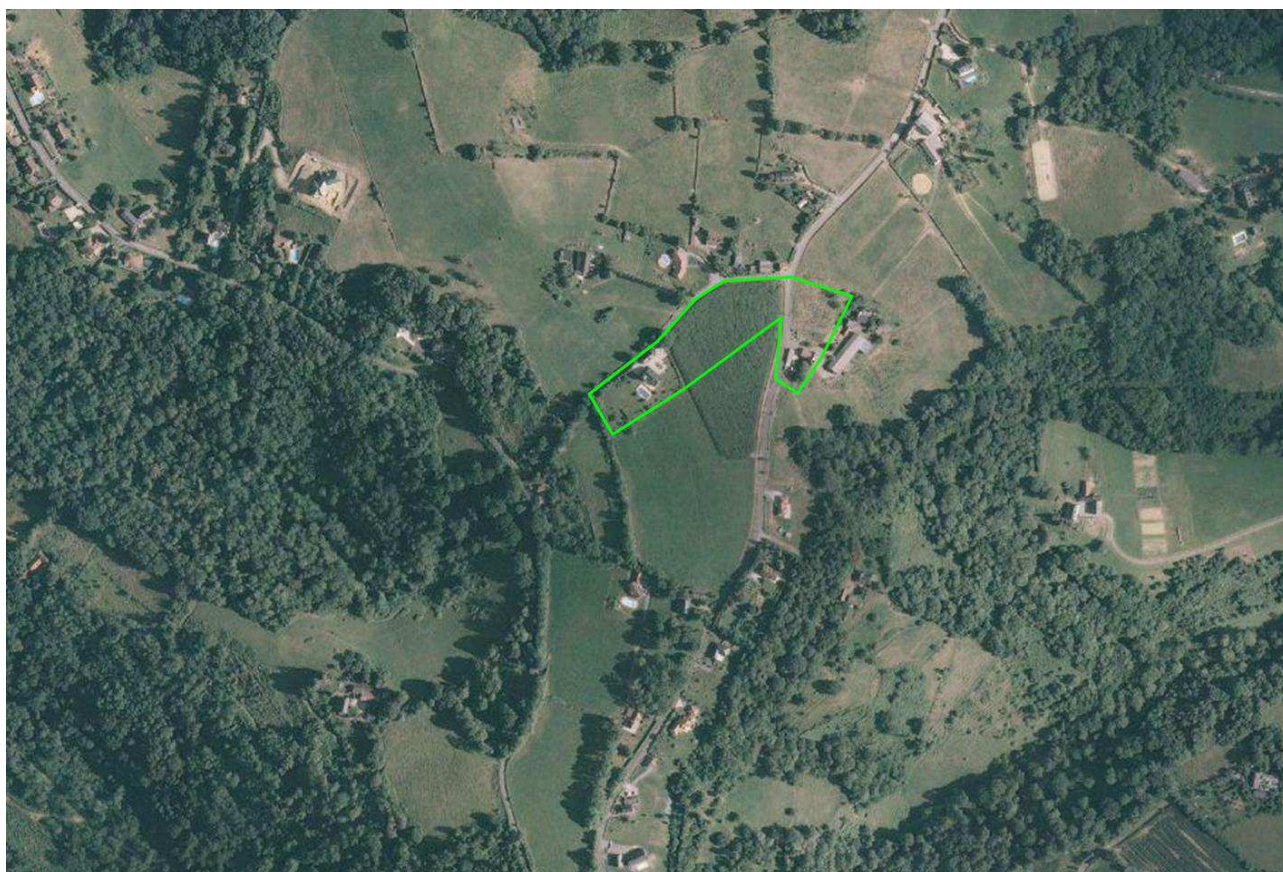
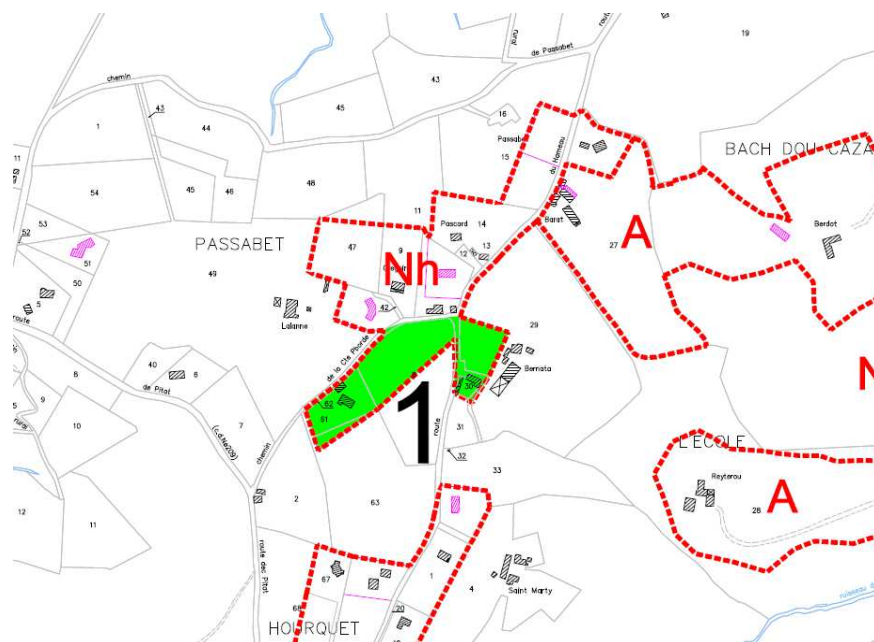
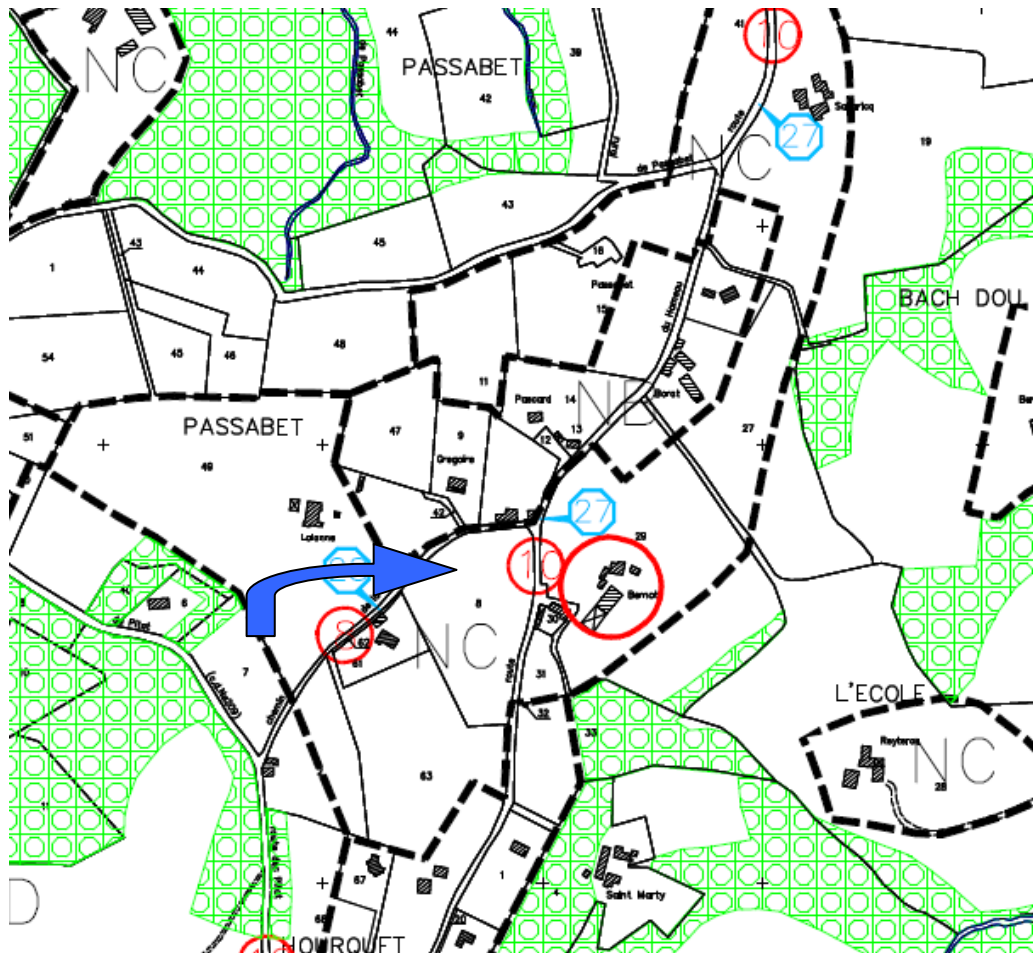


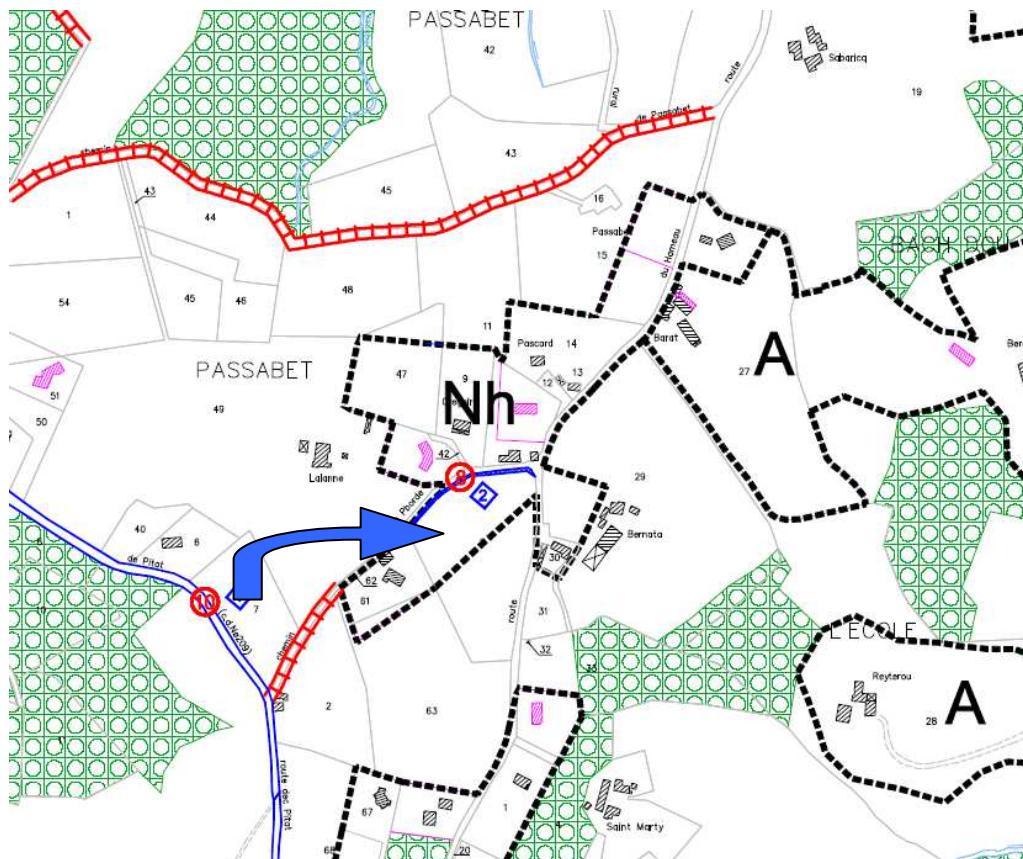
Photo aérienne du secteur concerné

La zone Nh couvre une superficie de **5,5 hectares** dont **3,9 hectares** sont déjà constructibles dans le POS (zonage NB) et 1,6 hectares sont en zone agricole (zonage NC).





Ci-dessus le zonage du POS, ci-dessous le zonage du projet de PLU



Sur les 1,6 hectares, seulement 1,0 hectare est ouvert à l'urbanisation, les 0,6 restant correspondant aux terrains de constructions existantes qui n'ont pas de vocation agricole. L'implantation de constructions sur ces terrains sera mieux intégrée que sur d'autres terrains ouverts à l'urbanisation actuellement dans le POS. En effet, ces terrains sont entre des constructions existantes et sur un replat qui n'accroissent pas la vision de nouvelles constructions lorsque l'on est sur d'autres lignes de crête.

Les parcelles cadastrales concernées par leur passage en zone constructible sont les suivantes :

- Parcelles section AM n°8, 29 et 30 ; section AO n°61, 62 et 63.

#### **Incidences sur l'agriculture**

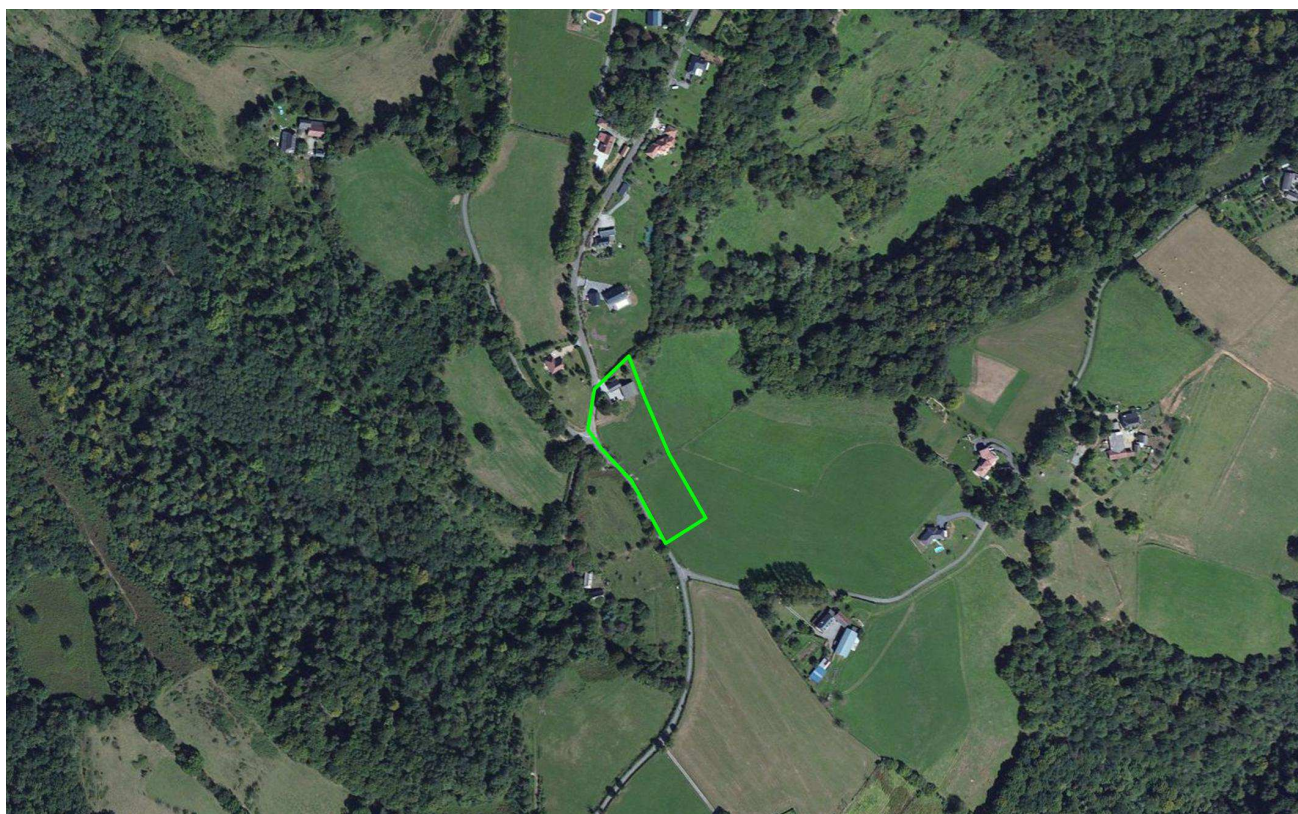
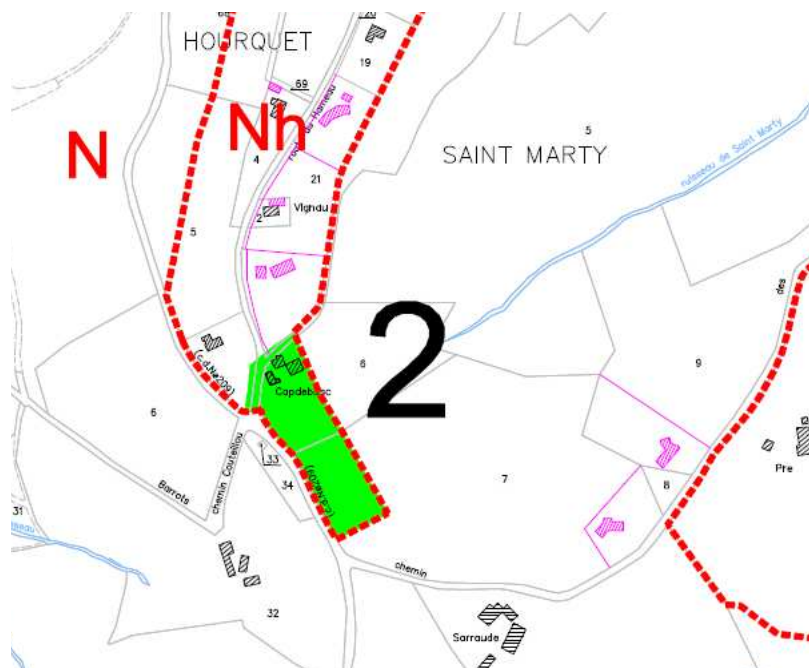
Seule la parcelle section AM n°8 était en îlot PAC.

Aujourd'hui les parcelles n'appartiennent pas à des agriculteurs, il n'y a plus d'élevage et sont principalement à l'état de friches et le projet ne met en péril aucune exploitation.



## 4.3 Secteur 2

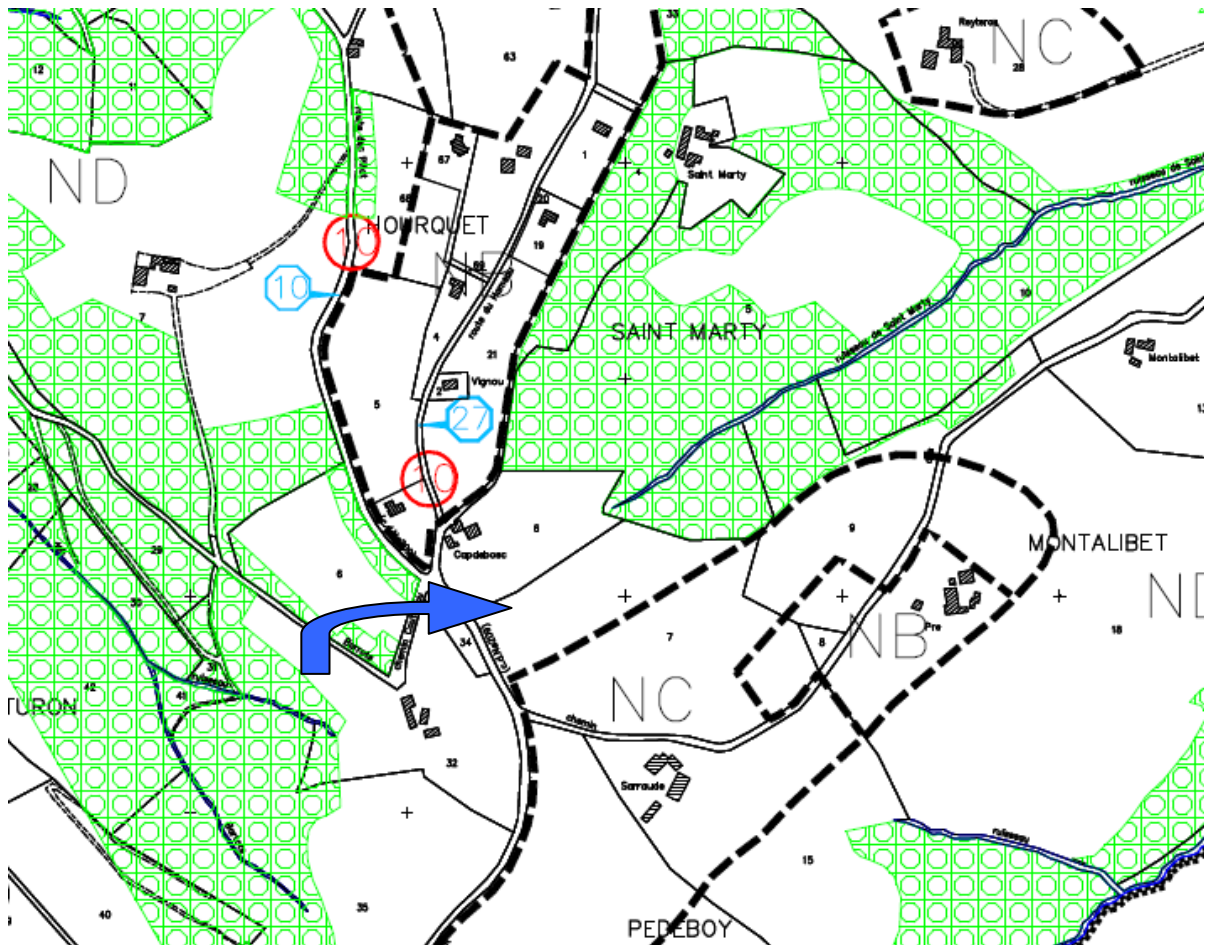
Le secteur 2 concerne une des zones Nh se situant au centre de la commune sur les coteaux. Cette partie de la commune s'appelle le hameau de Rontignon. Avec le quartier de la Chartreuse au Sud-ouest, elles constituent les secteurs où historiquement se sont développées et concentrées les constructions nouvelles sur les coteaux.



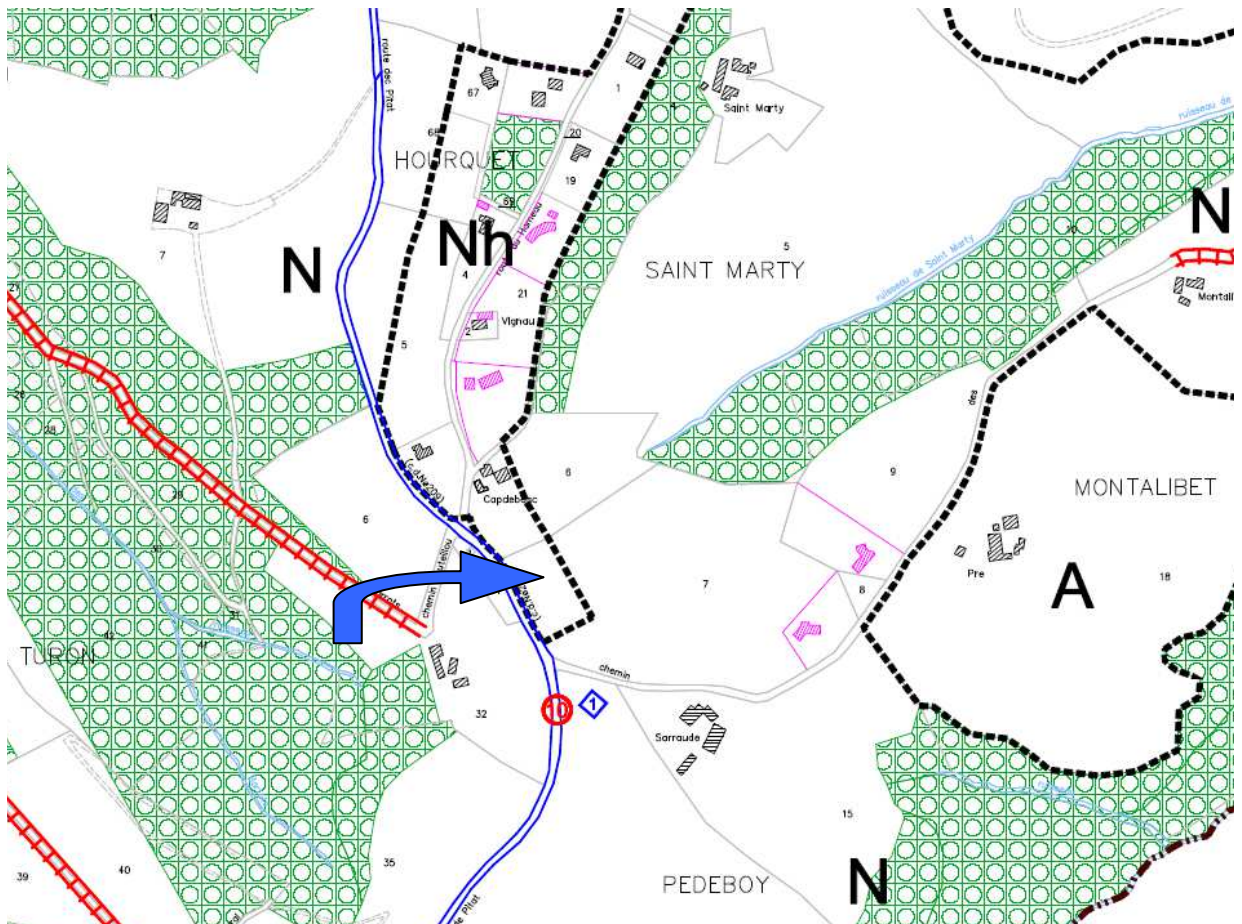
*Photo aérienne du secteur concerné*

La zone Nh couvre une superficie de **6,6 hectares** dont **5,7 hectares** sont déjà constructibles dans le POS (zonage NB) et **0,9 hectares** sont en zone agricole (zonage NC) ou naturelle (zonage ND).





Ci-dessus le zonage du POS, ci-dessous le zonage du projet de PLU



Sur les 0,85 hectares, seulement 0,6 hectare est ouvert à l'urbanisation, les 0,25 restants correspondant au terrain d'une construction existante qui n'a pas de vocation agricole. L'implantation de constructions sur ces terrains sera mieux intégrée que sur d'autres terrains ouverts à l'urbanisation actuellement dans le POS. En effet, ils sont dans la continuité de la zone constructible actuelle et sur un replat qui limite la vision de nouvelles constructions lorsque l'on est sur d'autres lignes de crête.

Les parcelles cadastrales concernées par leur passage en zone constructible sont les suivantes :  
- Parcelles section AP n°6 et 7.

### **Incidences sur l'agriculture**

Aucune parcelle n'est en îlot PAC. Aujourd'hui les parcelles sont principalement à l'état de prairies naturelles appartenant à des agriculteurs à la retraite ou des non agriculteurs sans exploitants.

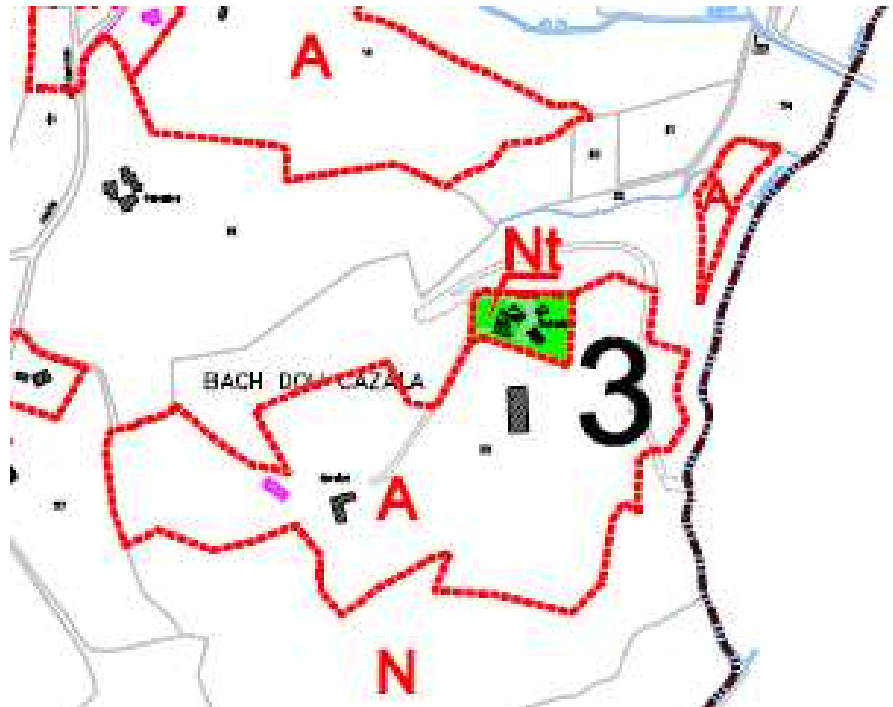


*Vue des terrains depuis la pointe Sud de l'extension*



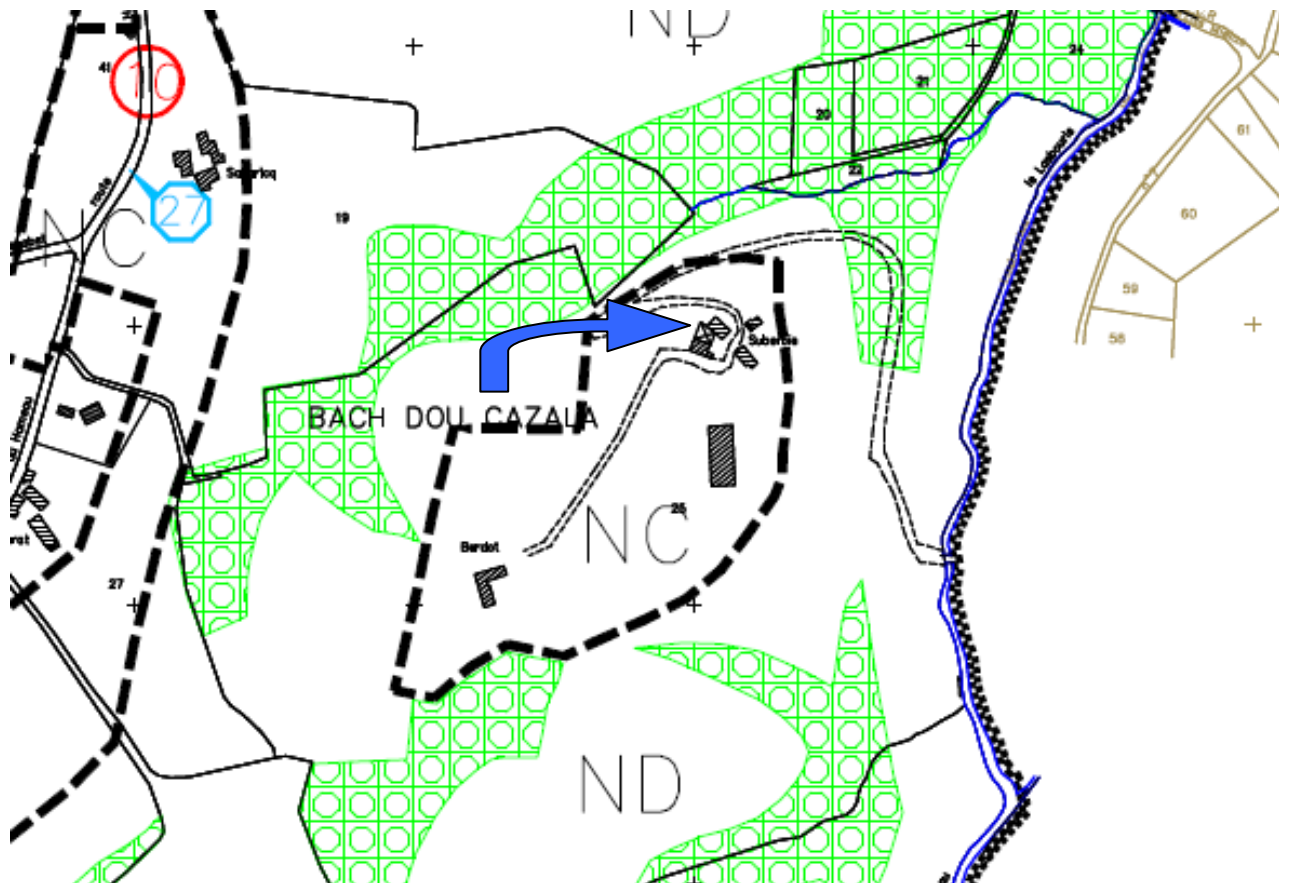
## 4.4 Secteur 3

Le secteur 3 concerne la zone Nt se situant au niveau d'une exploitation agricole qui a développé un secteur touristique au Sud-est de la commune. Actuellement il y a déjà une importante capacité d'accueil en gîte rural. Le zonage Nt acte cet état et donne la possibilité de continuer de se développer dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant.

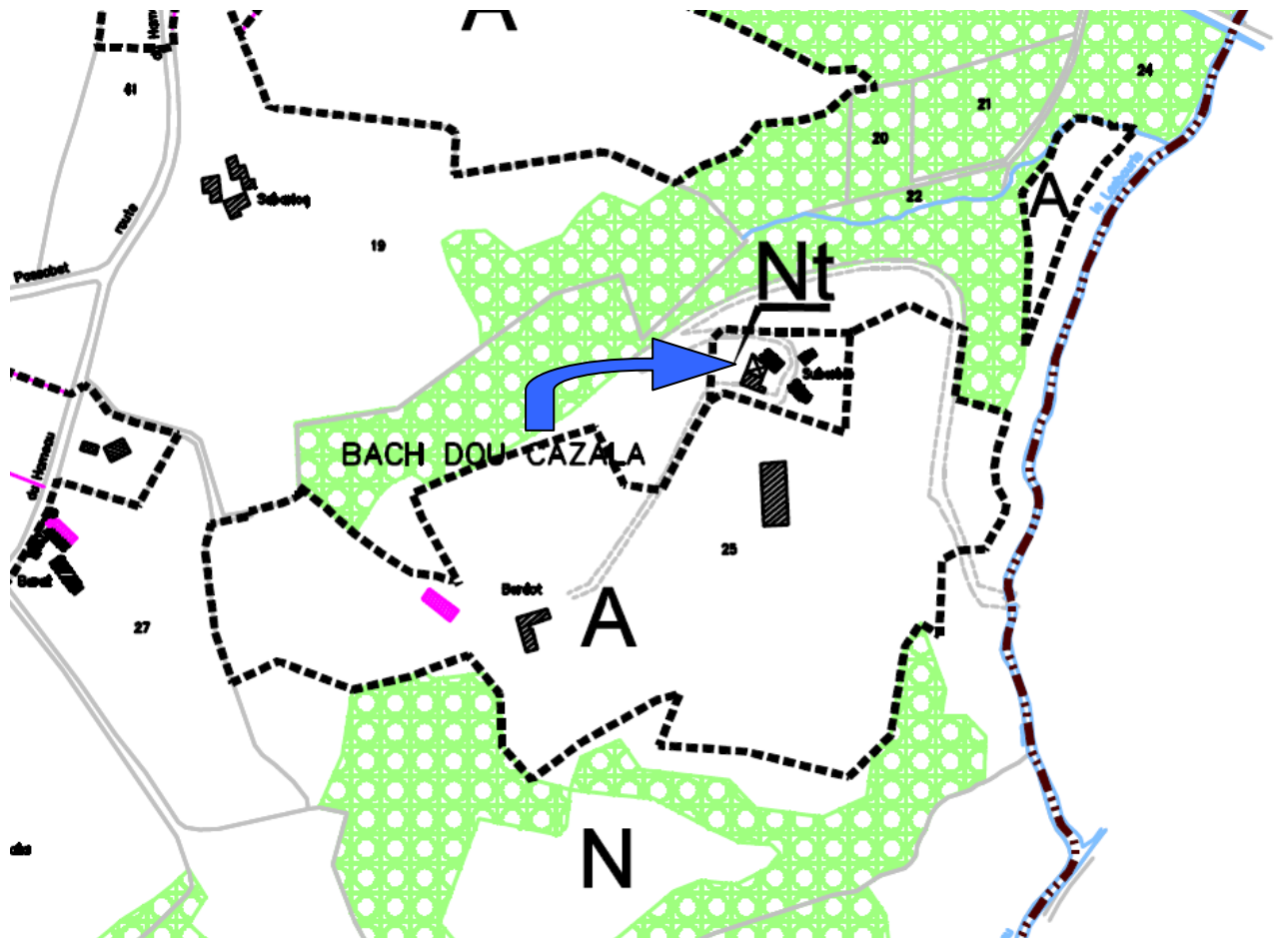


*Photo aérienne du secteur concerné*

La zone Nt couvre une superficie de 0,5 hectares pris sur le zonage NC du POS.



Ci-dessus le zonage du POS, ci-dessous le zonage du projet de PLU



Les 0,5 hectares ouverts à l'urbanisation sont largement bâtis (4 gîtes pour une capacité de 28 personnes). Il s'agit de permettre à l'exploitation agricole qui gère les gîtes de pouvoir les développer, mais dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

La parcelle cadastrale concernée par le passage en zone constructible est la suivante :  
- Parcelle section AM n°25.

#### **Incidences sur l'agriculture**

Aucune parcelle n'est en îlot PAC. Il s'agit de développer de l'hébergement touristique complémentaire à l'exploitation agricole.



*Vue des constructions existantes depuis la route en contre bas*