

4 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

4.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 plan local d'urbanisme (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 ;
- le plan climat aquitain ;
- le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) Aquitaine horizon 2020 ;
- le plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés ;
- le plan départemental de gestion des déchets de chantier de BTP ;
- le schéma départemental des carrières des Pyrénées Atlantiques ;
- le 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 plan local d'urbanisme (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"> • Mixité du bâti (individuelle et collectif), • Mixité sociale (propriétaire et locataires), • Mixité générationnelle (jeunes et personnes âgées). <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>Ouverture 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>
Organisation de l'espace	<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"> • Prévoir les infrastructures de liaisons inter-villages (pour éviter le recours systématique à la D37), • Prévoir les infrastructures pour assurer le développement urbain : <ul style="list-style-type: none"> - développer un réseau secondaire de voies de déplacements, - proscrire les impasses, favoriser les échanges, - créer, aménager des espaces mixtes entre la zone des coteaux et le 	<p>Définition d'emplacements réservés et d'orientation d'aménagement.</p> <p>Maîtrise foncière des opérations, particulièrement sur le site de Vilcontal.</p> <p>Un zonage et un règlement permettant le développement de commerce et services.</p> <p>Définir un zonage et règlement qui permettent cette mixité des usages.</p>

Thème	Objectifs	Mise en œuvre dans le PLU
	<p>secteur côté Gave de Pau</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la circulation dans le bourg liaisons transversales (prévoir des voies parallèles côté coteau et côté gave). • Réaménager et sécuriser les entrées du village. <p>Valoriser le cadre de vie des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les équipements et les services de proximité en fonction des ressources financières de la commune. • Associer habitat, développement économique, espaces verts et équipements publics pour un village équilibré <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>Définir si nécessaire des emplacements réservés, utiliser le droit de préemption urbain.</p>
Agriculture	<p>Pérenniser l'outil de travail des agriculteurs</p>	<p>Définition d'une zone agricole et limitation des conflits d'usages.</p>
Paysage	<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 urbanisés. Zonage naturel entre gave et bourg.</p>
Environnement	<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"> ▪ 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. ▪ Systématiser la récupération de l'eau dans les bâtiments publics (projets neufs et au cours des réhabilitations).S ▪ Systématiser l'infiltration des eaux pluviales non souillées sur la plaine alluviale qui est caractérisée par de très bonnes perméabilités du sol et/ou du sous-sol. <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 (EBC).</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>

4.2 Les motifs retenus de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

4.2.1 Les besoins d'urbanisation

Le PADD a retenu l'objectif de 1000 habitant pour les 10 ans à venir (2012 - 2021).

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.

Une analyse comparée des rythmes d'évolution des résidences principales et de la population sur les communes équivalentes dans le Sud-Ouest conduit à retenir une augmentation de 140 logements (10 logements par an) sur la période 2008 - 2021 (2008 date du recensement référence) pour satisfaire l'objectif de 1000 habitants¹. Le besoin passe à 111 logements sur la période 2012 - 2021 si on exclut ceux réalisés entre 2008 et 2011 (29 logements).

Le calcul des besoins en terrains pour les dix ans à venir est basé sur les hypothèses suivantes :

- **De l'habitat dense (22 logements à l'hectare) sur 3,2 hectares, soit 70 logements (essentiellement sur Vilcontal),**
- **De l'habitat moyennement dense (10 logements à l'hectare) (correspondant à la taille moyenne des terrains des maisons autorisées depuis 1999) sur 3,0 hectares, soit 30 logements,**
- **De l'habitat faiblement dense (3,3 logements à l'hectare) (taille minimale des terrains dans le POS) sur 3,3 hectares, soit 11 logements (sur les coteaux seulement).**

Ainsi, construire 111 logements pour atteindre l'objectif démographique suppose une possibilité de mobiliser 9,5 hectares sur 10 ans. La densité moyenne nette est de 11,7 logements à l'hectare. Ce chiffre passe à 16,1 logements à l'hectare sur le bourg)

Toutefois, le besoin de la commune pour répondre à son objectif doit tenir compte des délais du fait de la morphologie des terrains et de l'emprise des voies. **Ces espaces occupent ¼ de la surface consacrée aux terrains bâtis. Aussi, le besoin en terrains réellement aménagés est de 11,9 hectares (9,5 x 1,25).**

Il est également indispensable de tenir compte de la rétention foncière qui peut être estimée à 50% de la surface au regard des intentions des propriétaires à construire à une échéance de 10 ans sur la commune (pour un hectare de terrain réellement aménagés dans le PLU, il est nécessaire d'ouvrir un 2eme hectare). Ce ratio de 50 % ce retrouve régulièrement sur les communes du département pour lesquels un zonage existant a permis de déterminer la consommation foncière dans les documents d'urbanisme sur une période de 10 ans.

Si on applique ces ratios, pour les 9,5 hectares de terrain réellement **aménagés**, les besoins dans le plan local d'urbanisme sont de 23,8 hectares. Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 25,0 hectares, dont 19,8 hectares sur le bourg et 5,2 hectares sur les coteaux. Cela correspond à un besoin de la commune pour les 10 ans à venir au rythme de 10 à 11 logements par an.

Il est à noter que les 19,8 hectares du bourg sont également des réserves disponibles pour des activités compatibles avec l'habitat, comme les bureaux, les commerces et services.

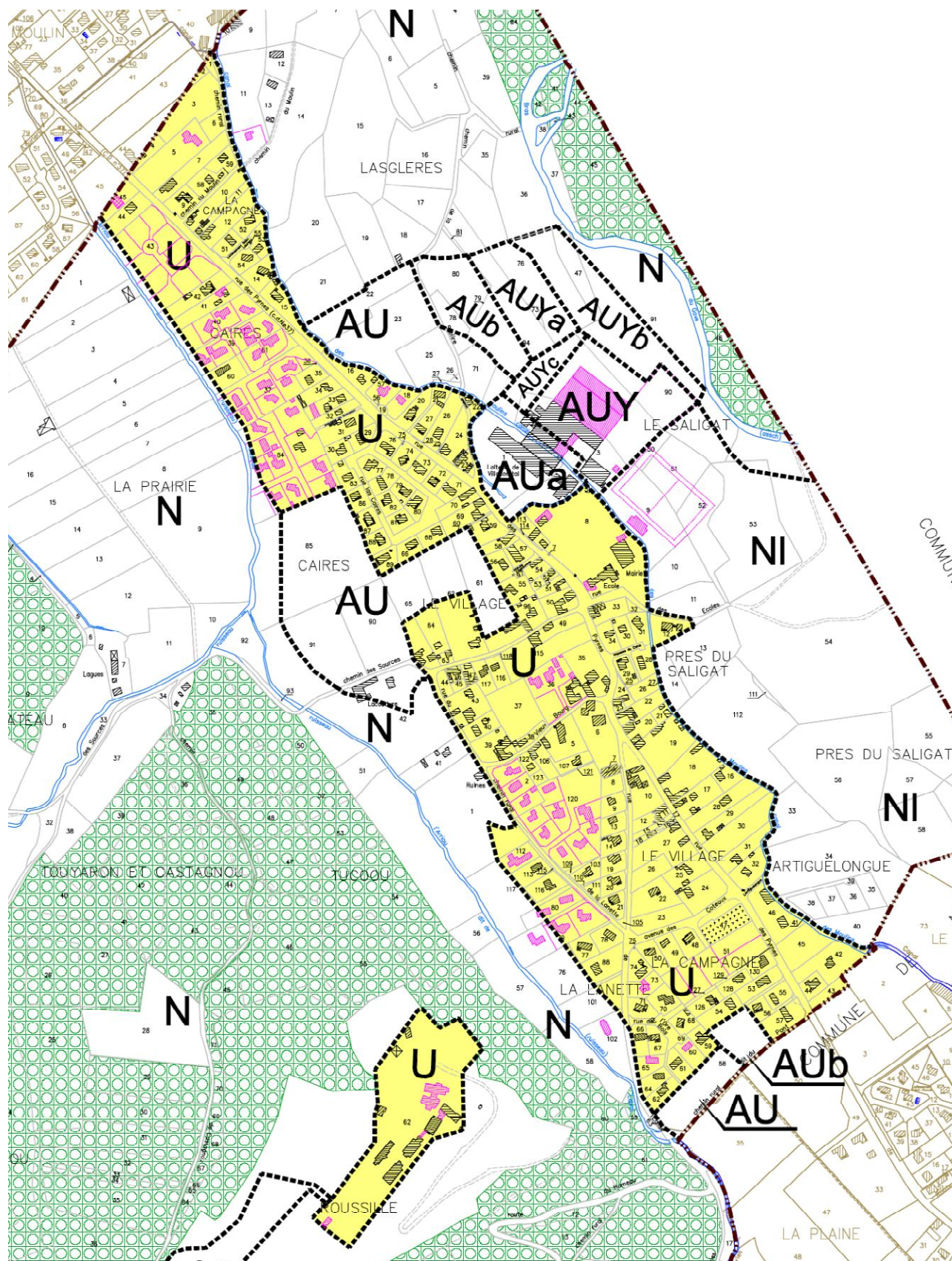
Par ailleurs, la commune prévoit également une zone d'activités économiques sur la friche industrielle de la laiterie Vilcontal. Elle couvre une surface de 3,3 hectares environ. Elle a vocation à être intercommunale (à ce jour, la communauté de communes maîtrise environ les 2/3 du foncier).

Au total, les zones constructibles disponibles (en y incluent comme disponible les 6 hectares déjà bâtis de la friche industrielle) couvrent 28,1 hectares, soit 4,6 hectares de moins que ne le permet le POS fin 2011.

La différence provient d'une forte diminution de la constructibilité sur les coteaux.

4.2.2 Les zones urbaines (zones U)

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal déjà urbanisées et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



4.2.2.1 Les différentes zones U

La zone U du bourg correspond au village ancien et à ses extensions entre le canal du moulin et le ruisseau l'Arriou Labat. Elle se caractérise par un cadre bâti assez hétérogène, à la fois dans sa morphologie urbaine que dans l'aspect des constructions. La commune n'ayant pas eu une urbanisation par nappes successives, il n'est pas permis de dégager des secteurs liés à un style architectural ou une morphologie urbaine.

La zone couvre une superficie d'environ 42,1 hectares, soit une surface identique à celle du plan d'occupation des sols (POS). Cette zone comprend l'emprise de la maison d'accueil spécialisée "Le Domaine des Roses" (ADAPEI 64). Elle couvre l'espace constructible de cet établissement de santé, espace constructible réduit par rapport à la zone NB du plan d'occupation des sols (POS).

4.2.2.2 Explication des règles des zones U

La zone privilégie l'habitat, mais permet la mixité des usages et aménagement dans la mesure où il n'y a pas de création de nuisance pour les résidents. Le style, le gabarit des constructions et leur intégration sur la parcelle doit se rapprocher du bâti existant.

4.2.3 Les zones à urbaniser (zones AU)

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Deux hypothèses peuvent se présenter selon la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU :

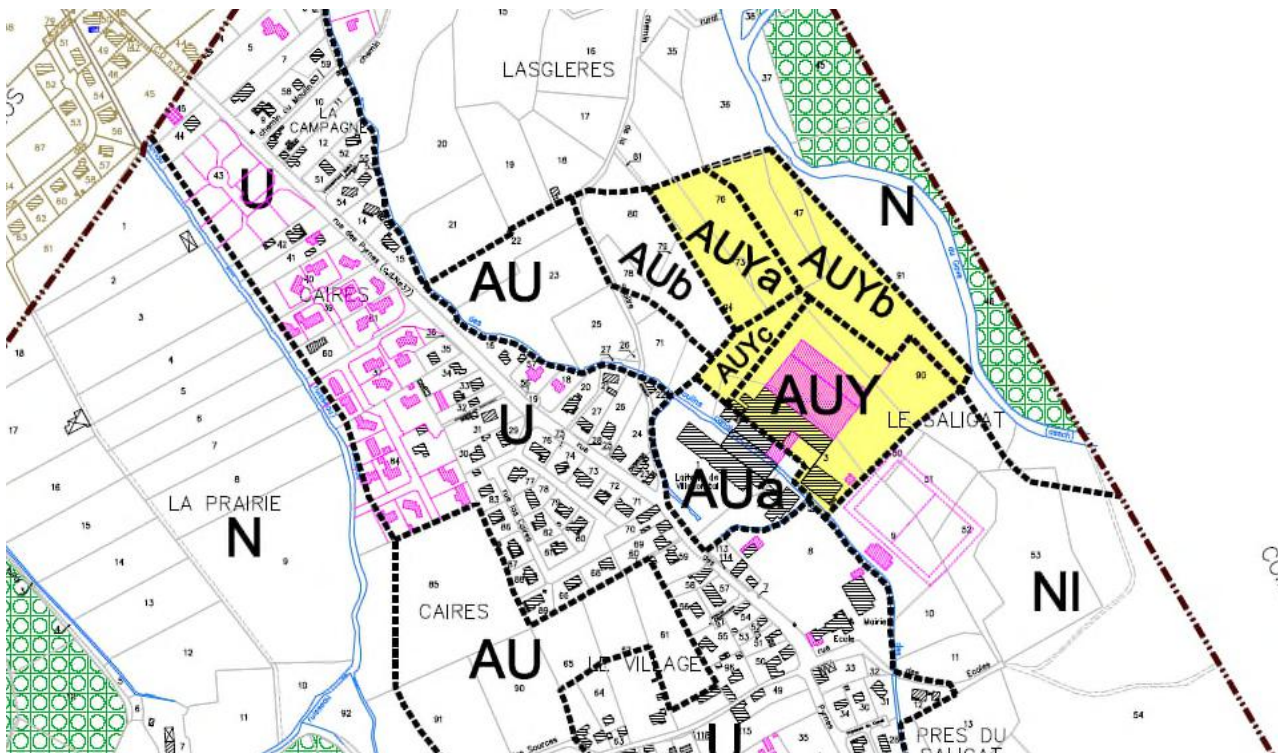
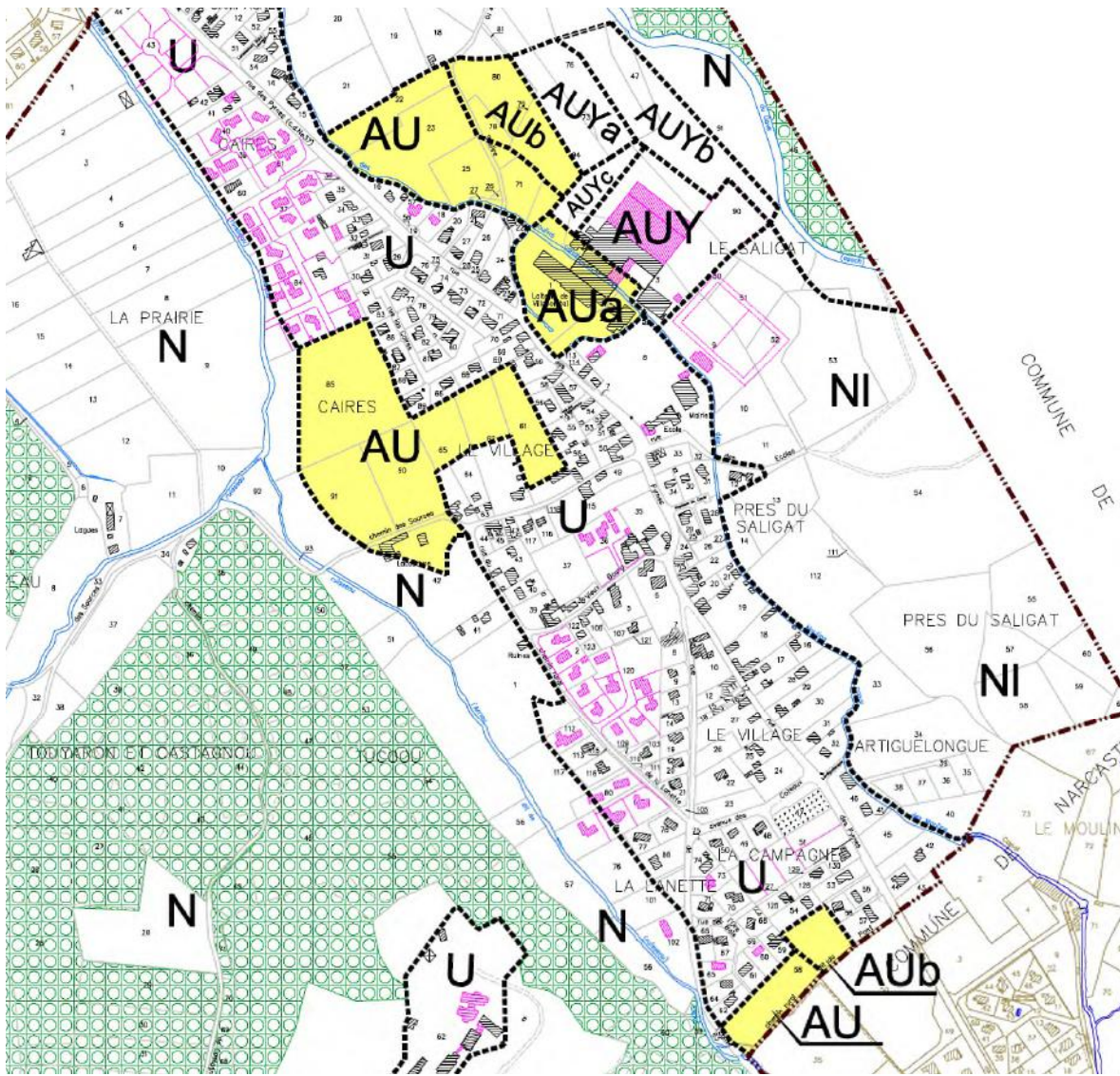
- les VRD à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou bien des travaux de mise en conformité sont programmés, par exemple pour la collecte et le traitement des eaux usées. Dans ce cas, la zone est classée 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les VRD en périphérie immédiate n'ont pas à ce jour et n'auront pas à court terme, une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone classée 2AU. Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est envisagée à moyen terme et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il n'est pas prévu de créer des zones d'urbanisation différées (2AU), aussi, les zones AU ne sont pas indicées 1 ou 2AU.

4.2.3.1 Les différentes zones AU

Différentes zones à urbaniser (AU) ont été délimitées, présentant les caractéristiques suivantes :

- La zone AU correspond aux extensions des parties déjà urbanisées. Il s'agit de terrains aujourd'hui essentiellement à usage agricole. Toutefois, la zone AU entre le Gave de Pau et le Canal des Moulins correspond également pour une bonne part à la friche industrielle de Vilcontal. Le développement du bâti se fera dans un style urbain du type de celui de la zone U pour partie, mais également en intégrant certains bâtiments industriels, ou dans un style plus "nature" lié à la présence de l'eau ;
- Les zones AU couvrent une superficie d'environ 12,3 hectares ;
- La zone AUy correspond à la création d'une zone d'activité économique à caractère d'artisanat, de commerce ou de bureau. Elle n'a pas vocation à accueillir de grand établissement ; elle est plutôt destinée à des entrepreneurs qui veulent s'installer, vivre sur un site comme celui de Rontignon. Elle est située sur le site de Vilcontal, afin de bénéficier d'une partie des bâtiments de l'ancienne laiterie. Elle est située au-delà de la zone à vocation principalement d'habitat. Cette zone couvre une superficie d'environ 6,2 hectares.



La zone AU sur Vilcontal fait l'objet d'une sectorisation (AUa et AUb) du fait d'une plus grande variété de bâti : collectif, individuel groupé, individuel pur. Cela a pour conséquence des règles d'aspect de dimensions, hauteurs, implantation très variées nécessitant donc des règles différentes. De plus une partie des bâtiments doivent faire l'objet d'une utilisation à vocation de services (services aux particuliers, commerces,...).

La commune comme la communauté de commune sont déjà propriétaires de 7 des 12 hectares des zones AU et AUy de l'espace ouvert à l'urbanisation. L'objectif est de se porter acquéreur de l'ensemble (démarche en cours auprès de l'établissement public foncier local (ÉPFL) Béarn-Pyrénées. Ainsi, la commune souhaite que l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur soit sous maîtrise publique pour que l'aménagement de ce site soit cohérent, respectueux de l'environnement et qu'il permette la réalisation du programme d'habitat pour ce secteur (70 logements sur une prévision de 100 à 110 pour l'ensemble de la commune à l'échéance de 10 ans).

4.2.3.2 Explication des règles des zones AU

Les zones AU sont des espaces naturels ou agricoles en périphérie du bourg. Leur urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux et dans le cadre d'une réflexion de zone.

La morphologie urbaine, le style, le gabarit des constructions leur intégration sur la parcelle doit se rapprocher du bâti existant, mais également de permettre l'usage du bâti industriel de la zone au gabarit particulier.

La zone est dévolue à l'habitat et aux activités, hormis celles susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

La zone AUy est dévolue aux constructions liées à une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. L'habitat n'est autorisé que pour les personnes dont la présence est nécessaire vis-à-vis de l'activité implantée.

La morphologie urbaine sera différente de celle des zones résidentielles, sans toutefois avoir un style, un aspect très différent de celui des autres zones constructible sauf pour le bâti réhabilité de la friche Vilcontal.

La zone AUy fait l'objet d'une sectorisation (AUya, AUyb et AUyc) du fait d'une volonté de diversifier à la fois par le style et le gabarie du bâti, que par les destinations des constructions.

4.2.4 Les zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La commune est avant tout rurale et les espaces d'abord à vocation agro-pastorale. Aussi, une très large majorité des terres est classée en zone agricole.

4.2.4.1 Les zones A

La zone A correspond aux terrains autour des exploitations pérennes sur les coteaux. Le règlement vise à assurer cette pérennité de l'activité agricole sur la partie du territoire communal qui lui est consacrée. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières. Les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières. Du fait de la qualité paysagère du site, le style, le gabarit des constructions et leur intégration sur la parcelle doivent permettre de préserver l'aspect des lieux. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sur les coteaux est aujourd'hui largement effectué. Aussi, il n'est pas prévu de laisser ce bâti en zone A.

Les zones A couvrent une superficie d'environ 60,2 hectares.

4.2.4.2 Explication des règles des zones A

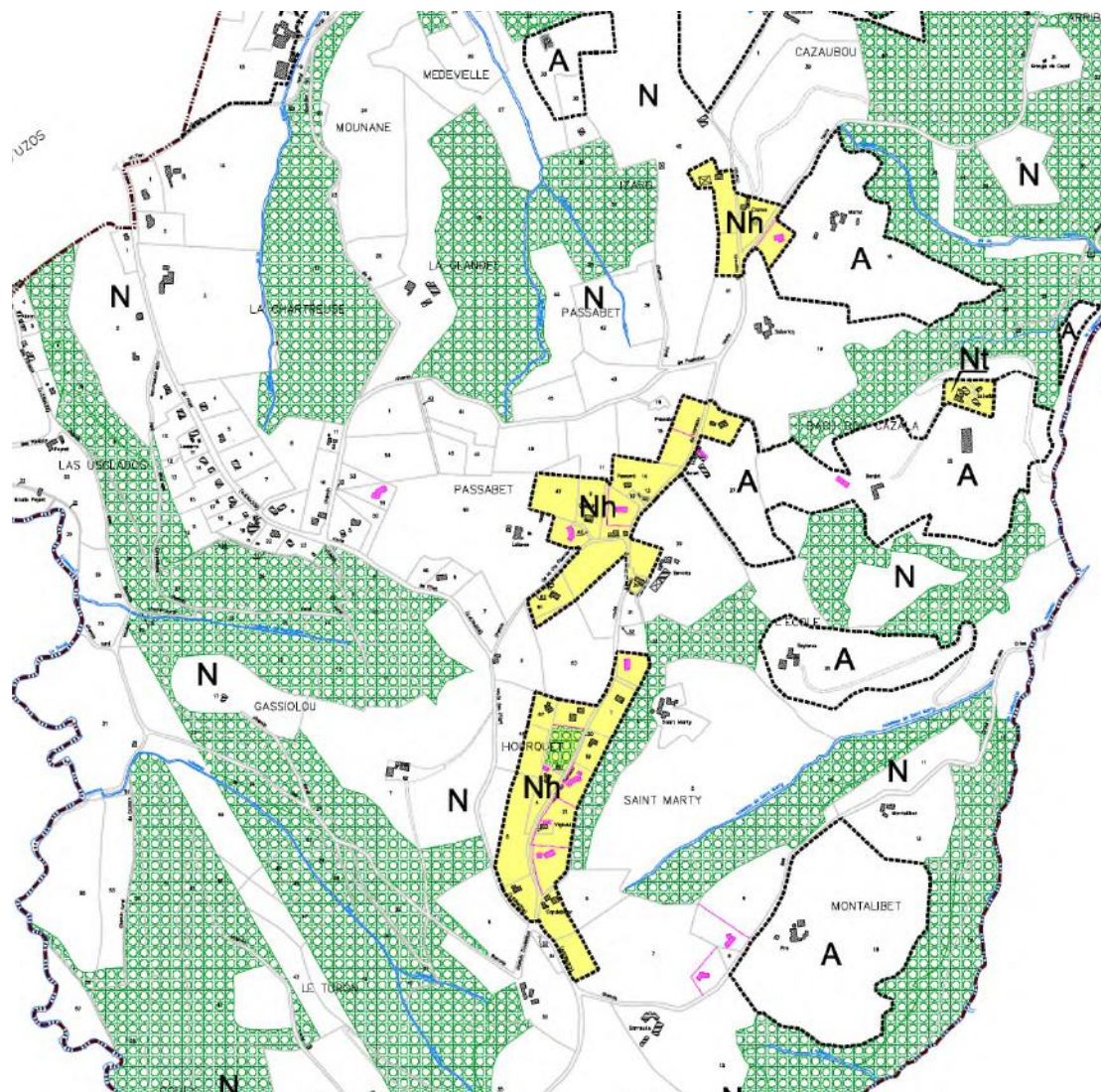
La zone est dévolue aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières, dont les habitations des exploitants agricole et leurs annexes, les installations de vente à la ferme.

4.2.5 Les zones naturelles

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N englobent les parties du territoire communal autour du bourg, les espaces de loisir de plein air, l'essentiel des coteaux, un secteur dévolu au tourisme sur les coteaux, les secteurs à protéger en raison du risque naturel et quelques secteurs constructibles limités.

4.2.5.1 La zone N et ses secteurs



La zone N correspond aux espaces non ouvert à l'urbanisation. Il existe également 3 sous-secteurs :

- Le secteur Nh destiné à l'habitat neuf, mais dans des proportions limitées : objectif de 10 % des habitations neuves de la commune. Le développement de ce secteur doit se faire dans la limite des équipements existants,
- Le secteur Ni correspond à la plaine des sports et de loisirs de la commune, espace déjà identifié dans le plan d'occupation des sols (POS). Ce secteur n'a pas vocation à accueillir des équipements sportifs ou de loisirs de grande envergure, son agrandissement est lié à la possibilité de réaliser ultérieurement un centre d'interprétation de la saligue, un espace de loisirs naturels, etc.
- Le secteur Nt sur les coteaux où existent des constructions liées au tourisme (équipement de loisir et hébergements touristiques type gîtes, chambres d'hôtes), dont le développement ne doit pas être bloqué. Toutefois, ce secteur est très réduit.

Les zones N couvrent une superficie d'environ 585,2 hectares, dont 14,0 hectares pour le secteur Nh, 22,7 hectares pour le secteur NI et 0,5 hectares pour le secteur Nt.

4.2.5.2 Explication des règles de la zone N

La zone correspond à des espaces naturels ou agricoles qui n'ont pas vocation à être urbanisés ou occupé par des constructions agricoles.

Hormis des constructions à usage spécifiques ou du neuf sur les secteurs Nh, NI et Nt, la zone N ne permet que l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes (dans la limite qui reste à fixer : autour de 50% de la Surface de plancher) à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone et avec un maximum de m² de surface de plancher (250 m²).

Le style, le gabarit des constructions leur intégration sur la parcelle doit se rapprocher du bâti traditionnel, tout au moins s'intégrer au mieux dans un cadre paysagé de qualité.

4.2.6 Les zones inondables

Sur l'ensemble de la plaine du gave de Pau et dans la vallée du Soust le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a identifié différentes zones vertes, jaunes, oranges et rouges qui renvoient à divers degrés du risque d'inondation. Pour des questions de clarté et de compréhension la commune n'a pas souhaité créer une multitude de secteurs inondables. Aussi, le document graphique de zonage identifie 2 trames de couleur selon le degré de risque (verte : faible et constructible ; bleu : forte et inconstructible). Les règlements des zones U, AU et N du PLU renvoient à l'application du PPRI pour une partie de leur surface.

4.2.7 Les emplacements réservés

Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le PLU peut instituer des servitudes consistant : "à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements." (Article L.123-2, c).

En l'absence de projet structurant déterminé, les emplacements réservés portent sur la voirie : création ou élargissement de route, mais également création de cheminements doux réservés aux piétons et cyclistes. La principale création concerne la réalisation d'une voie de desserte du secteur de Vilcontal et de l'aménagement du carrefour sur la R.D. n° 37. Au total 10 emplacements réservés ont été déterminés (voir les pièces document graphique et règlement).

Les emprises inscrites en emplacement réservé ne peuvent faire l'objet d'une utilisation autre que celle pour laquelle elles ont été instituées.

4.2.8 Les espaces boisés classés

Certains boisements, taillis ou haies arbustives peuvent être classés dans le présent PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Délimités dans les documents graphiques, les espaces concernés ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants.

Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il se justifie par le rôle important que jouent les boisements concernés sur le plan des paysages.

Les espaces boisés classés couvrent une frange de saligue au Nord de la commune et l'essentiel des bois sur les coteaux. La superficie en espaces boisés classés est d'environ 244 hectares. Cela représente autour de 35 % du territoire communal.

4.2.9 Les périmètres soumis au droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU. Peuvent ainsi être préemptés les immeubles situés dans ces périmètres, à l'occasion de leur aliénation. La commune, par cet outil, souhaite se donner les moyens de réaliser des opérations, soit pour des équipements publics, soit pour du logement social (ou non) sur l'ensemble des zones constructibles.

4.2.10 Les périmètres soumis à permis de démolir

Le bâti ancien ou plus récent du centre bourg ou des coteaux peut être de qualité. Aussi, il est apparu nécessaire de protéger le petit patrimoine local. Aussi, la commune de Rontignon est un territoire dans lequel la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir telle qu'elle est prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme. Les démolitions sont soumises à l'application de l'article R. 421-28-c du même code.








4.2.11 Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement contenues dans le présent plan local d'urbanisme (PLU) visent à favoriser un développement harmonieux des secteurs de développement urbain et à éviter les risques d'une urbanisation inorganisée.

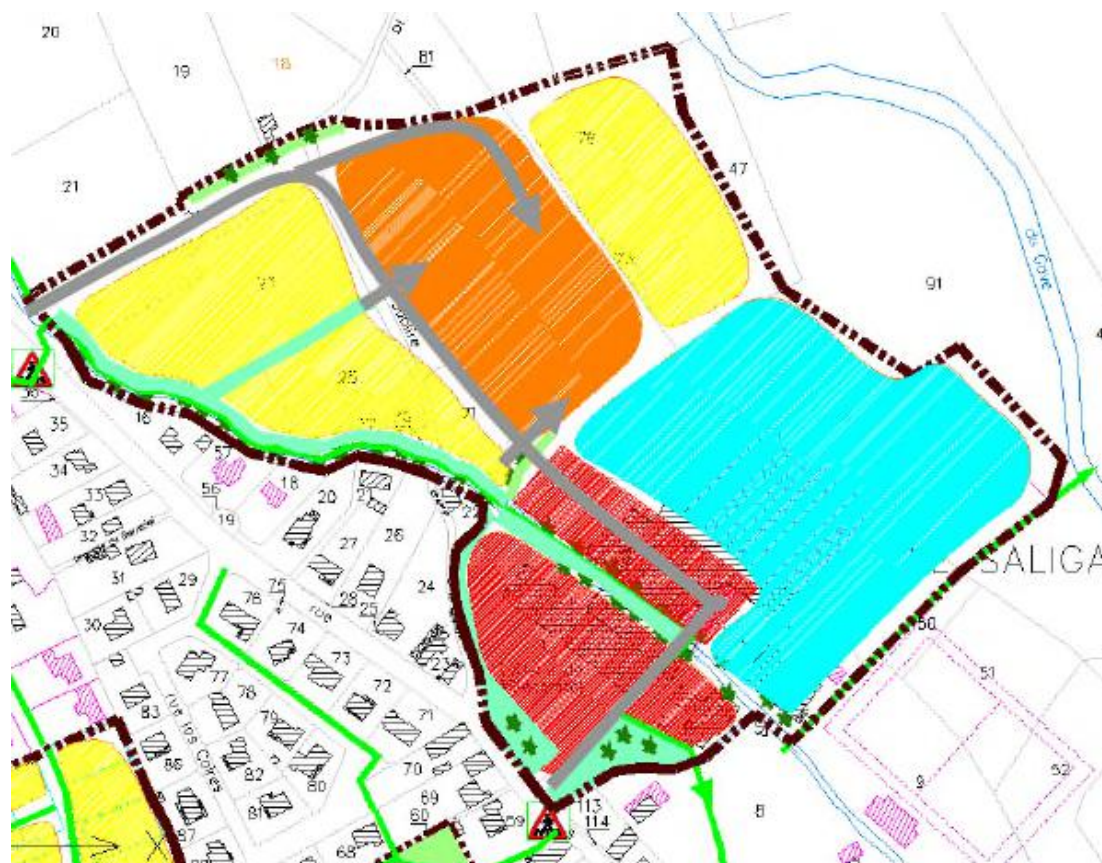
Les secteurs de la friche Vilcontal, ainsi que les zones AU au centre du bourg et en limite de Narcastet sont concernés. Un schéma de voirie de l'ensemble du bourg est également programmé (voir le document "Orientations d'aménagement").

Vocation des sols :









Le schéma indique la localisation privilégiée pour des opérations comprenant :

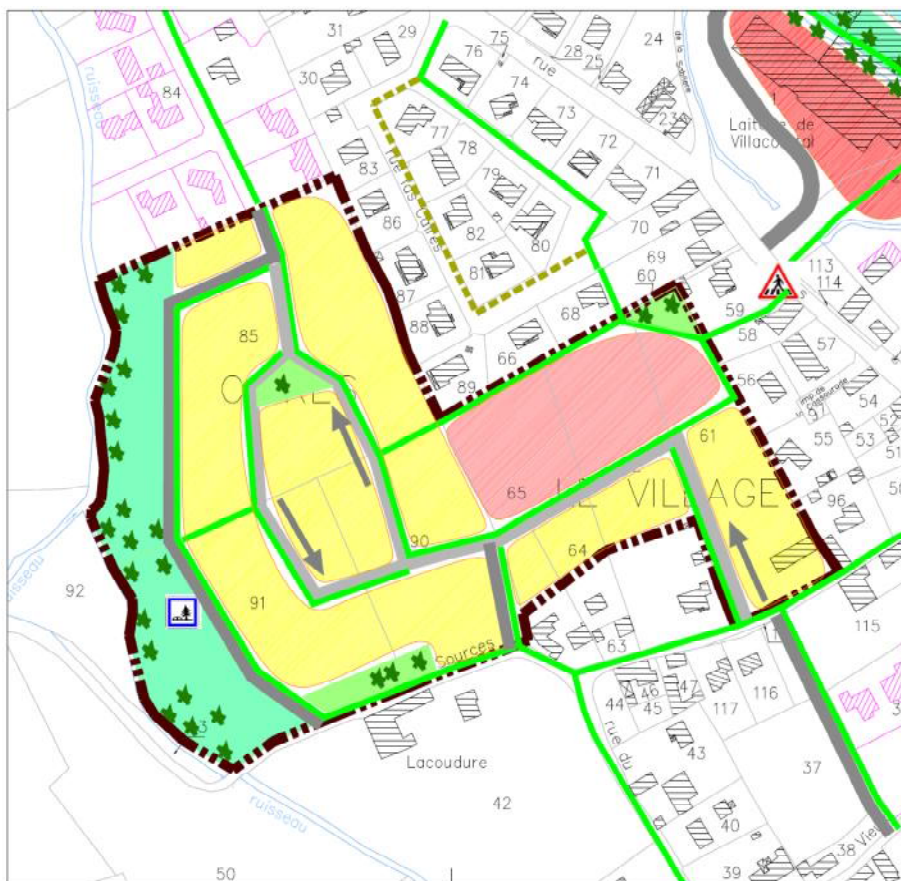
-  Des programmes mixtes : bureaux, commerces, logements collectifs et groupés,
-  Logements individuels
-  Programmes de services ou équipements publics
-  Programmes à vocation d'activités, sports et loisirs (réhabilitation du site industriel existant)
-  Espace de circulation arboré le long du canal
-  Glacis avec plantations
-  Voirie principale

Orientation d'aménagement sur le site de Vilcontal








**Orientation
d'aménagement
SECTEUR
CENTRE BOURG**

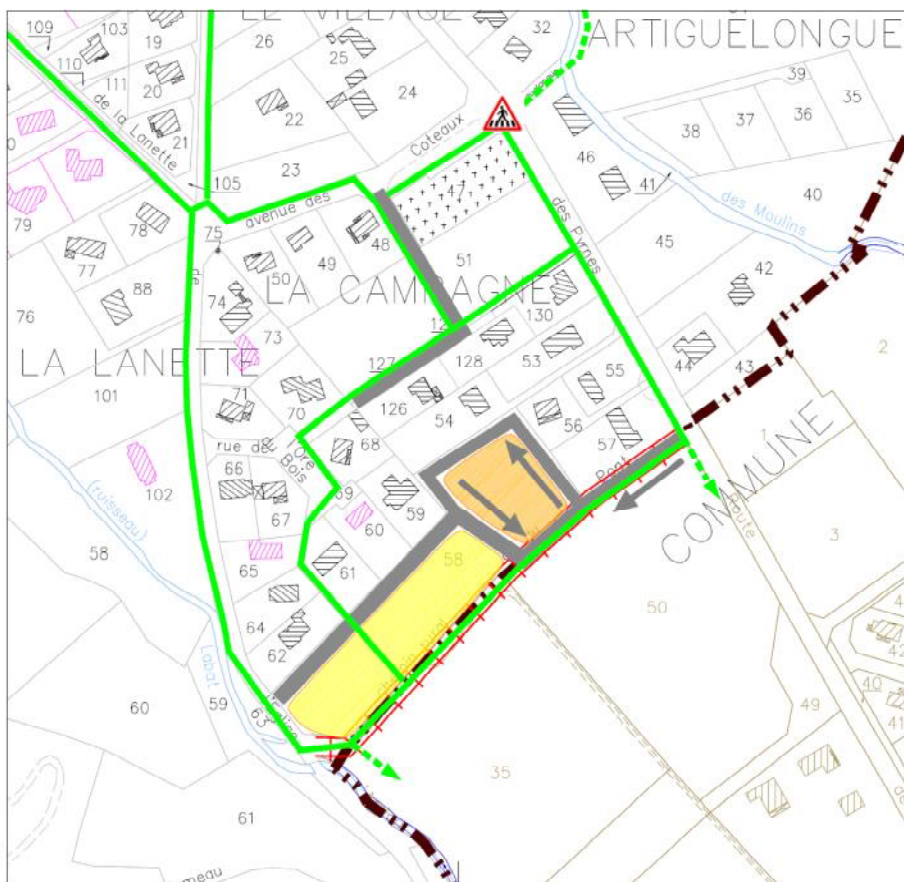
- Occupation principale*
-  Habitat, espace et bâtiments publics
 -  Habitat
 -  Espace vert le long du ruisseau
 -  Cheminements doux (avec plantations)
 -  Voirie principale
 -  Voirie secondaire
 -  Sens unique de circulation
 -  Aire de pique nique



Orientation d'aménagement sur le centre bourg

- Occupation principale*
-  Habitat, densité moyenne
 -  Habitat, densité basse
 -  Cheminements doux
 -  Voirie
 -  Sens unique de circulation

**Orientation
d'aménagement
SECTEUR CAMPAGNE**



Orientation d'aménagement en limite de Narcastet

Orientation d'aménagement SCHEMA DE VOIRIE du bourg

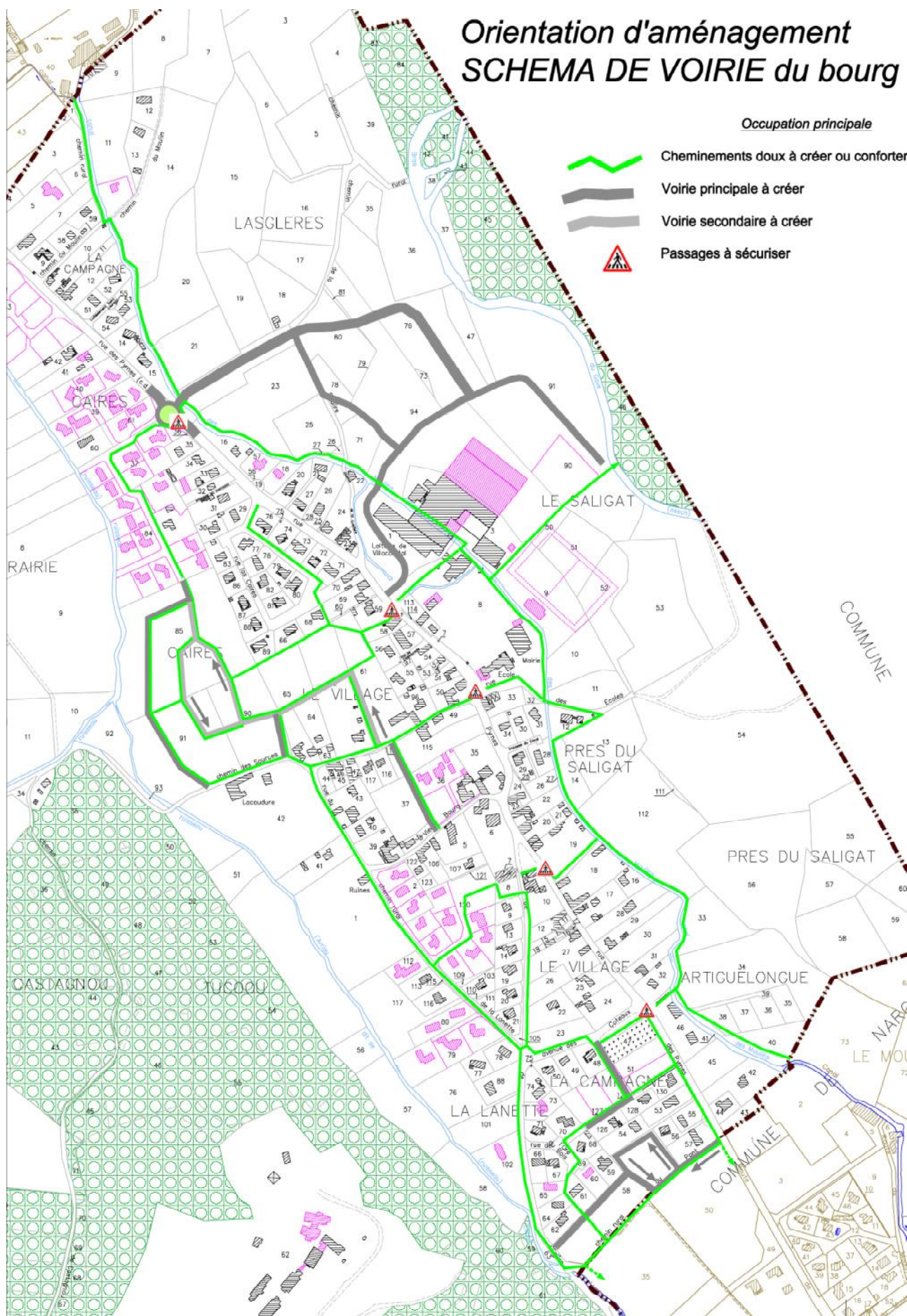


Schéma d'intention de voirie sur le bourg

4.3 Tableau des surfaces du P.L.U.

4.3.1 Les surfaces du PLU

Zones	Superficies (Hectares)	%	Surfaces disponibles (Hectares)
U	42,1	6,0	6,0
Sous-total des zones U	42,1	6,0	6,0
AU	6,5	0,9	6
AUa	2,1	0,3	2,1
AUb	5,7	0,9	5,7
AUY	3,3	0,4	3,1
Sous total des zones AU	17,6	2,5	16,9
A	60,2	8,2	x
Sous total des zones A	60,2	8,5	x
N	548,9	77,7	x
Nh	14,0	2,0	5,2
NI	22,7	3,2	x
Nt	0,5	0,1	x
Sous-total des zones N	586,1	83	5,2
Superficie totale du PLU	706,0	100,0	28,1

4.3.2 Du POS au PLU

Caractéristique des zones du POS	Nom de zones	SUPERFICIES (hectares)	POURCENTAGE	Surfaces disponibles 2011 (hectares)
Zone constructible : habitat, services, bureaux, commerces,...	UB	42	5,9%	7,4
Zone constructible activités : industries, artisanat, entrepôts,...	UY	6	0,8%	6,0
Zone d'urbanisation future : habitat, services, bureaux, commerces,...	1NA	11	1,6%	4,5
Zone d'urbanisation future : industrie, artisanat, entrepôts,...	2NAY	7	1,0%	6,2
Zone agricole	NC	104	14,7%	-
Zone naturelle d'habitat diffus	NB	33	4,7%	8,8
Zone naturelle à vocation sportive et de loisir	NDA	11	1,6%	-
Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique				
Zone naturelle	ND	492	69,7%	-
	Total	706	100,0%	32,9

Caractéristique des zones du PLU	Nom de zones	SUPERFICIES (hectares)	POURCENTAGE	Surfaces disponibles projet (hectares)
Zone constructible : habitat, services, bureaux, commerces,...	U	42,1	6,0%	6,0
Zone constructible activités : industries, artisanat, entrepôts,...				
Zone d'urbanisation future : habitat, services, bureaux, commerces,...	AU	14,3	2,1%	13,8
Zone d'urbanisation future : industrie, artisanat, entrepôts,...	AUY	3,3	0,5%	3,1
Zone agricole	A	60,2	8,5%	-
Zone naturelle d'habitat diffus	NH	14,0	2,0%	5,2
Zone naturelle à vocation sportive et de loisir	NL	22,7	3,2%	-
Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique	NT	0,5	0,1%	-
Zone naturelle	N	548,9	77,6%	-
	Total	706	100,0%	28,1

Évolution entre le POS et le PLU	Évolution superficies des zones (hectares)	Évolution (%)	Évolution surfaces disponibles (hectares)
UB → U	+ 0,1	+ 0,2 %	-1,4
UY → -	- 6	- 100,0 %	- 6
1NA → AU	+ 1,1	+ 11,6 %	+ 7,1
2NAY → AUY	- 1,7	- 11,6 %	- 0,7
NC → A	- 43,8	- 42,1 %	-
NB → NH	- 19,0	- 57,6 %	- 3,6
NDA → NL	+ 11,7	+106,4 %	-
- → NT	+ 0,5	+100%	-
ND → N	+ 57,1	+ 11,4 %	-
Total	0,0		- 4,6

Il est à noter que le plan local d'urbanisme (PLU) ouvre à l'urbanisation moins de terrains que ne le permet le plan d'occupation des sols (POS) actuel. Si la part dévolue à l'habitat est plus importante sur le bourg, c'est par transfert de surfaces disponibles dans la zone d'activité de Vilcontal. Bien que totalement bâtie, la zone UY du plan d'occupation des sols (POS) est comptée dans les surfaces disponibles en 2011 parce qu'il s'agit d'une friche industrielle qui nécessite un renouvellement urbain complet.

On peut noter également que sur les coteaux une forte baisse des disponibilités entre le plan d'occupation des sols (POS) et le plan local d'urbanisme (PLU).

Au total, le présent plan local d'urbanisme (PLU) ouvre à l'urbanisation **28,1 hectares soit 15 %** de moins que ce qui est encore disponible sur le plan d'occupation des sols (POS). Cette différence de 4.6 hectares est essentiellement imputable à la forte baisse sur les coteaux ; en effet, sur le bourg, le solde reste équilibré. L'enveloppe des zones constructibles reste la même, seules des modifications de limites sont intervenues sur le secteur entre bourg et coteaux pour tenir compte du risque d'inondation.

Il est également à souligner que le plan d'occupation des sols (POS), à son approbation, ouvrait à l'urbanisation un total de 43 hectares (sans tenir compte des 6 hectares de la friche industrielle de la laiterie).