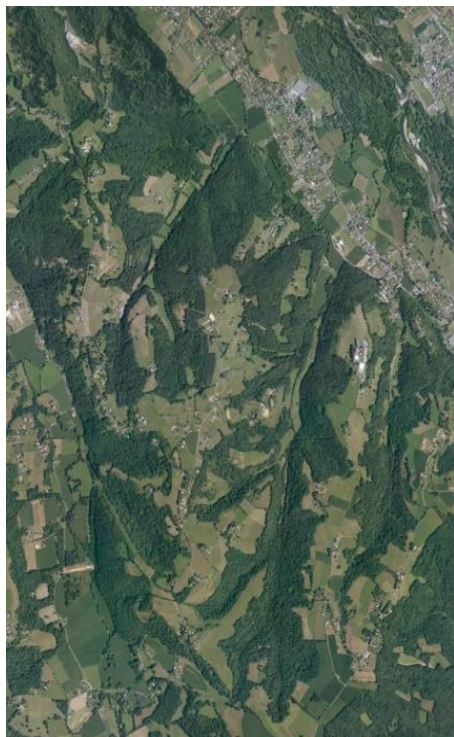


Commune de

# ***RONTIGNON***



---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
en date du 15 décembre 2016  
approuvant le plan local d'urbanisme (PLU)**

---

### **A - RAPPORT DE PRÉSENTATION**

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste-Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	<b>3</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>1</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
1 L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	2
2 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	3
3 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF.....	4
3.1 Un territoire inséré entre l'agglomération paloise et la plaine de Nay.....	4
3.2 Une commune membre de la communauté de communes Gave et Coteaux.....	6
3.3 Les documents d'urbanisme jusqu'ici en vigueur sur la commune .....	8
3.4 Un territoire membre du Pays de Grand Pau : une nécessaire compatibilité avec le SCoT du Grand Pau...9	
<b>A - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON</b>	
<b>ÉVOLUTION</b> .....	<b>13</b>
1 LE CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE.....	13
1.1 Le relief et les paysages .....	13
1.2 La géologie.....	24
1.3 Le réseau hydrographique .....	25
2 BIODIVERSITÉ.....	27
2.1 Mesures de connaissance, de gestion et de protection existantes .....	27
2.2 Contexte règlementaire et définition .....	30
2.3 La trame verte et bleue à l'échelle supracommunale.....	32
2.4 Prédétermination de la trame verte et bleue à l'échelle de Rontignon .....	37
2.5 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan local d'urbanisme (PLU) : présentation des milieux naturels .....	44
3 PATRIMOINE .....	55
3.1 Monuments historiques .....	55
3.2 Patrimoine archéologique.....	55
4 EAUX ET MILIEUX AQUATIQUES : UNE RESSOURCE ET UN RISQUE .....	55
4.1 Qualité des eaux superficielles et souterraines .....	55
4.2 Une ressource en eau potable .....	57
4.3 Un risque inondation.....	61
5 AUTRES RESSOURCES NATURELLES .....	68
5.1 Les énergies renouvelables .....	68
5.2 Le potentiel éolien.....	68
6 POLLUTIONS ET NUISANCES .....	69
6.1 Les sols.....	69
6.2 Qualité de l'air.....	70
6.3 Émissions de gaz à effet de serre .....	72
6.4 Nuisances sonores.....	72
7 LES RISQUES .....	72
7.1 Les risques naturels.....	72
7.2 Les risques anthropiques.....	74
8 LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	75
8.1 La gestion de l'eau potable .....	75
8.2 Défense incendie .....	76
8.3 L'assainissement .....	77
8.4 Les déchets .....	80
8.5 Équipements et services publics.....	80
8.6 Infrastructures de transport .....	82
8.7 L'aménagement numérique.....	84
9 CLIMAT/ÉNERGIE.....	86
9.1 Contexte règlementaire .....	86
9.2 La consommation énergétique sur la commune de Rontignon.....	89
9.3 Mobilité et déplacements.....	91
10 BILAN DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	92

1	CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	98
1.1	<i>Une évolution démographique régulière depuis les années 1980.....</i>	98
1.2	<i>Une population jeune, mais une tendance au vieillissement.....</i>	99
1.3	<i>Profil des ménages.....</i>	100
1.4	<i>Population et emploi.....</i>	101
2	LE LOGEMENT ET LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT.....	102
2.1	<i>Un parc de logements en forte croissance.....</i>	102
2.2	<i>Des logements vacants qui stagnent depuis 2006.....</i>	102
2.3	<i>Des résidences principales de grande taille.....</i>	103
2.4	<i>Une prédominance de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires.....</i>	103
2.5	<i>Habitat des gens du voyage.....</i>	103
2.6	<i>Synthèse et enjeux.....</i>	104
3	LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE.....	104
3.1	<i>Les entreprises sur Rontignon.....</i>	105
3.2	<i>Emploi et activité.....</i>	105
3.3	<i>L'agriculture.....</i>	105
4	ÉVALUATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU BÂTI SUR RONTIGNON.....	110
4.1	<i>Objectifs fixés par le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....</i>	110
4.2	<i>Consommation d'espaces naturels et agricoles depuis 2004.....</i>	112
4.3	<i>L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....</i>	115

**C – JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU ..... 1327**

1	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	126
1.1	<i>Le scénario "développement mesuré" retenu.....</i>	126
1.2	<i>Au regard des objectifs de protection de l'environnement.....</i>	127
1.3	<i>Au regard de la préservation des paysages.....</i>	128
1.4	<i>Au regard de l'activité économique.....</i>	129
1.5	<i>Au regard des besoins en équipements de la Commune.....</i>	129
2	LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LUI SONT APPLICABLES.....	130
2.1	<i>Les zones urbaines (U).....</i>	130
2.2	<i>Les zones à urbaniser AU.....</i>	134
2.3	<i>Les zones agricoles A.....</i>	137
2.4	<i>Les zones naturelles N.....</i>	140
3	LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT ET NOTAMMENT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	143
3.1	<i>Les emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.....</i>	143
3.2	<i>Les chemins ruraux à préserver et à valoriser.....</i>	143
3.3	<i>Les espaces boisés classés.....</i>	144
3.4	<i>Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.....</i>	145
3.5	<i>Les périmètres soumis au droit de préemption urbain.....</i>	147
3.6	<i>Les périmètres soumis à permis de démolir.....</i>	147
3.7	<i>Les changements de destination autorisés pour du bâti identifié.....</i>	147
3.8	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	148
4	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	153
4.1	<i>Une réduction de plus de 40% des superficies constructibles brutes disponibles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013.....</i>	153
4.2	<i>Synthèse : une réelle modération de la consommation d'espace.....</i>	157

## D – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSEES .....1359

1	ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SUR LA ZONE NATURA 2000 .....	159
1.1	Analyse des incidences directes du plan local d'urbanisme (PLU) sur la zone NATURA 2000 .....	159
1.2	Analyse des incidences indirectes du plan local d'urbanisme (PLU) sur la zone NATURA 2000 .....	163
2	ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	173
2.1	Méthode d'évaluation.....	173
2.2	Incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur la biodiversité et la trame verte et bleue et prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	174
2.3	Incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur le paysage, cadre de vie et patrimoine .....	178
2.4	Incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'eau et les milieux aquatiques .....	178
2.5	Incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur la consommation d'espace.....	179
2.6	La contribution du plan local d'urbanisme (PLU) à la lutte contre le changement climatique .....	180
2.7	Incidences du PLU sur les pollutions et nuisances .....	180
2.8	Incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur les risques .....	181
2.9	Analyse des incidences du PLU sur l'activité agricole .....	182
3	COMPATIBILITE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE 2016-2021 .....	185
4	COMPATIBILITE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU GRAND PAU .....	187
4.1	La mise en œuvre de l'inversion du regard.....	187
4.2	La mise en œuvre de l'armature urbaine et rurale à l'échelle de Rontignon.....	189
4.3	La mise en œuvre de l'évolution du modèle de développement urbain .....	190
5	SYNTHESE ET CONCLUSION .....	191
5.1	Synthèse des mesures d'évitement ou de réduction mises en place dans le plan local d'urbanisme (PLU) .....	191
5.2	Synthèse des incidences résiduelles .....	192
6	SUIVI ENVIRONNEMENTAL ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE .....	192
6.1	L'évolution du projet.....	192
6.2	Le déroulement de l'étude.....	193
6.3	Mise en place d'indicateurs de suivi .....	193

ANNEXE : identification du bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

# B - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

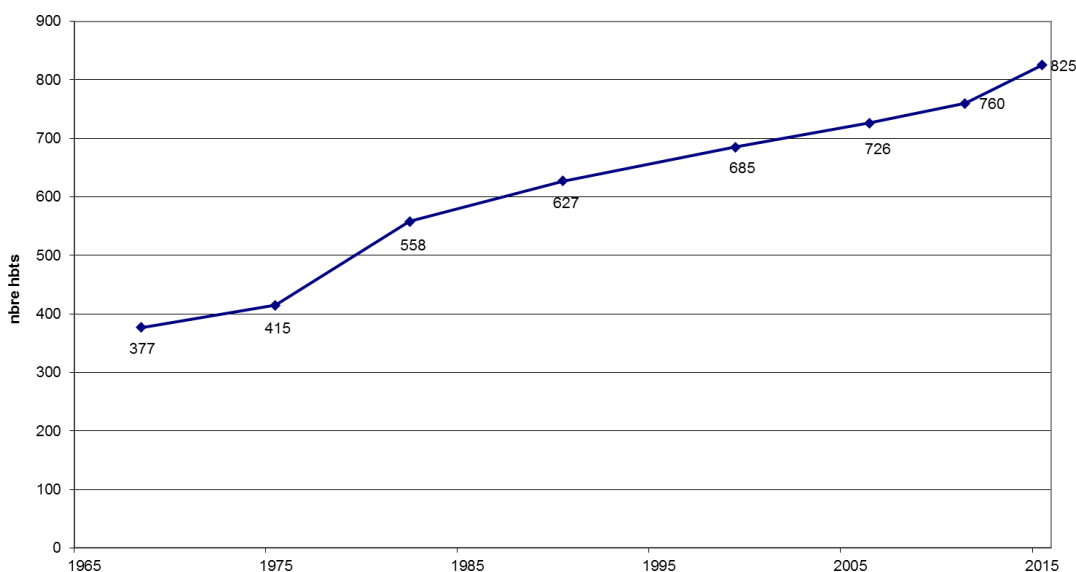
## 1 CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 1.1 Une évolution démographique régulière depuis les années 1980

La commune de Rontignon connaît un développement démographique régulier depuis le début des années 1980 : elle gagne entre 1980 et 2014 quelques 250 habitants soit plus d'un tiers de sa population. Depuis 2006, la progression démographique ralentit quelque peu mais le solde migratoire reste largement positif.

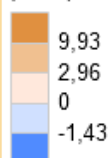
La commune recense en 2015 825 habitants sur le territoire communal.

Evolution de la population de Rontignon

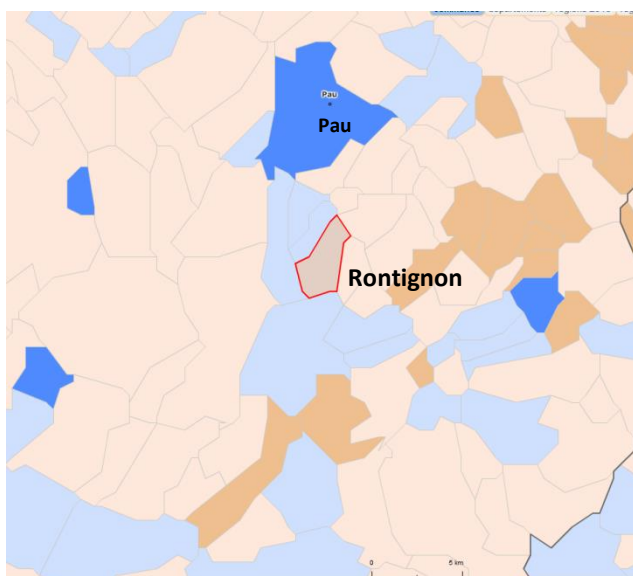


	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015
<b>Commune de Rontignon</b>	377	415	558	627	685	726	760	825
<b>CC Gave et Coteaux</b>	3 445	4 049	4 789	5 189	5 611	6 006	6 378	

Évolution annuelle moyenne de la population (en %)



source : Insee, RP2012 exploitation principale



La commune de Rontignon connaît une variation annuelle moyenne de sa population de 0.9% entre 2006 et 2011, faisant partie des communes de son intercommunalité les plus dynamiques au niveau démographique.

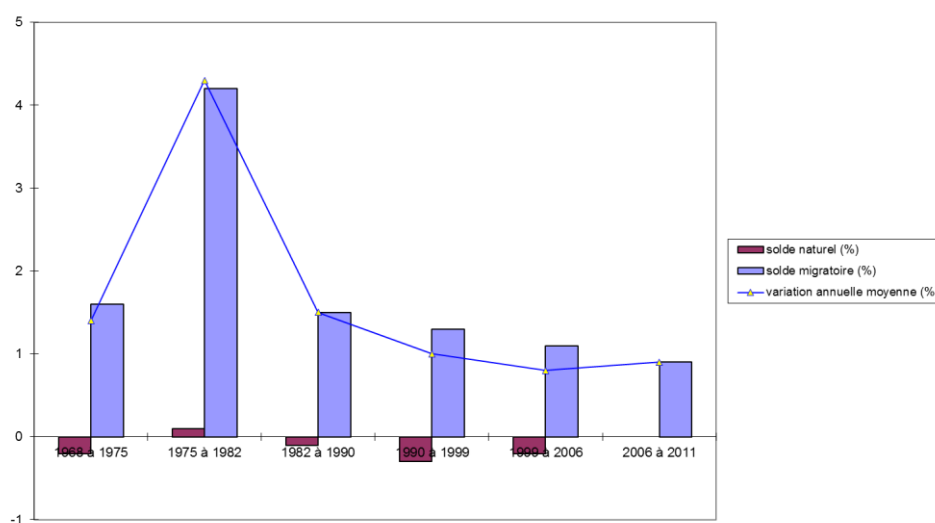
Si son évolution démographique est essentiellement due à un solde migratoire excédentaire entre 1975 et 2006, son solde naturel étant négatif tout au long de cette période, on assiste à un inversement de la tendance à partir de 2006 : le solde naturel devient nul, mais le solde migratoire diminue (+1.1% entre 1999 et 2006, +0.9% entre 2006 et 2011).

Ceci s'explique par l'arrivée de jeunes familles au début des années 2000, grâce à la construction de lotissements, qui permet aujourd'hui de rajeunir la population.

Rontignon bénéficie en effet d'une situation géographique favorable : elle est à la fois proche de l'agglomération paloise, pôle d'emplois prépondérant, mais aussi proche du site industriel du groupe Safran (Turboméca), important pourvoyeur d'emploi de la zone et situé sur la commune de Bordes.

Ces atouts font de Rontignon une commune attractive pour des familles jeunes actives. Elle fait donc partie des communes de la communauté de communes Gave et Coteaux qui observent le taux de variation annuel moyen de la population le plus élevé entre 1999 et 2011, malgré la baisse du solde migratoire constatée entre 2006 et 2011.

variation annuelle moyenne de la population sur Rontignon entre 1968 et 2011



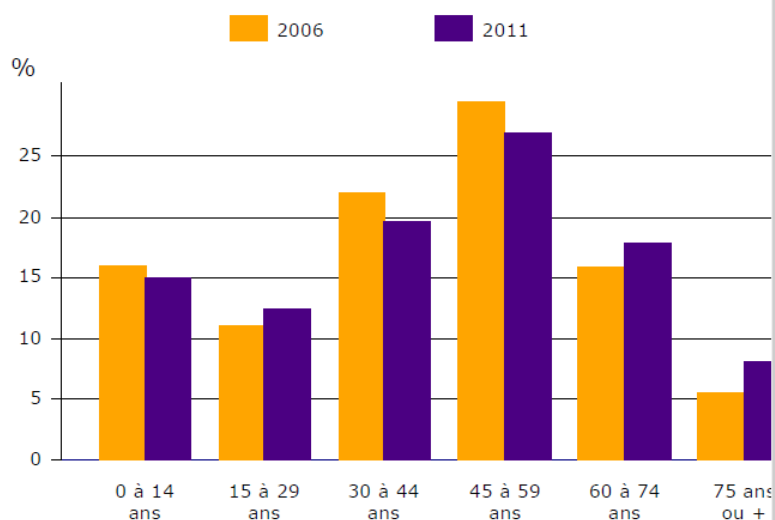
## 1.2 Une population jeune, mais une tendance au vieillissement

La population résidente sur Rontignon est une population relativement jeune, puisque plus de 48% de cette dernière ont moins de 45 ans. Par ailleurs, les moins de 14 ans représentent 15% de la population.

On observe entre 2006 et 2011 un léger vieillissement de la pyramide des âges, avec une augmentation des plus de 60 ans ; en parallèle, la part des moins de 45 ans diminue. **Le solde naturel étant nul entre 2006 et 2011, si le solde migratoire continue à baisser, la population de Rontignon viendra à stagner puis à baisser.**

*INSEE, RP 2006 et 2011, exploitations principales.*

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



*Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.*

**Cette analyse montre donc la nécessité de redynamiser la commune par l'accueil de nouvelles familles.**

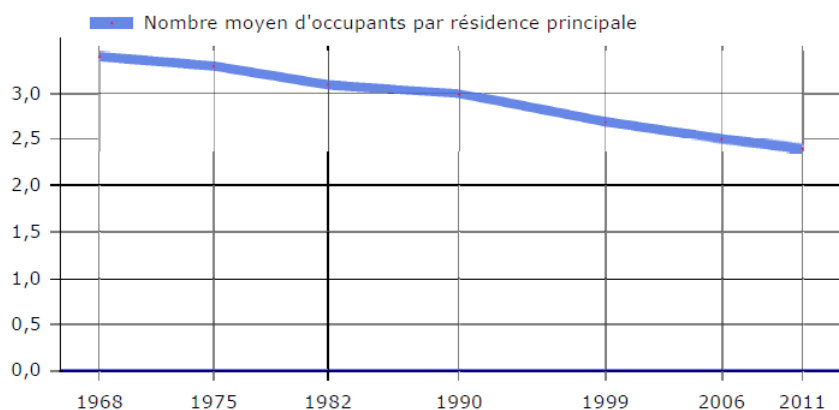
Aussi, afin d'être plus attractif, est-il important que la commune réponde aux besoins des enfants, jeunes adultes et jeunes familles en matière d'équipements et de services, mais également en matière de logements.

Le maintien des personnes âgées dans des logements adaptés paraît également important vu l'augmentation de la part des plus de 60 ans.

### 1.3 Profil des ménages

Comme pour l'ensemble du territoire national, la commune de Rontignon observe une baisse de la taille des ménages progressive depuis le début des années 1970 : le phénomène de décohabitation entraîne une baisse du nombre moyen d'occupants par résidences principales, qui s'élève à 2.4 personnes en 2011, contre 3.5 en 1968 et 2.6 en 1999. L'évolution de la taille des ménages sur le territoire intercommunal suit la même tendance : en 2011, la taille des ménages moyenne sur le territoire de Gave et Coteaux est de 2.5 occupants. On reste cependant sur une taille de ménages relativement importante vis-à-vis de la moyenne départementale, qui s'élève seulement à 2.2 occupants par ménage.

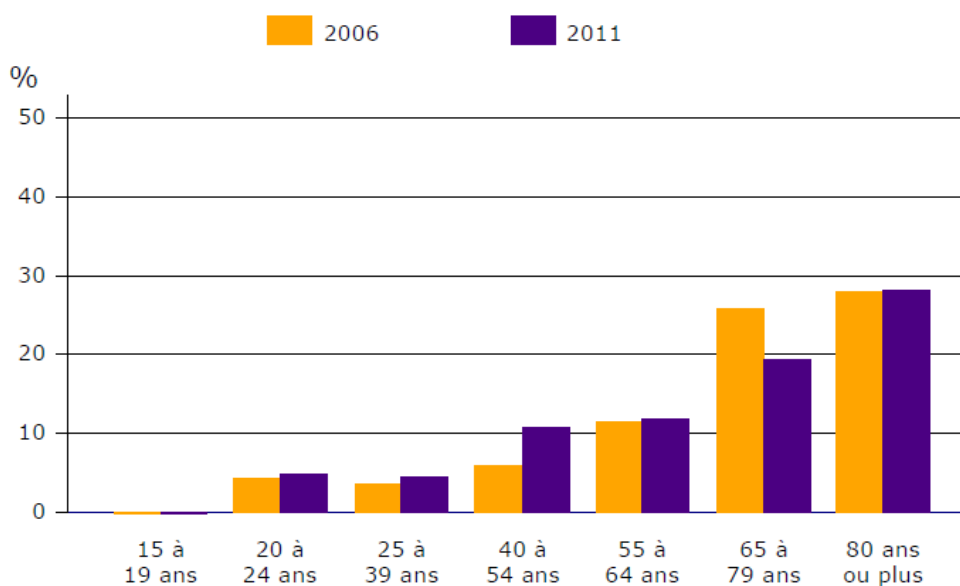
**FAM G1M - Évolution de la taille des ménages**



Ce graphique fournit une série longue. Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013. Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le second signe d'évolution de la structure des ménages, due à des modifications de fonctionnement de la cellule familiale (décohabitation, familles monoparentales,...), se retrouve dans l'analyse du nombre de personnes vivant seules : on observe une hausse de ce taux entre 2006 et 2011 chez les 20-54 ans, et particulièrement chez les 40/54 ans (5% en 2006 et 11% en 2011). Par contre, le taux de personnes de plus de 65 ans vivant seules diminue entre 2006 et 2011, passant de 25% à 19%.

**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

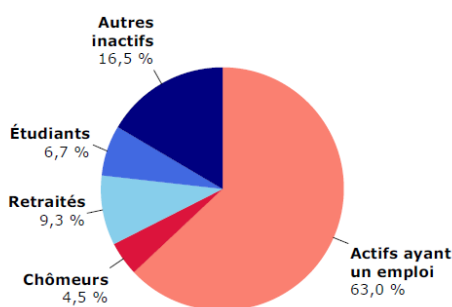


## 1.4 Population et emploi

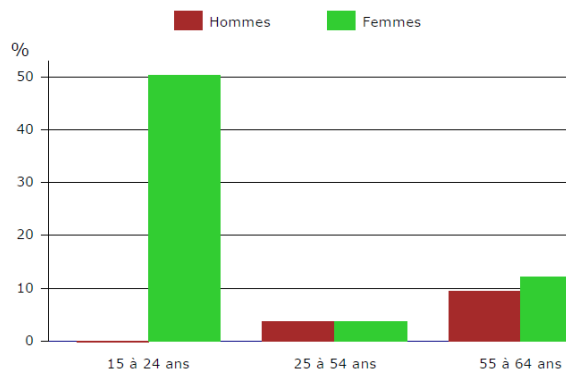
### 1.4.1 La population active

La population active sur Rontignon augmente entre 2006 et 2011, passant de 63.2% à 67.5% de l'ensemble de la population. Ceci illustre là encore la présence sur la commune de familles actives, qui permettent de dynamiser le territoire communal.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011



EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Le taux de chômage augmente quant à lui durant cette période (6,6% en 2011 contre 5,6% en 2006, mais reste faible vis-à-vis de la moyenne départementale et nationale ; il est sensiblement égal à celui comptabilisé sur la communauté de communes, qui observe également un taux de chômage s'élevant à 6,9%. Ce faible taux de chômage s'explique par la situation géographique favorable de Rontignon, à proximité de deux pôles d'emplois importants : Pau et son agglomération et Bordes, avec le site Aéropolis.

### 1.4.2 Les revenus et le niveau de vie

En 2011, le revenu net déclaré moyen sur la commune est de 37 542€, il est nettement supérieur à la moyenne observée sur le département (24 355 €).

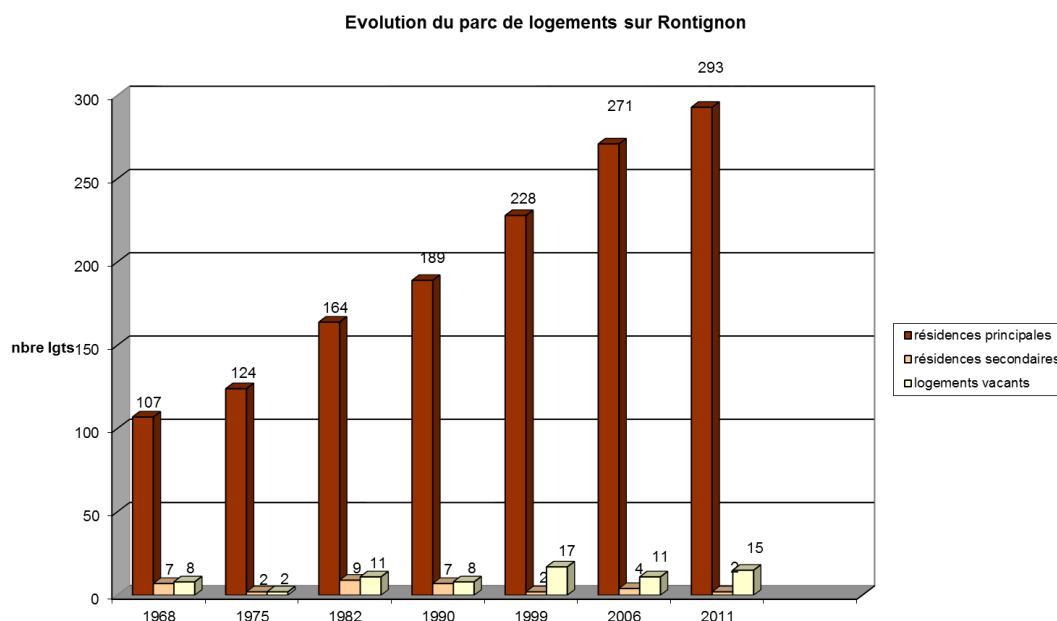
En 2011, 67 % des foyers fiscaux de la commune étaient imposés, contre 56.3 % à l'échelle du département.

À l'éclairage de ces données, il apparaît que la commune ne souffre pas d'un déséquilibre social marqué, elle observe une croissance régulière ces dernières années.

## 2 LE LOGEMENT ET LES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

### 2.1 Un parc de logements en forte croissance

Le parc de logements est en constante évolution sur le territoire communal de entre 1968 et 2006, avec une hausse très marquée depuis le début des années 2000. Le parc a en effet été multiplié par 2.5 depuis 1968, passant de 122 à 310 logements. Entre 2006 et 2011, le nombre de logements continue de croître, avec cependant une hausse plus importante des résidences secondaires que des résidences principales.



*Données INSEE : catégorie et type de logements, RGP 2011*

D'après les données sitadel, complétées et corrigées par les données communales (registre des permis de construire accordés), **la commune recense 59 logements nouveaux depuis 2004**. La commune observe ainsi un rythme de construction depuis les 10 dernières années de plus de 5,64 logements par an en moyenne.

	Logements individuels	Superficie totale des lots (ha)	Logements individuels groupés	Superficie totale des lots (ha)	Logements collectifs	Superficie totale des lots (ha)	TOTAL Nbre logements créés	Superficie totale
2004	11	1,73	2	0,11	0		13	1,84
2005	3	0,55	0		0		3	0,55
2006	2	1	0		0		2	1
2007	0		0		5	0,13	5	0,13
2008	0		2	0,14	7	0,24	9	0,38
2009	9	1,14	8	0,68	0		17	1,82
2010	0		0		0		0	0
2011	3	0,29	2	0,16	0		5	0,45
2012	2	0,48	0		0		2	0,48
2013	1	0,3	0		0		1	0,3
2014	2	0,41	0		0		2	0,41
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>5,91</b>	<b>14</b>	<b>1,09</b>	<b>12</b>	<b>0,37</b>	<b>59</b>	<b>7,37</b>

### 2.2 Des logements vacants qui stagnent depuis 2006

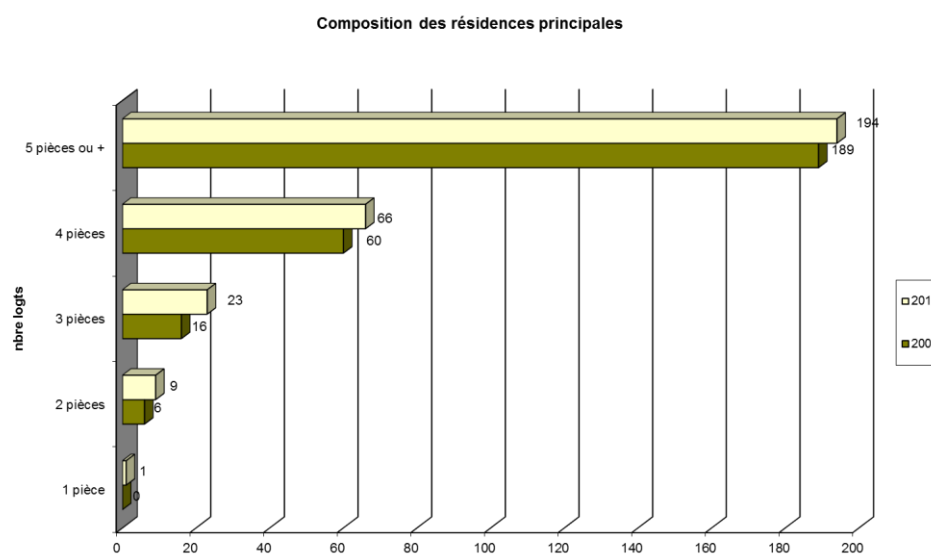
Le nombre de logements vacants, s'il a augmenté jusqu'en 2006, stagne depuis à 19 logement. Depuis les trois dernières années, seules 3 constructions ont de plus fait l'objet d'un changement de destination.

Ceci montre un délaissement progressif des logements anciens au profit de constructions neuves, qui, en revanche, augmentent de manière conséquente durant cette même période.

Pour atteindre l'objectif de modération de la consommation d'espace visé par la loi engagement national pour l'environnement, la réappropriation des logements anciens vacants sur le territoire de Rontignon est donc une variable notable sur laquelle peut jouer le plan local d'urbanisme (PLU).

## 2.3 Des résidences principales de grande taille

Alors que le profil des ménages fait valoir une diminution du nombre moyen d'occupants par ménage et l'augmentation des foyers d'une personne, les chiffres sur l'habitat expriment une proportion importante de grands logements. En 2011, les deux tiers des habitations sont composés d'au moins cinq pièces et 81 % d'au moins quatre pièces.



Cette tendance ne va qu'en augmentant puisqu'entre 2006 et 2011, la part des 3 pièces ou moins passe de 24.5% à 19% du parc des résidences principales.

## 2.4 Une prédominance de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires

Le territoire de Rontignon concentre une très grande majorité de maisons individuelles (91% des résidences principales) : les chiffres INSEE font état de seulement 28 appartements recensés en 2011.

Pour autant, depuis 2004, une tendance à une plus grande diversité des formes urbaines se remarque : la commune recense ainsi sur 59 logements nouveaux créés : 14 logements individuels groupés et 12 logements collectifs, répartis en deux opérations de 5 et 7 logements chacune. La part des logements collectifs ou semi-collectifs entre 2004 et 2015 s'élève donc à 44% de nombre de logements nouveaux créés.

Enfin, en 2011, 85,4 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, mais on observe une tendance à l'augmentation de la part des locataires depuis 2006.

Par ailleurs, la commune ne recense aucun logement social à l'heure actuelle.

## 2.5 Habitat des gens du voyage

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé par le préfet en 2011 pour la période 2011-2017 prévoit notamment :

Une aire de grand passage (100 places de caravanes) à organiser de manière tournante sur une des communautés de communes Ousse-Gabas, Gave et Coteaux, Miéy-de-Béarn, ainsi qu'une opération d'habitat adapté pour un groupe familial sur l'une des communes de Gave et Coteaux.

Sur Rontignon il existe depuis 1994 une aire de passage d'une capacité de 6 caravanes, située en entrée de la vallée du ruisseau des Bouries, au pied de l'ouvrage de régulation des eaux, mais utilisée depuis plusieurs années comme secteur d'habitat sédentaire par une famille de la communauté des gens du voyage.

En accord avec les services de l'État, la commune de Rontignon a décidé de transformer cette aire de passage en aire d'accueil sédentaire (terrain familial locatif partagé). Une parcelle est donc en cours de raccordement aux réseaux AEP, assainissement collectif et électricité.

## 2.6 Synthèse et enjeux

Si le parc de logements tend à davantage de diversité ces dernières années, la commune ne propose pas encore une typologie de bâti suffisamment variée pour offrir un réel parcours résidentiel sur son territoire.

En effet, il est composé en grande majorité de maisons individuelles de grandes tailles occupées par leurs propriétaires. Même si la demande actuelle recensée par la commune reste encore ce type de produit, il est nécessaire de diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des ménages de 1 à 2 personnes, en augmentation sur le territoire (jeunes, jeunes couples et personnes âgées) pour lesquels la commune n'est pas en mesure aujourd'hui de proposer des logements adaptés : petits logements sous forme de collectifs ou d'habitat groupé.

## 3 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La commune de Rontignon, située entre la plaine de Nay et l'agglomération paloise, dans la vallée du Gave de Pau, a su profiter tant de cette situation géographique que de cette ressource hydraulique pour développer son activité économique à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en profitant de l'époque où la plaine de Nay, située à proximité, était en plein essor économique via la présence de filature textiles et industries du bois .

Ainsi, une coopérative meunière s'installe au nord du territoire communal, en bordure de saligue du Gave de Pau, et profite de la ressource hydraulique du gave grâce à l'utilisation d'un canal de dérivation : le Canal des Moulins.

À la fermeture de cette coopérative, la laiterie "3A" puis laiterie "Vilcontal agro-alimentaire" occupe les locaux de cette dernière en 1956 ; elle se développe considérablement pour atteindre quelque 130 salariés, collectant le lait auprès d'une centaine de producteurs.

Cependant, elle ferme ses portes en 2005 après un déclin économique : le site est actuellement une friche industrielle faisant l'objet d'un projet de reconversion porté par la communauté des communes Gave et Coteaux.

Aujourd'hui, et avec la disparition de cette usine, l'activité économique est peu développée sur Rontignon ; elle est essentiellement tournée vers la santé, avec la présence de la maison d'accueil spécialisée (MAS) le Domaine des Roses, centre d'hébergement médico-social pour adultes handicapés rattaché à l'ADAPEI 64. Cet établissement accueille 69 personnes, et emploie un peu plus de 50 salariés.

Les autres secteurs d'activité économique présents sur le territoire communal sont l'activité agricole et le secteur de l'artisanat, deux secteurs cependant peu prépondérants.

L'agriculture est en effet toujours présente, mais a vu son importance fortement décroître au fil des décennies. Elle est essentiellement tournée vers l'élevage bovin en plaine du gave et vallée du ruisseau de la Maison-Commune, et l'activité équine dans le secteur des coteaux.

La commune recense enfin seulement un commerce sur la commune : le restaurant "La Taverne du Gaulois" et 3 artisans : 2 électriciens ainsi qu'un plombier-chauffagiste.

La commune de Rontignon a en outre délégué sa compétence développement économique à la communauté de communes Gave et Coteaux : son économie s'insère donc pleinement dans un contexte économique à l'échelle du territoire communautaire. L'activité économique de ce territoire intercommunal, comptant seulement 6 communes, est essentiellement tournée autour du site Aéropolis sur les communes de Bordes et d'Assat, avec la présence du groupe SAFRAN (Turboméca) œuvrant dans le secteur de l'aéronautique.

La communauté de communes est également aujourd'hui propriétaire de la friche industrielle de Vilcontal sur Rontignon, et porte un projet de reconversion d'envergure, visant la mixité, tant des activités que des formes urbaines :

- Le plus grand bâtiment sera conservé et réhabilité, en vue d'accueillir un byke-park indoor, ainsi qu'une entreprise travaillant dans le secteur du bois, réalisant des rampes et équipements sportifs liés aux sports de glisse urbains ;

- La partie avant du site sera détruite, pour y reconstruire des logements collectifs, avec en rez-de-chaussée des locaux réservés à des commerces et services,
- Enfin, des parkings seront aménagés à l'arrière du site, couvert par des ombrières supportant des panneaux photovoltaïques ; le bâtiment maintenu sera lui aussi couvert de panneaux photovoltaïques.

La communauté de communes Gave et Coteaux fait enfin partie du SCoT du Grand Pau dont le projet d'aménagement et de développement durable, le document d'orientations et d'objectifs ainsi que le document d'aménagement commercial de ce document d'urbanisme seront chargés de définir la politique économique pour les années à venir sur l'ensemble du territoire communautaire.

### 3.1 Les entreprises sur Rontignon

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le fichier SIRENE de l'INSEE recense, sur la commune de Rontignon, 21 entreprises sur son territoire, dont 76% font partie du secteur d'activité du commerce, de transports et services divers, pour 130 emplois au total. Pour autant, la MAS Le Domaine des Roses n'est pas comptabilisé sur la commune, dépendant du siège de l'APADEI 64 à Pau.

**DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2013**

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>
Industrie	3	14,3
Construction	2	9,5
Commerce, transports, services divers	16	76,2
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	3	14,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

### 3.2 Emploi et activité

L'indicateur de concentration d'emplois est assez bas pour la commune de Rontignon (39,5) et est en baisse depuis 2006 (49,6 en 2006). Cet indicateur est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone : la commune ne propose donc pas suffisamment d'emplois pour en offrir ne serait-ce qu'à la moitié de ses actifs, ce qui ne permet pas de dynamiser son territoire.

### 3.3 L'agriculture

L'activité agricole sur la commune de Rontignon est principalement tournée vers l'élevage équin, et donc la production de fourrage.

La surface agricole utilisée (SAU) par les exploitations ayant leur siège sur le territoire communal est de 156 ha (SAU affichée par le recensement général agricole de 2010), ce qui ne couvre qu'une petite partie du territoire communal.

Des espaces de prairies occupent ainsi la majeure partie des coteaux territoire communal, les espaces de céréalicultures étant concentrés dans les espaces de plaine et composés de petits ilots. Une importante exploitation agricole pratiquant l'élevage bovins et de la céréaliculture est tout de même présente dans la vallée du ruisseau de la Maison-Commune.

### La Superficie Agricole Utilisée sur Rontignon

— cours d'eau\_Rontignon

■ SURFACE\_EAU

RPG\_2012\_064

■ mais grain et ensilage

■ autres céréales

■ autres gels

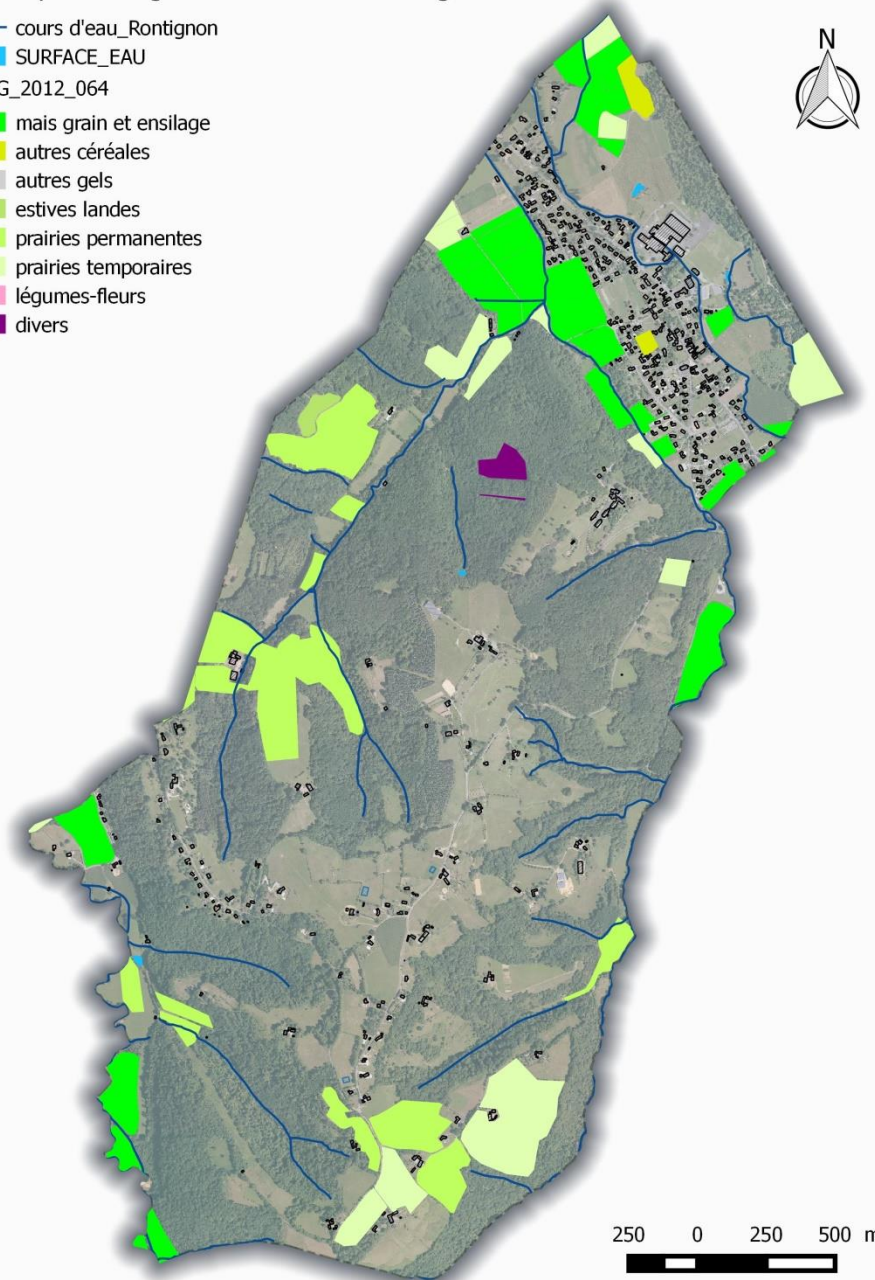
■ estives landes

■ prairies permanentes

■ prairies temporaires

■ légumes-fleurs

■ divers



---

#### 3.3.1 Productions labellisées

---

Le territoire communal de Rontignon fait partie de l'aire géographique de trois AOC (appellation d'origine contrôlée)/AOP (appellation d'origine protégée) :

- Béarn blanc,
- Béarn rosé,
- Béarn rouge.

Il recense en outre plusieurs IGP (indication géographique protégée) démontrant la valeur agronomique du terroir.

Elles sont les suivantes :

- Agneau de lait des Pyrénées,
- Canard à foie gras du Sud-Ouest,
- Comté Tolosan blanc,
- Comté Tolosan mousseux de qualité blanc,
- Comté Tolosan mousseux de qualité rouge,
- Comté Tolosan de qualité rosé,
- Comté Tolosan primeur ou nouveau blanc,
- Comté Tolosan primeur ou nouveau rouge,
- Comté Tolosan primeur ou nouveau rosé,
- Comté Tolosan rosé,
- Comté Tolosan rouge,
- Comté Tolosan sur mûri blanc,
- Jambon de Bayonne,
- Jurançon,
- Jurançon sec,
- Jurançon vendanges tardives,
- Ossau Iraty,
- Tomme des Pyrénées,
- Volailles de Gascogne,
- Volailles du Béarn.

---

### 3.3.2 Caractéristiques des exploitations agricoles

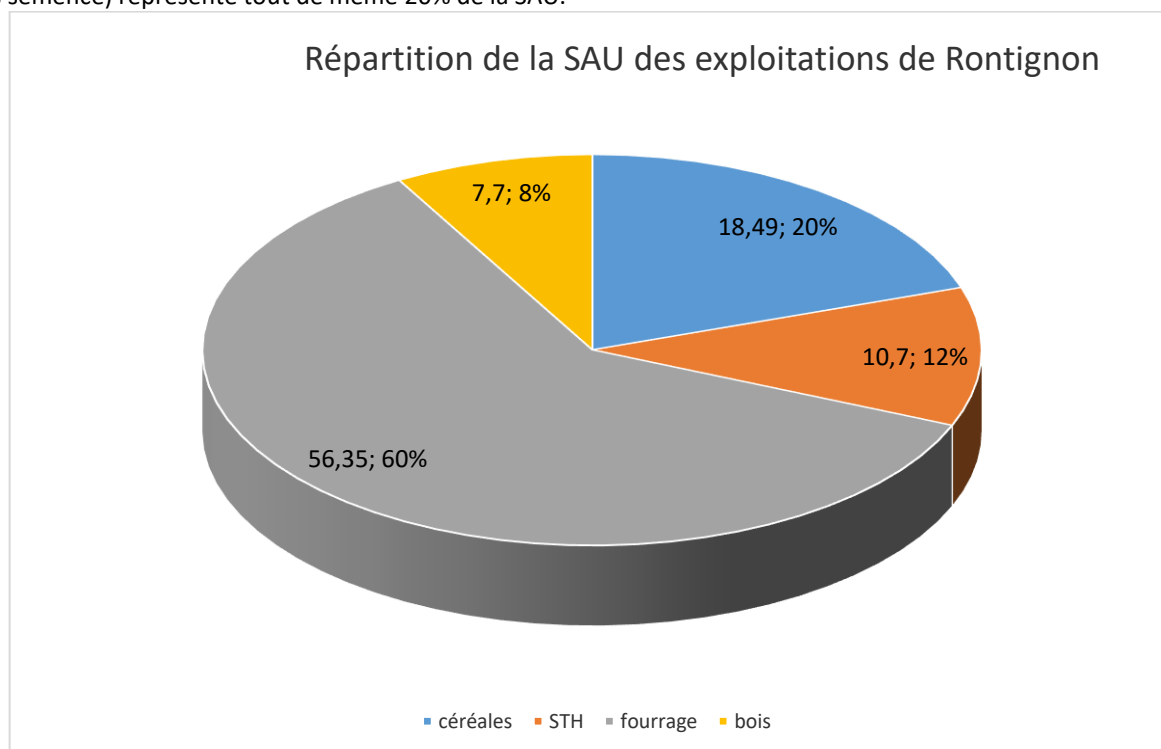
---

En 2010, le recensement général agricole recense 18 exploitations actives. Ces exploitations sont essentiellement tournées vers l'élevage bovin et équin.

Un diagnostic mené avec les élus de Rontignon a été réalisé au cours de l'été 2015 : toutes les exploitations ont reçu un questionnaire, 11 ont répondu à ce dernier.

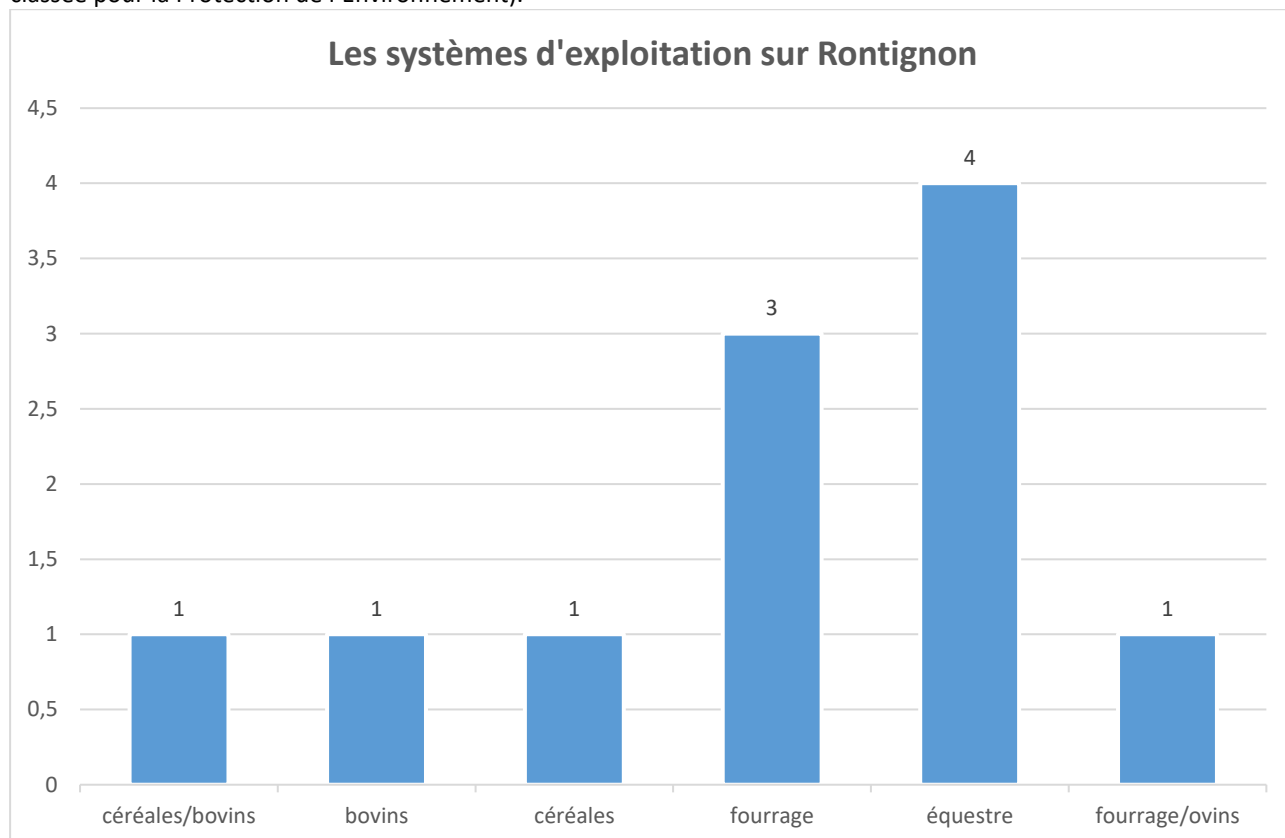
L'analyse de ces questionnaires permet de détailler l'activité et le fonctionnement de ces exploitations.

La surface agricole déclarée sur Rontignon par ces exploitants est de 93 ha ; elle est essentiellement utilisée pour le fourrage (56 ha, soit 60% de la SAU déclarée sur le territoire communal). La surface dédiée aux céréales (maïs grain et maïs semence) représente tout de même 20% de la SAU.



La taille moyenne de ces exploitations est de 17 ha ; cependant, une exploitation se démarque des autres en affichant une SAU de 80 ha. La majorité des autres exploitations déclarent une SAU se rapprochant des 10 ha : 5 déclarent une SAU comprise entre 10 et 20 ha, 4 une SAU inférieure à 10 ha.

Les systèmes d'exploitation sont variés, mais surtout tournés vers l'activité équine : 4 exploitations ont une activité uniquement tournée vers l'activité équine, 3 réalisent uniquement du fourrage, 1 de l'élevage bovin exclusivement, les autres présentent un système d'exploitation plus varié. Aucune exploitation n'est déclarée en tant qu'ICPE (Installation classée pour la Protection de l'Environnement).



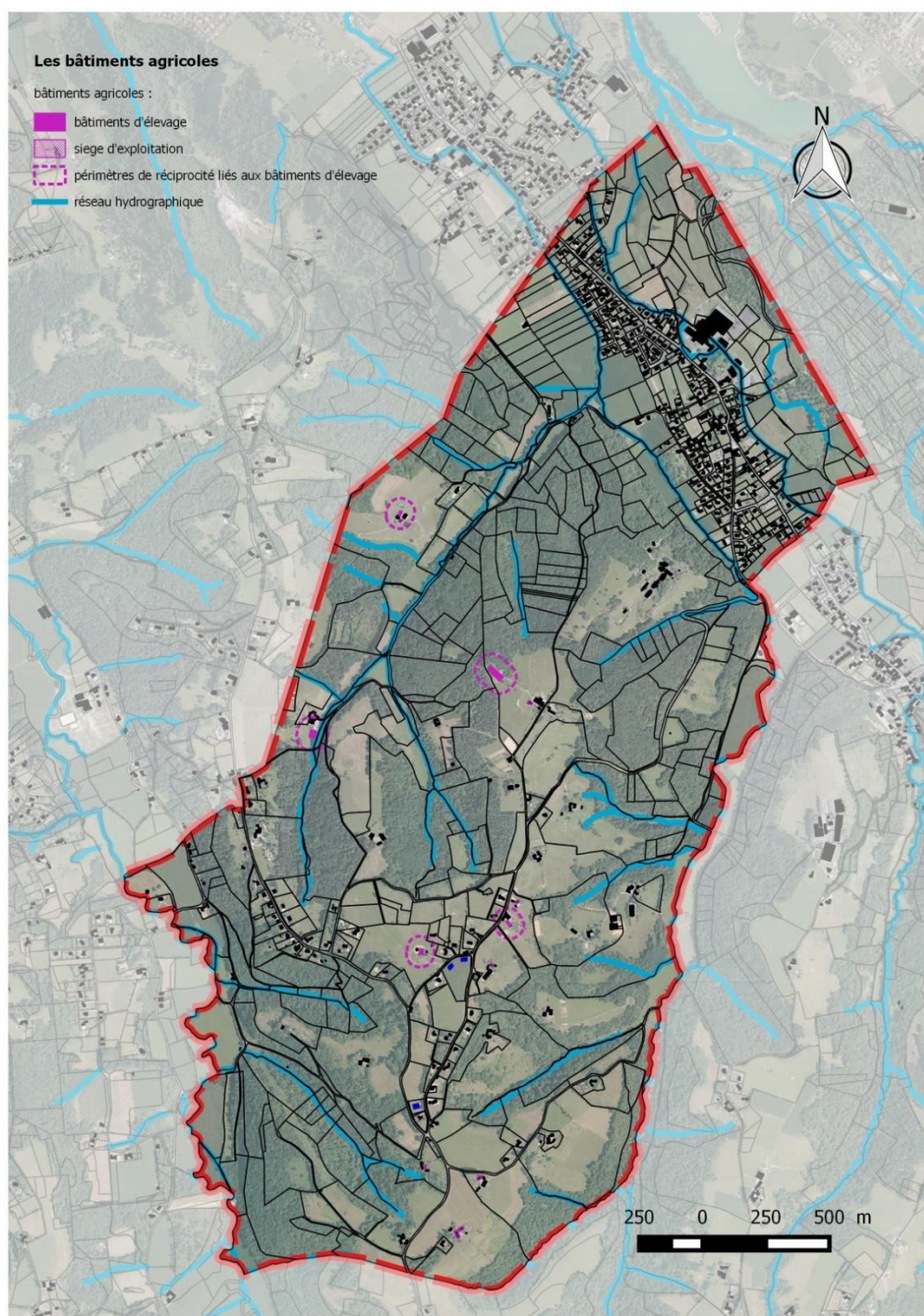
Les exploitations pratiquant de l'élevage sont essentiellement tournée vers l'élevage équin, mais le territoire recense une importante exploitation axée sur l'élevage bovin.

Type d'élevage	N exploitations	Détail	N UGB
Équidés	4	20+3+10+3	36
Bovins	2	75+16	91
Ovins	2	fourrage/ovins + équidés/ovins	9
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>		

La majorité des élevages sont localisés dans le secteur des coteaux, pour les élevages équins, ou dans la vallée du ruisseau de la Maison-Commune, à l'écart des zones urbanisées.

Un bâtiment d'élevage était situé à proximité du bourg, en pied de coteau, mais n'est actuellement plus en activité.





### 3.3.3 Caractéristiques des exploitants et pérennité des exploitations

La moyenne d'âge des exploitants est de 61 ans : 5 ont entre 44 et 54 ans, 6 ont plus de 55 ans. Si la pérennité des exploitations semble donc incertaine, la plupart des exploitants de plus de 55 ans ont déjà envisagé une transmission de leur activité dans les 10 prochaines années. Il s'agit la plupart du temps d'une transmission familiale.

### 3.3.4 Projets de développement et/ou de diversification

Sur les 11 exploitations ayant répondu au questionnaire, 2 ont un projet d'extension au sein de leur exploitation, soit par augmentation de leur foncier soit par extension de leurs bâtiments existants.

En outre, 3 exploitations ont des projets de diversification :

- 2 souhaitent créer des chambres d'hôtes (1 autre exploitant a déjà créé 3 chambres d'hôtes en 2014),
- 1 souhaiterait créer de nouveaux services en lignes et installer de nouveaux équipements "cheval".

## 4 ÉVALUATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU BÂTI SUR RONTIGNON

Le nouveau cadre législatif apporté par les lois Grenelle de l'environnement et ALUR (loi pour l'accès au logement et un Urbanisme rénové) favorise une production de logement prioritairement située en densification des parties actuellement urbanisées, la tâche urbaine considérée étant celle correspondant à la réalité du terrain.

Il fixe également un objectif de modération de la consommation d'espace, pour ce faire, il convient désormais d'utiliser la méthodologie suivante :

- Analyser ce qui a été consommé depuis les dernières années pour "faire moins" ;
- Évaluer les capacités de densification à l'intérieur de la zone déjà urbanisée pour éviter des extensions de l'urbanisation inutiles :
  - prend en compte les "dents creuses",
  - et les possibilités de divisions parcellaires,
  - en tenant compte des enjeux environnementaux ;
- La part non satisfaite par la densification pourra alors être satisfaite en extension, dans les limites fixées par le code de l'urbanisme.

### 4.1 Objectifs fixés par le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 sont les suivants :

Thème	Objectifs	Mise en œuvre dans le PLU
<b>Habitat</b>	<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 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>
<b>Activité économique</b>	<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>
<b>Organisation de l'espace</b>	<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 espaces mixtes 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> </ul>	<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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Associer habitat, développement économique, espaces verts et équipements publics pour un village équilibré</li> </ul> Prévoir les réseaux (développement, dimensionnement) avant d'engager l'urbanisation. Prévoir les équipements collectifs en correspondance avec le développement communal et intercommunal (RPI, etc.).	Définir si nécessaire des emplacements réservés, utiliser le droit de préemption urbain.
<b>Agriculture</b>	Pérenniser l'outil de travail des agriculteurs.	Définition d'une zone agricole et limitation des conflits d'usages.
<b>Paysage</b>	Limiter l'urbanisation sur les coteaux. Aménager le village en préservant son identité paysagère : maintenir les espaces de respiration et des liaisons douces entre le bourg et le gave.	Zonage constructible limité aux capacités des réseaux sur les secteurs déjà urbanisés. Zonage naturel entre gave et bourg.
<b>Environnement</b>	Organiser de véritables espaces de protection du milieu naturel (cantonner les zones vertes, privilégier les accès doux à ces zones (piétons, cyclistes, chevaux, etc.). Mettre en valeur le patrimoine végétal (espaces boisés dans la zone de coteaux, espace caractéristique et spécifique de la saligue). <b>Assurer une bonne gestion des eaux pluviales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser les dispositifs concourant à une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies,</li> <li>▪ 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> <li>▪ 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.</li> </ul> Gérer le foncier comme une ressource rare. Inscrire les conditions d'un équilibre raisonné entre surfaces construites et surfaces de pleine terre. Prendre en compte les risques et les nuisances dans tout aménagement pour en limiter les impacts.	Par le biais du règlement et du zonage (accès ER ou OA).  Par le biais du règlement et du zonage + espaces boisés classés (EBC).  Règlement sur les réseaux et la gestion des eaux pluviales.  Un zonage constructible limité, une réglementation qui permette la densité.  Réglementation des espaces libres. Un zonage et règlement qui limitent les conflits de voisinage, les risques et nuisances;

Le zonage du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et modifié en 2014 offrait à la construction le potentiel zones constructibles suivant :

Zones	Superficies (Hectares)	%	Surfaces disponibles (Hectares)
U	42,1	6,0	6,0
<b>Sous-total des zones U</b>	<b>42,1</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
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
<b>Sous total des zones AU</b>	<b>17,6</b>	<b>2,5</b>	<b>16,9</b>
A	60,2	8,2	x
<b>Sous total des zones A</b>	<b>60,2</b>	<b>8,5</b>	<b>x</b>
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
<b>Sous-total des zones N</b>	<b>586,1</b>	<b>83</b>	<b>5,2</b>
<b>Superficie totale du PLU</b>	<b>706,0</b>	<b>100,0</b>	<b>28,1</b>

## 4.2 Consommation d'espaces naturels et agricoles depuis 2004

Depuis 2013, date d'approbation du plan local d'urbanisme (PLU), la consommation d'espace générée par la croissance urbaine liée aux logements sur Rontignon s'élève à **3 permis de construire pour des constructions individuelles pour 0,71 ha de surfaces consommées.**

L'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) étant récente, il n'est pas pertinent d'étudier la consommation d'espace sur ces deux dernières années, mais d'analyser son évolution sur une période de 10 ans.

Aussi, depuis 2004, la consommation d'espace générée par la croissance urbaine liée aux logements sur Rontignon s'élève à **8 ha pour 59 logements créés.**

	Logements individuels	Superficie totale des lots (ha)	Logements individuels groupés	Superficie totale des lots (ha)	Logements collectifs	Superficie totale des lots (ha)	TOTAL Nbre logements créés	Superficie totale
<b>2004</b>	11	2,22	2	0,11	0		<b>13</b>	<b>2,33</b>
<b>2005</b>	3	0,55	0		0		<b>3</b>	<b>0,55</b>
<b>2006</b>	2	1	0		0		<b>2</b>	<b>1</b>
<b>2007</b>	0		0		5	0,13	<b>5</b>	<b>0,13</b>
<b>2008</b>	0		2	0,14	7	0,24	<b>9</b>	<b>0,38</b>
<b>2009</b>	9	1,14	8	0,68	0		<b>17</b>	<b>1,82</b>
<b>2010</b>	0		0		0		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2011</b>	3	0,43	2	0,16	0		<b>5</b>	<b>0,59</b>
<b>2012</b>	2	0,48	0		0		<b>2</b>	<b>0,48</b>
<b>2013</b>	1	0,31	0		0		<b>1</b>	<b>0,31</b>
<b>2014</b>	2	0,41	0		0		<b>2</b>	<b>0,41</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>6,54</b>	<b>14</b>	<b>1,09</b>	<b>12</b>	<b>0,37</b>	<b>59</b>	<b>8</b>

Consommation d'espace consacrée à des projets immobiliers depuis 2004

La consommation foncière moyenne est de 1 356 m<sup>2</sup> par logement entre 2004 et début 2015, pour un rythme moyen de 5,64 logements par an.

Cependant, cette moyenne n'est pas pertinente au regard de la dichotomie existant entre la zone urbanisée du bourg, très dense, et le secteur des coteaux, qui présente une urbanisation très lâche et très consommatrice d'espace.

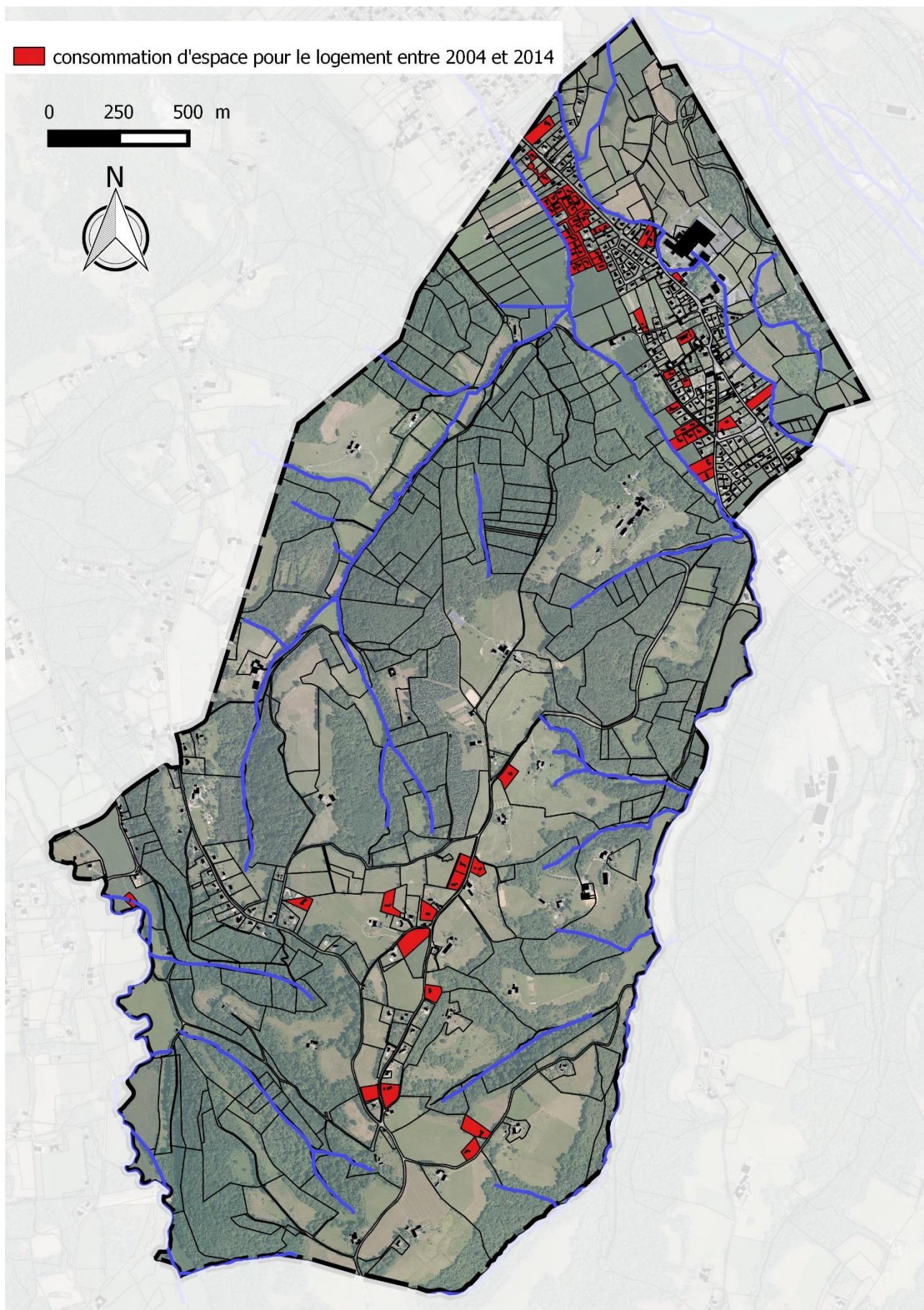
Le tableau suivant recense le nombre de logements créés, la superficie moyenne des lots et la densité des logements créés en distinguant le secteur des coteaux et le bourg :

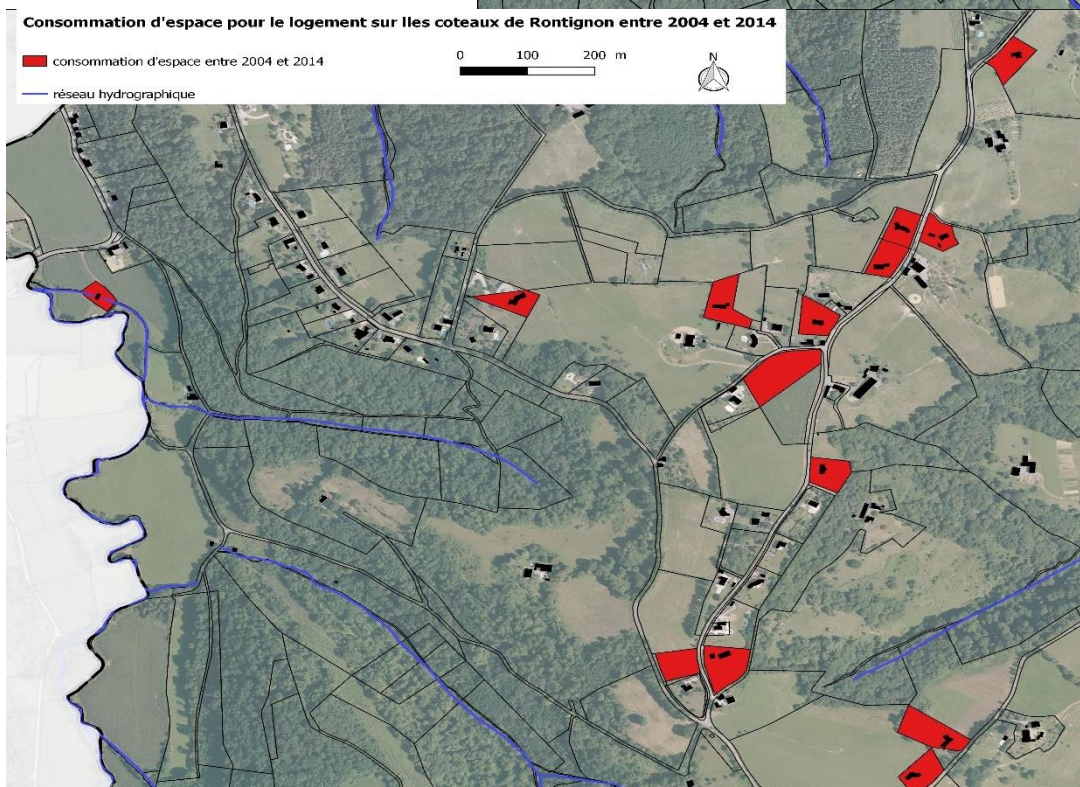
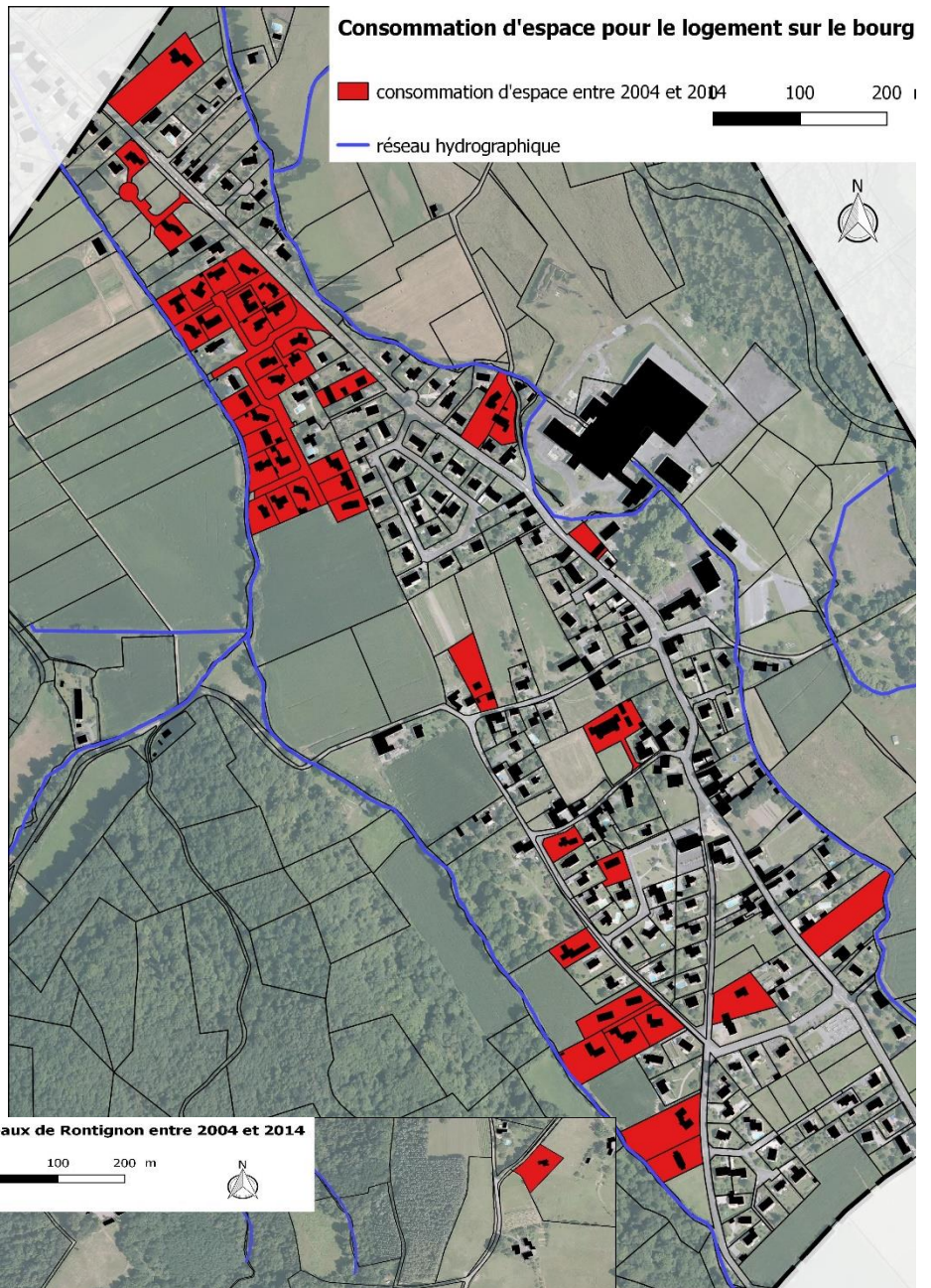
Évolution du bâti entre 2004 et 2014			
	Bourg	Coteaux	Ensemble
<b>Nombre logements</b>	<b>51</b> (+3 changement de destination)	<b>8</b>	<b>62</b>
<b>Superficie totale consommée (ha)</b>	<b>5,32</b>	<b>2,68</b>	<b>8</b>
<b>Superficie moyenne par logements (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 043</b>	<b>3 335</b>	<b>1356</b>
<b>Densité de logements (n. lgts/ha)</b>	<b>9,5</b>	<b>2,98</b>	<b>7,75</b>

La densité des logements créés dans le bourg depuis 2004 est ainsi de 9,5 logements à l'hectare, ce qui correspond à la densité préconisée par le SCOT du Grand Pau, alors qu'elle n'est que de 2,98 ha dans le secteur des coteaux.

Le bourg concentre en outre 82% des logements créés, pour 63 % des espaces agricoles et naturels consommés.

## La consommation d'espace dédiée au logement sur la commune de Rontignon, entre 2004 et 2014





Les superficies constructibles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 n'ont donc été que partiellement bâties ou aménagées.

**Le territoire communal bénéficie donc en début 2015 de 27,39 ha de surface constructible dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.**

### 4.3 L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La méthode d'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis déclinée ci-après identifie les différentes possibilités de densification du tissu urbain existant, tenant compte des spécificités du territoire communal et permettant d'envisager une évolution intégrée de l'urbanisation au sein des espaces déjà bâtis.

Elle se décompose en 4 étapes, qui sont les suivantes :

- Identification des espaces bâtis (partie actuellement urbanisée) du territoire et caractérisation des densités urbaines existantes ;
- Au sein de ces espaces bâtis, analyse du potentiel brut de densification, par repérage cartographique et de terrain ;
- Mise en parallèle avec les enjeux environnementaux (biodiversité, paysage, risques et capacité d'équipement) mettant en évidence les contraintes existantes à cette densification potentielle ;
- Détermination de la capacité "nette" de densification, traduite en potentiel de logements, au regard des formes urbaines identifiées au sein des espaces bâtis.

---

#### 4.3.1 Identification et caractérisation des espaces bâtis

---

Le contour des espaces bâtis s'appuie sur la délimitation de la tâche urbaine existante en 2014, intégrant l'ensemble des espaces bâtis dont les jardins dépendants des bâtiments.

Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains d'agrément sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré. En l'absence de rupture physique ou liée à la présence d'infrastructures (routes principales), les interruptions entre deux constructions sont donc intégrés à la tâche urbaine sous réserve qu'une distance inférieure à 50 mètres sépare deux unités bâties (constructions et jardins d'agrément inclus).

---

#### 4.3.2 Analyse du potentiel de densification et de mutation au sein de la tâche urbaine

---

Les dents creuses ou les espaces non construits au sein des espaces déjà bâtis correspondent aux parcelles non bâties situées au sein des tissus urbains existants, constituant ce que l'on appelle des "dents creuses", et donc considérées comme potentiellement constructibles.

Les espaces déjà bâtis présentent également des terrains pouvant faire l'objet de divisions parcellaires, en vue de la construction de logements supplémentaires.

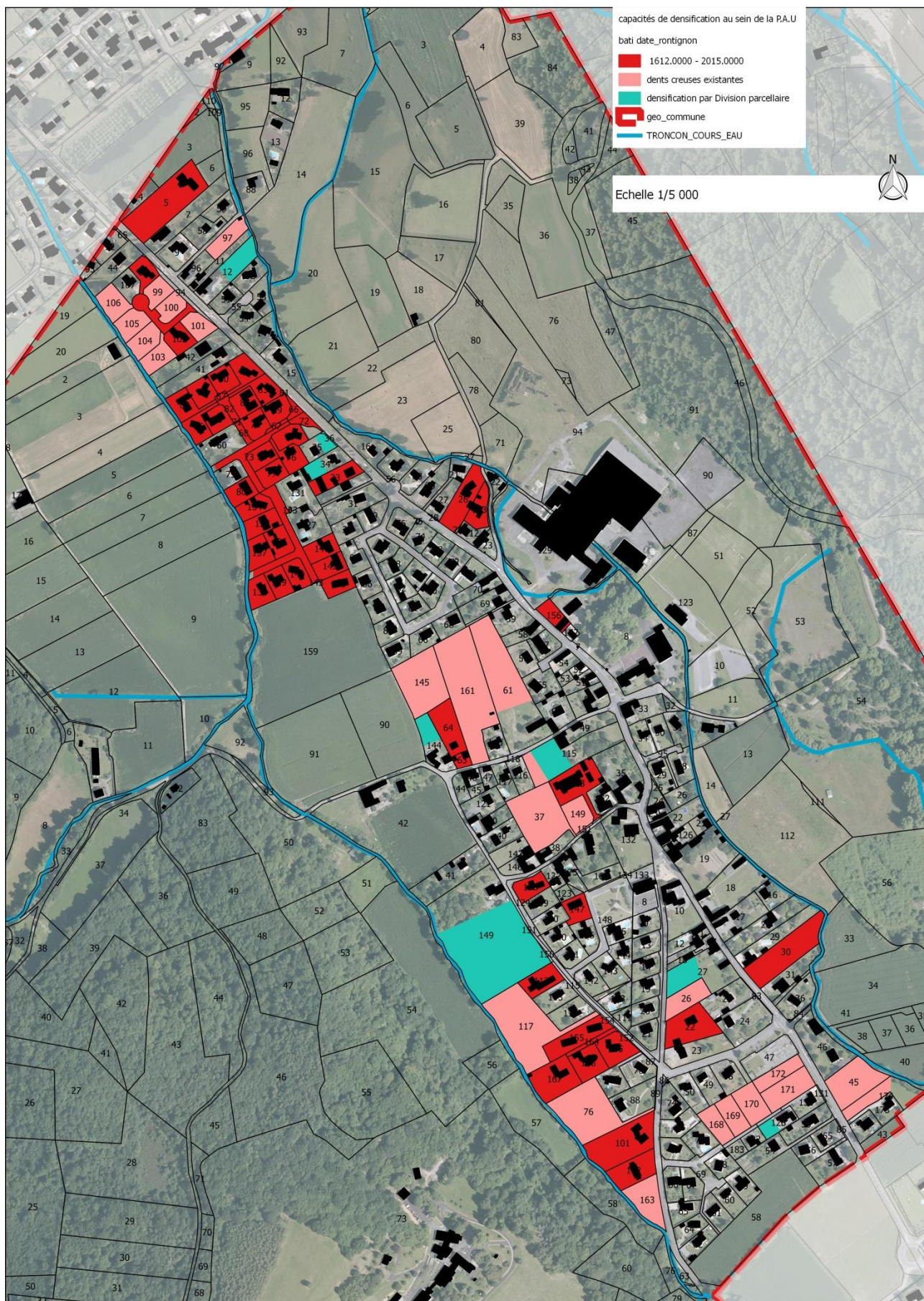
Il s'agit pour l'essentiel de grands jardins privés existant en centre-bourg, au niveau des anciennes bâtisses présentes en centre-bourg.

Les lotissements réalisés depuis les années 2000 sont déjà composés de parcelles de petites taille, qu'il n'est pas possible de densifier davantage.

L'ensemble de ces espaces pouvant faire l'objet de division parcellaires représente donc essentiellement les parcelles arrières des unités foncières composant historiquement ou depuis les années 1970 le bourg ancien de Rontignon : par exemple le corps de ferme, situé en front de rue, masquait les jardins et parcelles dédiées à au potager et à l'élevage, localisés à l'arrière.

**L'ensemble de ces espaces, dents creuses ou parcelles pouvant faire l'objet de division parcellaire représentent un potentiel brut de densification d'environ 9,9 hectares :**

- **5,35 ha de dents creuses ont été identifiées,**
- **2,45 ha de densification par division parcellaire ont été recensées,**
- **Enfin, 2,1 ha d'emprises déjà bâties ont été identifiées comme pouvant faire l'objet de mutation : il s'agit de de bâtiments situés à l'avant de la friche industrielle de l'ancienne laiterie Vilcontal. La communauté de communes Gave et Coteaux a en effet pour projet de démolir ce bâti pour y reconstruire des logements collectifs associés à des locaux dédiés aux commerces et services.**





Sur les coteaux, le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur offre enfin 2,94 ha de superficie disponible au sein des zones Nh délimitées, dont 0,72 ha sont des dents creuses.

En superposant le zonage du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 sur le territoire communal, on obtient donc la capacité brute de densification et de mutation suivante (le PLU n'ayant pas classé les parcelles de la PAU classées en zone rouge et jaune au PPRI, cf. paragraphes suivants) :

Disponibilités brutes	Superficie (ha)	Classement dans le PLU 2013		
		U (ha)	AU (ha)	Nh
<b>Disponibilités dans la PAU</b>	<b>8,35</b>	<b>4,27</b>	<b>3,36</b>	<b>0,72</b>
<b>Dents creuses</b>	5,11	3,13	1,26	0,72
<b>Densification par division parcellaire</b>	1,14	1,14		
<b>Mutation</b>	2,1		2,1 (AUa)	
<b>Extension</b>	<b>11,51</b>		<b>9,29</b>	<b>2,22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19,86</b>	<b>4,27</b>	<b>12,65</b>	<b>2,94</b>

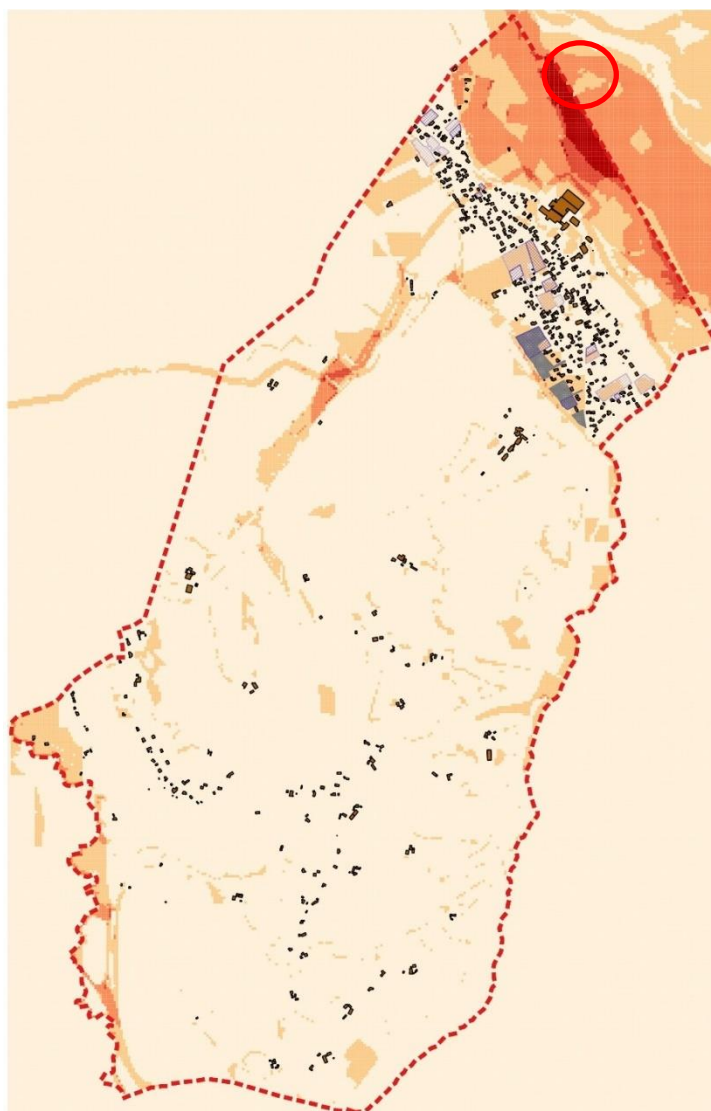
### 4.3.3 Analyse des contraintes à la densification

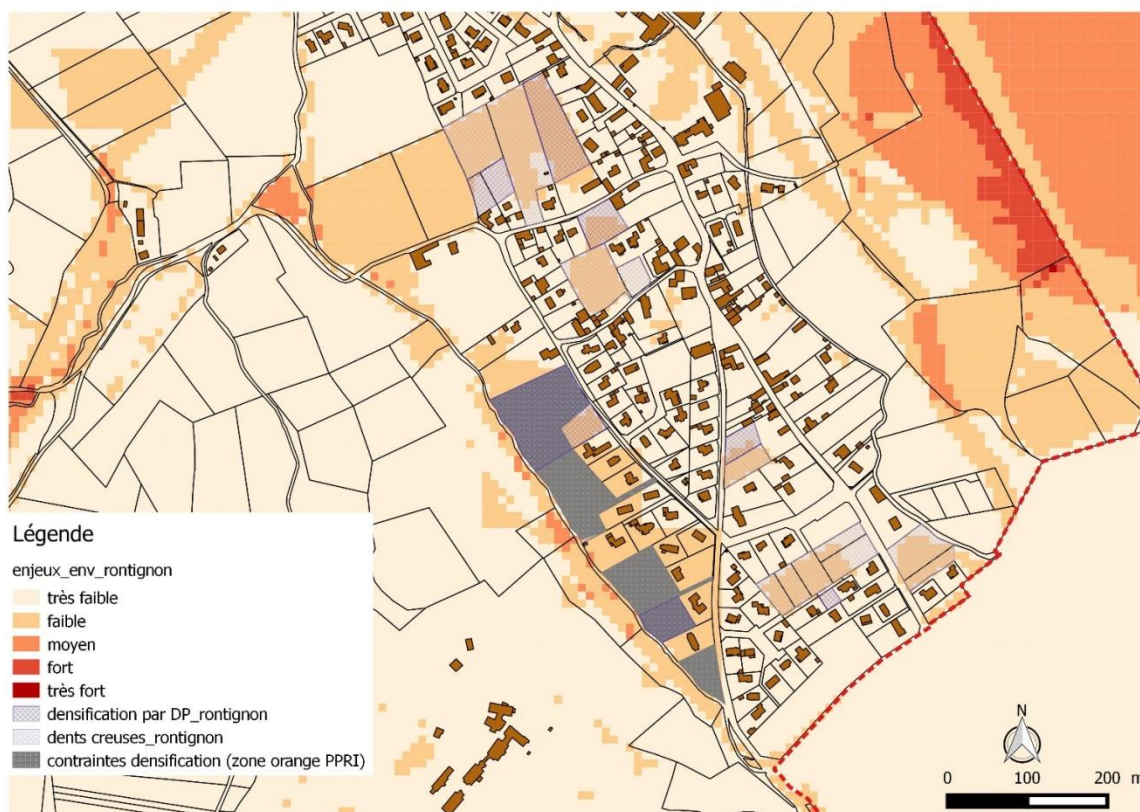
Il est cependant important de noter un écart entre cette capacité brute de densification et les possibilités réelles et concrètes. En effet, certains terrains, actuellement en zone constructible du PLU (zones U), font l'objet de rétention foncière sur du long terme, ou d'enjeux paysager et/ou environnementaux.

#### 4.3.3.1 Enjeux environnementaux identifiés au cours de l'état initial de l'environnement

La superposition de la cartographie des capacités de densification des espaces bâtis doit être superposée à celle des enjeux environnementaux recensés, afin d'ôter des capacités de densification les parcelles présentant de forts enjeux environnementaux.

Les enjeux environnementaux les plus contraignants pour l'extension du bourg de Rontignon sont situés à l'ouest de la friche industrielle "Vilcontal", au niveau des zones AU définies au plan local d'urbanisme (PLU) de 2013, avec l'extension prochaine du périmètre de protection rapproché, rendant la moitié de ces parcelles inconstructibles, soit 2,9 ha.





En outre, les enjeux environnementaux à prendre en compte dans la définition des capacités de densification des parties actuellement urbanisées du bourg de Rontignon sont des enjeux de prise en compte du risque inondation :

- soit par la prise en compte des zones orange du PPRI, inconstructibles, affectant les parcelles situées en deuxième front de voirie, entre le ruisseau des Bouries et le chemin La Lanette, pour une superficie de 2,4 ha ;
- soit par la prise en compte d'un risque d'inondation par remontées de nappes. Cette donnée étant cependant cartographiée avec un degré d'imprécision élevée, il conviendra de vérifier cette contrainte par des études plus avancées.

#### 4.3.3.2 **Rétention foncière identifiée**

Il est important également de tenir compte du fait que tous les propriétaires de parcelle de grande taille et pouvant faire l'objet de division parcellaire ou disposant de parcelles situées en dent creuse de la zone bâtie ne se sépareront pas de leur bien. Ces parcelles sont en effet affichées en zone constructible dans le PLU en vigueur et dans le POS antérieur, sans qu'aucun projet n'y ait vu le jour ni soit d'actualité.

La rétention foncière peut se définir comme la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains à bâtir. Elle désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit donc par une baisse du flux des ventes sur le marché foncier local.

#### **Comment quantifier la rétention foncière sur la commune de Rontignon et plus particulièrement sur la partie à urbaniser du bourg ?**

Les stratégies-types des propriétaires ne vendant pas leur terrain nu peuvent être dénombrées au nombre de 4 :

##### **1. Usage immédiat du terrain non-bâti ou acquisition anticipée d'une parcelle :**

- le propriétaire utilise la parcelle sans la construire (prolongement de la propriété bâtie, potager, ...) ou organise une construction future (agrandissement d'activité, nouvelle étape du parcours résidentiel, ...) ;
- selon la forme du foncier local, le propriétaire constitue un tènement<sup>1</sup> de parcelles pour créer un îlot de propriété adapté à ses besoins ;
- le propriétaire arbitre entre la valeur d'usage du terrain et sa valeur d'échange ;
- la valeur d'usage dépend de l'utilisateur et des circonstances ; elle tient également compte des usages productifs que l'utilisateur peut faire du terrain.

<sup>1</sup> Tènement : Le tènement ou l'unité foncière s'entend comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision.

La mutabilité augmente lorsque le coût d'opportunité de conserver le terrain augmente ; en effet, si les gains d'un échange dépassent de plus en plus la valeur d'usage, le manque à gagner potentiel augmente. La mise en vente devient opportune.

## 2. Transmission familiale du patrimoine :

- La terre et le patrimoine foncier ont une valeur symbolique ;
- Le propriétaire s'inscrit à la fois dans une logique sociologique d'héritage et une logique économique de transmission.

La mutabilité s'accroît fortement quand le propriétaire a besoin de se défaire de son patrimoine (divorce, succession, ...).

## 3. Stratégie d'optimisation économique de l'offre sur un marché singulier :

- Le propriétaire se positionne sur le marché local.  
Trois particularités freinent la mise en vente :
  1. L'offreur détient un quasi-monopole de la localisation qui intéresse des acheteurs potentiels,
  2. Le foncier est un stock de matières premières, la rétention est donc un levier d'ajustement,
  3. L'opacité du marché est source de désajustements et de coûts de transaction élevés ;
- Le propriétaire optimise la mise en vente / la rétention afin de maximiser son profit ou de minimiser ses pertes à la revente ;
- La spéculation foncière est une opération commerciale faite pour tirer des profits des variations du marché ;
- Tous les propriétaires fonciers n'ont pas acheté dans l'unique but de revendre.

En conjoncture baissière ou face aux opérateurs fonciers, plus la valeur que le propriétaire donne au temps est faible (mise en vente non contrainte), plus la rétention foncière peut être judicieuse économiquement. La mutabilité s'accroît quand le propriétaire anticipe que sa plus-value nette d'impôts est forte relativement au risque. Inversement, dans une conjoncture haussière, la rétention s'accroît car le propriétaire anticipe une plus-value supérieure future. La rétention ne peut diminuer en territoire détendu faute de demande.

## 4. Stratégie d'investissement :

- Le foncier est un actif au sein d'un portefeuille d'investissement diversifié ;
- L'investisseur foncier recherche un rendement sur investissement. Ce dernier est lié aux plus-values nettes d'impôts à la revente et/ou aux loyers attendus d'une mise en location.

La mutabilité s'accroît fortement quand le propriétaire a besoin de liquidités ou de se défaire de son patrimoine (retraite, divorce, succession, ...).

Au regard de cette analyse, les parcelles disponibles pouvant être identifiées comme faisant l'objet de rétention foncière sur Rontignon sont celles qui ne sont pas connues comme ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme depuis la mise en vigueur du POS de Rontignon soit le 13 juin 2000 et ou celles dont on connaît la volonté du propriétaire de ne pas la mettre sur le marché.

**Au sein de l'enveloppe urbaine stricto sensu, elles représentent actuellement une superficie de 2,18 ha :**

Parcelle	Surface comptabilisée dans l'analyse des capacités de densification (m <sup>2</sup> )	Classement dans l'analyse de la densification
AE 174 + AE 45	3 972	dent creuse
AB 97	1 213	dent creuse
AD 37	4 391	dent creuse
AD 115	2 217	densification (1 593 m <sup>2</sup> ) + dent creuse (624m <sup>2</sup> )
AE 26	1 353	densification
AE 27	1 500	dent creuse
AE 168 à 172	7 200	dent creuse
<b>Total</b>	<b>21 846</b>	

### 4.3.4 Synthèse

L'analyse des capacités de densification a démontré une capacité brute de 9,9 ha au sein de la partie actuellement urbanisée dans le bourg, auxquels il est nécessaire d'ôter 2,4 ha, correspondant aux parcelles incluses à la zone jaune inconstructible du PPRI. Ces 2,4 ha n'avaient pour autant pas été inscrits en zone constructible au plan local d'urbanisme (PLU) au regard de leur classement en zone rouge ou jaune du PPRI.

De plus, les parcelles pouvant potentiellement être densifiées mais présentant des contraintes en termes de rétention foncière totalisent une superficie 2,18 ha.

Dans les coteaux, les zones Nh offrent 0,72 ha de surfaces disponibles en dents creuses ne faisant l'objet d'aucune contrainte.

**Aussi, il convient d'afficher un potentiel net de densification par division parcellaire ou par comblement des dents creuses au sein de la zone bâtie de 6,17 hectares, 2,18 ha faisant l'objet de contraintes à l'urbanisation (rétention foncière).**

De plus, 11,5 ha étaient affichés en possibilité d'extension dans ce plan local d'urbanisme (PLU) de 2013 (9,3 ha dans le bourg et 2,2 ha sur les coteaux), mais 2,9 ha doivent être retirés en raison de l'extension du périmètre de protection rapproché du captage P14 : **le plan local d'urbanisme (PLU) affiche donc aujourd'hui une capacité nette d'extension de 8,6 ha.**

**En 2016, les zones constructibles du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 offrent donc une capacité nette de constructibilité de 14,78 ha.**

	Superficie (ha)	Classement dans le PLU 2013		
		U (ha)	AU (ha)	Nh
<b>Disponibilités dans PAU</b>				
Capacités brutes	8,35	4,27	3,36	0,72
<b>Contraintes environnementales</b>	-			
Rétention foncière	2,18	2,18		
<b>Capacités nettes</b>	<b>6,17</b>	<b>2,09</b>	<b>3,36</b>	<b>0,72</b>
<b>Extension</b>				
<b>Capacités brutes</b>	11,51		9,29	2,22
<b>Contraintes environnementales</b>	2,9		2,9	
<b>Capacités nettes</b>	<b>8,61</b>		<b>6,39</b>	<b>2,22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14,78</b>	<b>2,09</b>	<b>9,75</b>	<b>2,94</b>





### synthèse de l'analyse des capacités de densification dans le PLU approuvé en 2013 :

#### capacité de densification au sein de la PAU :

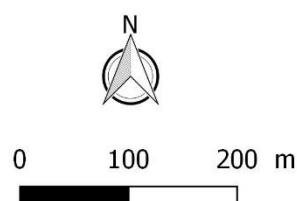
-  dent creuse
-  mutation
-  densification par division parcellaire identifiées

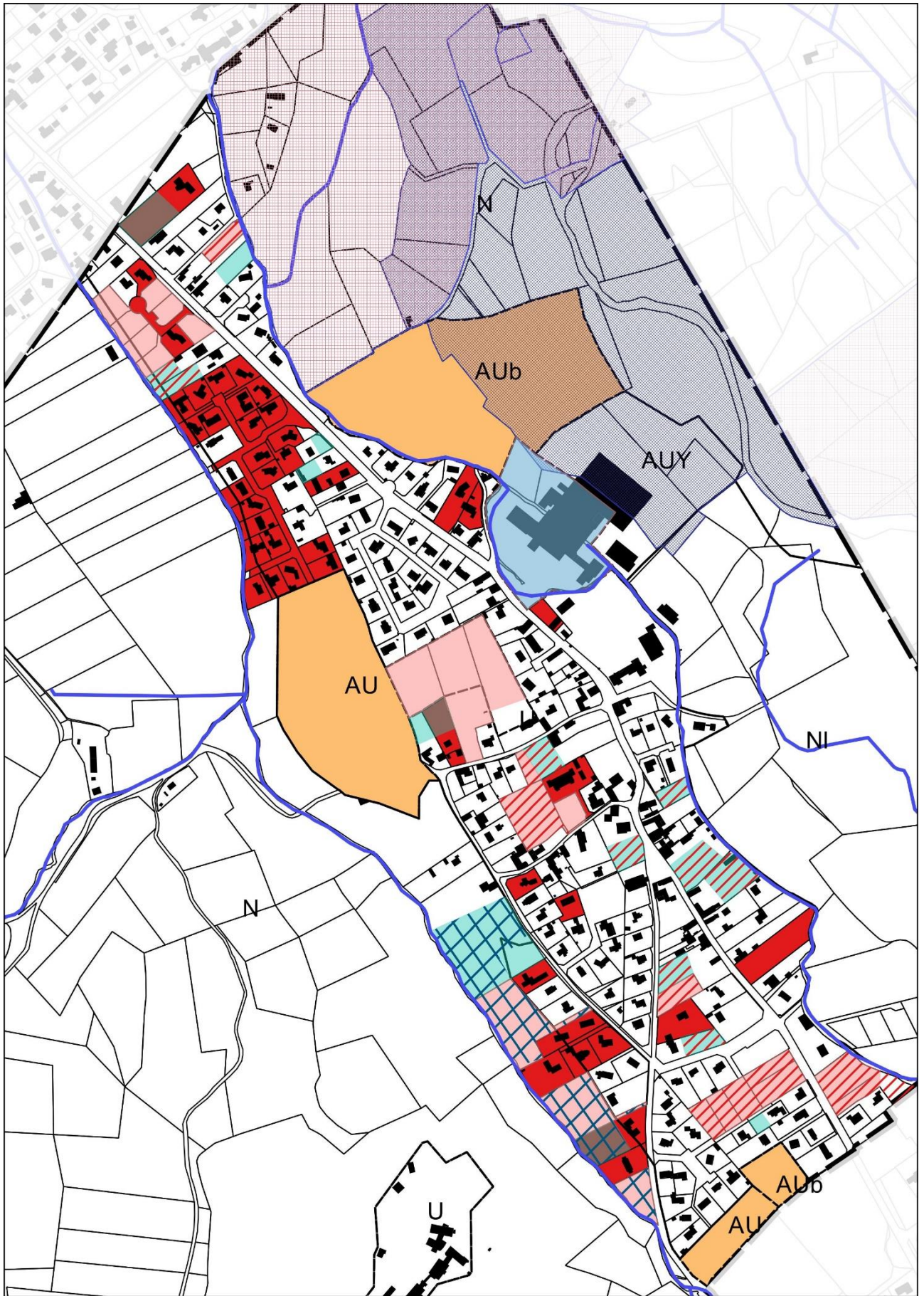
-  capacités en extension

#### contraintes à la densification :

-  contraintes liées au PPRI
-  périmètre de protection rapproché du puits d'Uzos
-  nouveau\_périmètre de protection rapproché P14
-  rétention foncière

-  consommation d'espace entre 2004-2014



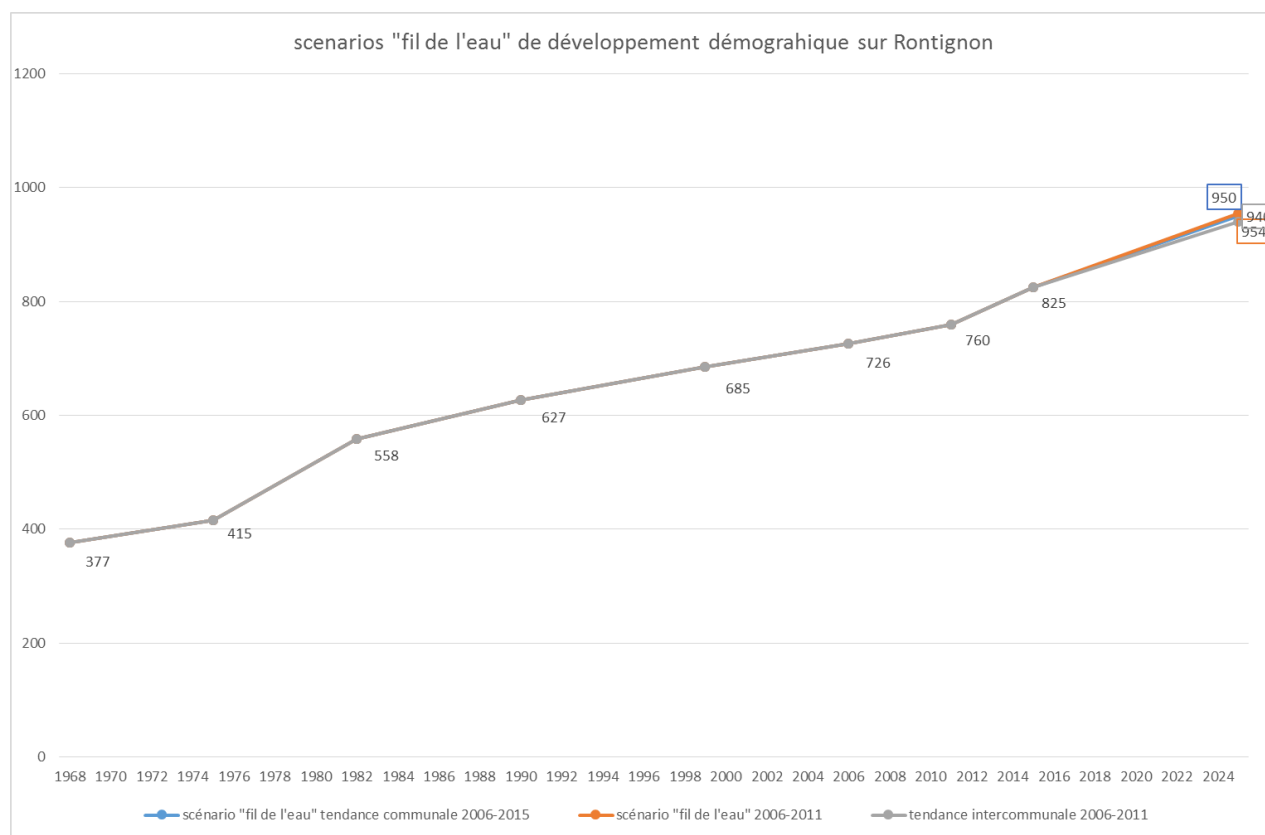


## 5 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES, IMMOBILIÈRES ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES : SCENARI DE DEVELOPEMENT

### 5.1.1 Scénario "fil de l'eau"

Si la tendance démographique observée depuis les années 2000 sur le territoire communal, selon la tendance communale comme selon la tendance intercommunale, se poursuit pour les 10 prochaines années (variation annuelle moyenne de 1,4%), **la commune de Rontignon compterait quelques 950 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation d'environ 120 habitants par rapport à 2015.**

**Si l'on s'attache à la tendance intercommunale constatée entre 2006 et 2011, le scénario fil de l'eau est à peu près équivalent :** avec une croissance démographique annuelle moyenne de 1,2%, la commune compterait également aux environs des 950 habitants.



Cette croissance démographique devrait se caractériser par une évolution du profil des ménages de plus en plus similaire à celle des bourgs importants. Ces derniers présentent en effet une taille moyenne des foyers inférieure à celle des territoires ruraux compte tenu des emplois, types de logements et services offerts à la population et révèlent une part plus importante de ménages sans familles ou monoparentaux. Et ceci alors même que plus globalement, à l'échelle du département, l'évolution de la structure des familles connaît une diminution ininterrompue due au desserrement des ménages.

Les estimations communales s'appuient donc sur une **prévision de taux de cohabitation de 2,2 personnes par ménage à échéance d'une dizaine d'années.**

En prenant pour base cette **taille des ménages pour les 10 prochaines années et une augmentation de 120 habitants, on peut donc estimer un besoin de 55 logements supplémentaires à l'horizon 2025.**

À ce besoin en logements lié à l'augmentation de la population sur Rontignon, il est également nécessaire de tenir compte du nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir une population égale sur le territoire : il s'agit de la notion de "point mort".

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population :

- Il compense la diminution de la taille des ménages (dessalement),
- Remplace les logements détruits ou ayant changés d'usage (renouvellement),
- Compense l'augmentation des résidences secondaires et de logements vacants : fluidité du marché.

Le "point mort" correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante sur un territoire donné. Il est donc calculé en tenant compte des besoins liés :

- au phénomène de dessalement des ménages (il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants),
- au renouvellement du parc de logements (remplacer les logements ayant changé d'usage),
- pour compenser l'augmentation des logements vacants.

En tenant compte de ces paramètres, le calcul du point mort sur Rontignon montre qu'il serait nécessaire de construire 35 logements d'ici 2025 pour maintenir la population recensée en 2009 sur le territoire.

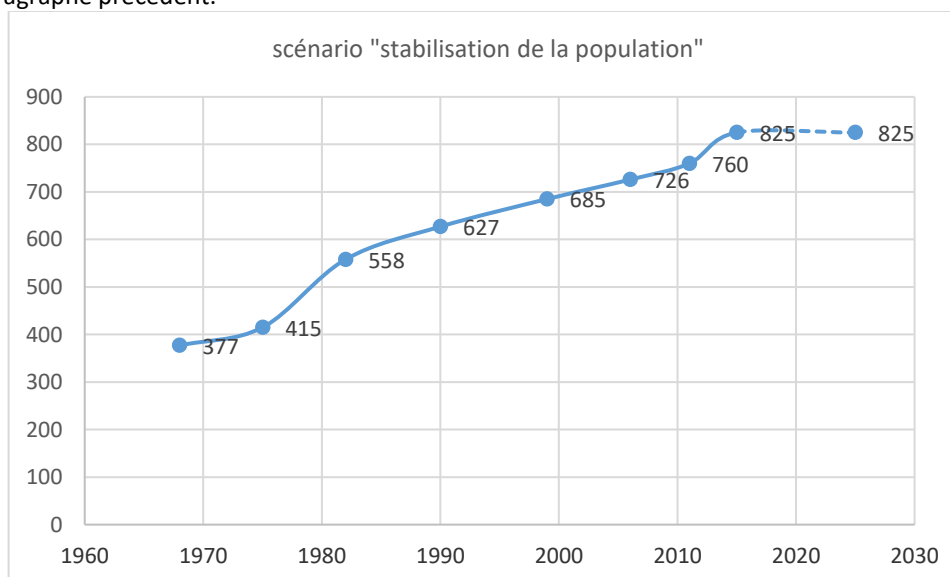
	N logements
<b>Renouvellement ( R )</b>	<b>2</b>
total construction neuves 2006 à 2011	26
variation nbre logements 2006-2011	22
<b>Dessalement ( D )</b>	<b>31</b>
<b>variation resll et lgts vacants (RSLV)</b>	<b>2</b>
<b>Point Mort (= R+D+RSLV)</b>	<b>35</b>

Si on prolonge les tendances actuelles (correspondant au scénario "fil de l'eau"), le besoin en logements nouveaux sur Rontignon serait donc, à l'horizon 2025, de 90 logements :

Besoins en logements à l'horizon 2025	
Taille des ménages 2011	2,4
Estimation taille des ménages en 2025	2,2
Lié à l'accroissement de la population de +120 hbts	55
Lié au point mort	35
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>
<b>N de logements à produire en moyenne par an :</b>	<b>9 logements/an</b>

### 5.1.2 Scénario "stabilisation de la population"

Si l'on envisage un scénario dans lequel la commune viserait simplement une stabilisation de sa population à l'horizon 2025, il est malgré tout nécessaire de produire un nombre de logements permettant de compenser le "point mort" détaillé au paragraphe précédent.

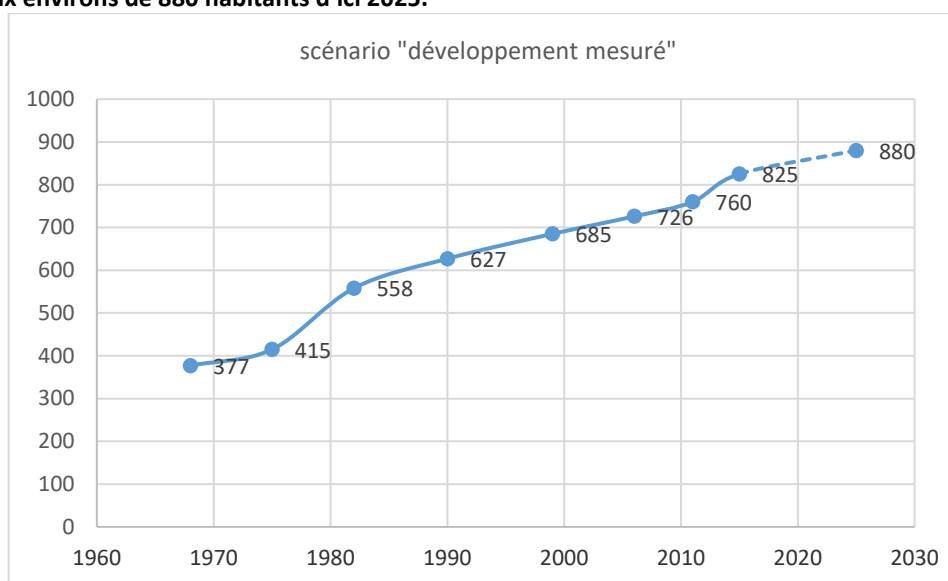


Pour maintenir sa population aux environs des 825 habitants à l'horizon 2025, la commune de Rontignon devrait donc s'attacher à permettre la production d'environ 35 logements.

Besoins en logements à l'horizon 2025	
Taille des ménages 2011	2,4
Estimation taille des ménages en 2025	2,2
Lié à l'accroissement de la population de +0 hbts	0
Lié au point mort	35
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>
<b>N de logements à produire en moyenne par an</b>	<b>3,5 logements/an</b>

### 5.1.3 Scénario "développement mesuré"

Les élus ont enfin envisagé un troisième scénario, intermédiaire aux deux autres : avec une croissance deux fois moins élevée que celle constatée durant la période 2006-2015, **soit une croissance annuelle moyenne de + 0.6%, la commune compterait aux environs de 880 habitants d'ici 2025.**



En utilisant le même taux de cohabitation, soit 2.2 personnes par ménages à l'horizon 2025, et en appliquant le même calcul du point mort que ceux utilisés pour les deux premiers scénarii, **cette croissance laisse envisager un besoin de production de 60 logements d'ici 2025.**

Besoins en logements à l'horizon 2025	
Taille des ménages 2011	2,4
Estimation taille des ménages en 2025	2,2
Lié à l'accroissement de la population de +55 hbts	25
Lié au point mort	35
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>
<b>Nbre de logements à produire en moyenne par an</b>	<b>6 logements/an</b>



## Synthèse des différents scénarii de développement envisagés

