

C – JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

1 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.1 Le scénario "développement mesuré" retenu

La commune de Rontignon souhaite permettre à son territoire de se développer de manière raisonnée, afin de lui conserver une dynamique démographique essentielle au maintien de son cadre de vie, notamment social. **Elle ne souhaite donc pas retenir le scénario prévoyant uniquement le maintien de sa population à l'horizon 2025.**

En effet, une évolution à la hausse apparaît nécessaire pour donner à Rontignon une population évoluant de manière mesurée et stable dans le temps, permettant l'implantation de nouveaux jeunes ménages ou familles avec enfants de manière pérenne. Ceci grâce à la proposition de logements et de formes urbaines adaptés, permettant de répondre à la demande à ce type de public.

Pour autant, les élus ne souhaitent pas maintenir la tendance constatée ces dernières années car ils sont conscients qu'elle ne pourra pas se poursuivre encore longtemps, au regard de l'évolution constatée sur l'agglomération paloise et sa grande couronne. D'autre part, le budget communal ne permettra pas à la commune de se doter d'un niveau d'équipements bien supérieur à celui qu'elle est actuellement en mesure de proposer.

Aussi, les élus ont fait le choix de retenir un scénario fixant une croissance démographique à la hausse, mais plus mesurée que le scénario suivant la tendance constatée ces dernières années.

Ce scénario "développement mesuré" représente ainsi une augmentation d'environ 55 habitants d'ici 2025 et de 80 habitants d'ici 2030.

Cette hypothèse de croissance laisse envisager :

- un **renforcement du parc de logements de 50 à 60 logements supplémentaires** d'ici 2025, dont 25% pourraient être réalisés par renouvellement urbain,
- une **densité brute moyenne minimale de 8 à 12 logements à l'hectare.**

Au regard de cette hypothèse de croissance, ainsi que des enjeux mis en avant par le diagnostic territorial, **deux objectifs majeurs ont été définis ; ils sous-tendent le projet communal :**

- **les élus font le choix de prioriser le développement du bourg vis-à-vis de celui des coteaux.** Dans ces derniers, les choix ont été faits de ne permettre que le comblement des dents creuses présentes au niveau du Hameau ; la dynamique des coteaux sera maintenue en permettant l'évolution du bâti existant présentant une qualité patrimoniale en y autorisant des changements de destination ;
- au sein du bourg lui-même, l'objectif **est de recentrer l'urbanisation au niveau du centre-bourg, afin de recréer un réel cœur de bourg.** Des limites à l'urbanisation sont ainsi posées : le bourg se développera entre le canal des moulins et l'emprise de la zone inondable du ruisseau des Bouries. Le secteur situé au nord du canal des moulins sera ainsi reclassé en zone naturelle. D'autre part, les ouvertures à l'urbanisation se réaliseront progressivement et de manière concentrique à partir du cœur de bourg, des coupures à l'urbanisation étant maintenues aux entrées du bourg dès lors que c'est encore possible.

La densité brute moyenne minimale fixée dans le PADD est quant à elle dépendante du PPRI en vigueur sur le territoire communal : en effet, ce dernier fixe pour la quasi-totalité du bourg une emprise maximale des remblais et bâtiments à 35% de la superficie du terrain. La densité des logements n'est donc pas le paramètre principal sur lequel peut jouer la commune pour favoriser une modération de la consommation d'espace.

Pour autant, les deux objectifs ayant fondé le projet communal et présentés ci-dessus conduisent fortement à une préservation de la consommation d'espace agricoles et naturels.

Au sein du bourg, deux projets essentiels guident quant à eux le développement de l'urbanisation et sa centralisation :

- **la création d'une voie de desserte interne au bourg et parallèle à la rue des Pyrénées**, route départementale à fort trafic automobile traversant ce dernier, est envisagée comme colonne vertébrale du projet urbain, ceci dans une triple optique :
 - la poursuite du schéma routier historique de la commune, sous forme de "fer à cheval",
 - la liaison et l'interconnexion des lotissements actuels, fonctionnant en impasse, entre eux, mais aussi avec les secteurs de développement futurs
 - et enfin le délestage de la rue des Pyrénées.
- **la réhabilitation de la friche industrielle "Vilcontal"**, jouxtant la mairie et l'école. Ce projet majeur pour le bourg de Rontignon, engagé par la communauté de communes Gave et Coteaux et qui sera porté par la suite et sur le long terme par la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées suite à la fusion de ces deux structures, vise la mise en œuvre d'un réel projet urbain avec :
 - la création d'un espace central, en bordure de la rue des Pyrénées, aux fonctions urbaines mixtes, composé d'un espace public, de locaux dédiés aux commerces et/ou services et d'un programme de logements,
 - son intégration paysagère dans le bourg et notamment avec le pôle d'équipements publics du bourg (mairie, école, salle polyvalente et complexe sportif) via l'ouverture d'une trouée verte avec la valorisation de la "Cassourade" et la remise à l'air libre du canal de Moulins,
 - la production de logements collectifs et/ou intermédiaires pour assurer une offre de petits logements locatifs ou en accession à la propriété et satisfaire ainsi aux besoins d'équilibre social de l'habitat.

Cependant, la nouvelle réorganisation territoriale en vigueur au 1er janvier 2017, conduisant à la fusion de l'intercommunalité Gave et Coteaux à la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, va retarder la réalisation de ce projet de rénovation urbaine, initialement envisagé sur du court ou moyen terme.

Aussi, afin de maintenir les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de diversification de ses formes urbaines et de son parc de logements, la commune de Rontignon délimite des zones à urbaniser dans son centre-bourg qui permettent à plus court terme de répondre à ce besoin d'équilibre social de l'habitat.

Un phasage d'ouverture à l'urbanisation de ces zones, associé à un programme d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation apportent une cohérence d'ensemble puisqu'ils assurent la réalisation à la fois de la desserte routière parallèle à la rue de Pyrénées mais aussi d'un programme de logements étalé dans le temps.

Ceci conduit la commune à prévoir une superficie de terrains urbanisables de 9,7 hectares à l'horizon 2025 et 1,49 hectares à partir de 2025, dont seulement 0,7 hectares seraient délimités dans les coteaux, au niveau du Hameau. Ces surfaces "constructibles" tiennent compte des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain tels qu'ils sont énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. À noter, et comme explicité aux alinéas précédents, que cette superficie comprend non seulement les espaces bâtis à des fins résidentielles mais également les espaces consacrés aux voies et espaces publics ainsi que ceux dédiés à d'autres usages (activités, équipements...) susceptibles d'être aménagés. Elle tient compte également de la problématique de rétention foncière notable sur la commune, mais aussi de contraintes d'aménagement propres à la commune et au contexte de territorialisation.

Le PLU affiche ainsi une **réduction de plus de la moitié des surfaces constructibles offertes par le PLU en vigueur, approuvé pourtant il y a seulement 3 ans** : 8.63 ha classés en zone constructible dans le PLU en vigueur **sont reclassés en zone naturelle ou agricole.**

1.2 Au regard des objectifs de protection de l'environnement

Plusieurs objectifs forts ont été posés en matière de protection de l'environnement dans le PADD et ont guidé l'élaboration du projet communal :

- **la préservation des habitats d'intérêt communautaire, des secteurs à fort enjeux naturalistes et des continuités écologiques a fortement guidé l'élaboration du projet communal, confortant les élus dans leur choix de conserver un bâti regroupé autour du bourg.** L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire et des continuités écologiques recensés lors du diagnostic font ainsi l'objet d'une préservation de toute urbanisation, que ce soit au niveau de la plaine comme sur les coteaux ;
- d'autre part, la prise en compte du nouveau périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable P14, conduit au reclassement de 6,8 ha de zone à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités ;

- Le choix de proposer une **ouverture à l'urbanisation en priorité dans les secteurs desservis ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le fait de ne maintenir que les dents creuses existantes au Hameau, dans les coteaux, et de recentrer l'urbanisation dans le bourg de Rontignon favorise l'utilisation du réseau d'assainissement collectif.** La délimitation des zones constructibles a tenu compte de leur actuelle desserte ou possibilité de future desserte par le réseau d'assainissement collectif. La possibilité de mise en place d'un assainissement autonome, ou tout du moins l'existence d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur a également été un des critères essentiels dans le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les coteaux, limitant de fait les possibilités à seulement 8 anciennes granges agricoles ;
- La prise en compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation lié aux débordements de cours d'eau, remontées de nappes et/ou ruissellement pluvial dans le projet urbain contribue à assurer la meilleure insertion du projet dans son environnement naturel et préserve la qualité des eaux superficielles du territoire communal ;
- Enfin, le développement des énergies renouvelables dans les projets immobiliers en cours ou à venir est souhaité : notamment, la réalisation de toitures et de parking sous ombrières photovoltaïques a été actée dans le projet de réhabilitation de la friche industrielle Vilcontal.

1.3 Au regard de la préservation des paysages

La prise en compte du paysage a constitué la seconde armature de base sur lequel s'est fondé le projet de la commune.

Le maintien du développement futur recentré autour du bourg historique permet en effet de conserver le paysage urbain existant. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche clairement la volonté des élus de définir un règlement écrit qui assure le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines de cet ensemble bâti de grande qualité.

En outre, des **coupures d'urbanisation** sont maintenues dès lors que cela s'avère encore possible en limite de commune, notamment en limite avec la commune de Narcastet.

Afin de conserver une structure urbaine cohérente sur Rontignon, le projet de PLU ne propose aucun mitage ni aucune création de hameau nouveau sur le territoire.

Seul un confortement limité du Hameau, hameau historique des coteaux de Rontignon ainsi que le réaménagement de l'aire d'accueil sédentaire pour les gens du voyage est autorisé dans le secteur des coteaux.

Les paysages des coteaux font donc l'objet d'une valorisation par **une limitation forte des possibilités de construire vis-à-vis du PLU approuvé en 2013, basée sur la volonté de préserver les cônes de vues sur la plaine du gave de Pau et les Pyrénées.**

Cette valorisation des paysages de coteaux est également assurée par l'aménagement d'itinéraires de randonnées sur l'ensemble de ce secteur. Pour ce faire, plusieurs chemins ruraux sont identifiés au titre de l'article L.151-38 afin de maintenir les cheminements existants ; en outre, des emplacements réservés sont inscrits pour le compte de la commune de Rontignon afin compléter le maillage actuel et aboutir à la création de boucles continues liant les coteaux à la plaine du Gave de Pau.

L'enjeu paysager du secteur de prairies naturelles ceinturant le nord-est du bourg, avec en arrière fond la saligue du Gave de Pau, a également été pris en compte dans le projet : **le projet de valorisation du réseau de canaux** dans ce secteur en est une traduction. La remise à l'air libre du canal des moulins participe également largement à la mise en valeur du paysage urbain du bourg de Rontignon.

La valorisation des paysages dans le bourg comme sur les coteaux de Rontignon passe enfin par une identification du bâti de qualité architecturale et patrimoniale en tant qu'éléments de paysage à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il s'agit soit de murs de clôtures historiques en galets remarquablement bien conservés et marquant singulièrement le bourg de Rontignon, soit de bâti et corps de ferme anciens de qualité identifiés dans les coteaux, associés à des éléments de patrimoine vernaculaire tels que jardins clos de murs, pigeonnier, puits...

1.4 Au regard de l'activité économique

Le développement de l'activité économique du bourg de Rontignon réside aujourd'hui essentiellement dans le projet de réhabilitation de la friche industrielle Vilcontal. Le développement d'activités économiques dans le bâtiment qui sera maintenu et réhabilité à l'arrière du site de Vilcontal, ainsi que le développement de commerces et/ou services en façade avant sont aujourd'hui effectivement les principaux leviers d'action dont disposent la commune et l'intercommunalité.

Le passage de la future véloroute à proximité de ce site donne l'opportunité aux élus d'associer développement économique et sports de glisse et/ou cyclisme notamment. Il est ainsi envisagé l'aménagement d'un bike park indoor.

Même si elle n'est plus aujourd'hui l'activité économique principale du territoire communal de Rontignon, l'agriculture doit également être préservée autant que possible, dans la mesure où elle constitue non seulement une part non négligeable de l'activité économique de Rontignon, mais aussi car elle est le gestionnaire de la majeure partie du territoire communal en valorisant les espaces naturels. Elle est également l'expression d'un patrimoine et d'une identité culturels.

Le choix de conserver des entités agricoles homogènes, de grandes surfaces visant la pérennité des exploitations agricoles en place a donc, associé à l'objectif de préserver les espaces naturels, induit les élus à conserver un développement de l'urbanisation recentré autour du bourg et économe en consommation d'espaces agricoles. Le choix d'un classement en zone A de l'ensemble des zones actuellement cultivées sur la commune ou présentant un bâtiment d'élevage en activité a également été posé, afin de valoriser autant que possible les quelques secteurs à enjeu agricole perdurant sur le territoire.

Il ne peut en effet être occulté l'impact négatif du développement urbain sur l'activité agricole en raison de la disparition de terres au potentiel agronomique avéré. Il a donc été convenu de réévaluer les espaces jusqu'ici destinés à l'urbanisation dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur (mais non encore aménagés) sous le prisme d'une gestion économe de l'espace, de la protection de l'environnement et des paysages et de la préservation des potentialités agricoles en vue de n'ouvrir à l'urbanisation que les terrains les plus à même de satisfaire à ses critères.

Ces éléments ont contribué à aboutir à une réduction de 8,63 ha, de surfaces initialement classées en zones ou secteurs "constructibles" dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles. Ces données attestent d'une prise en compte des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

1.5 Au regard des besoins en équipements de la Commune

La délimitation des zones tient compte de la situation des réseaux, et en premier lieu, des réseaux d'adduction en eau potable et en assainissement collectif. C'est en particulier le cas des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est, le cas échéant, conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future dans le centre-bourg, les orientations d'aménagement et de programmation mettent l'accent sur la gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre. Ainsi, il en est demandé une gestion à l'air libre, via notamment la création de noues paysagères et d'un bassin de rétention paysagé, dont la localisation tient compte de la zone verte rayée inscrite au PPRI.

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) projette de mettre à disposition de ses habitants de nouveaux équipements de sport et loisirs, entre autres l'aménagement d'un bike park indoor au niveau du site de Vilcontal.

L'amélioration et l'aménagement de cheminements doux, dans le bourg, la plaine et les coteaux visent à créer un maillage complet du territoire pour pouvoir utiliser ces derniers à titre de loisirs ou pour des déplacements quotidiens.

2 LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LUI SONT APPLICABLES

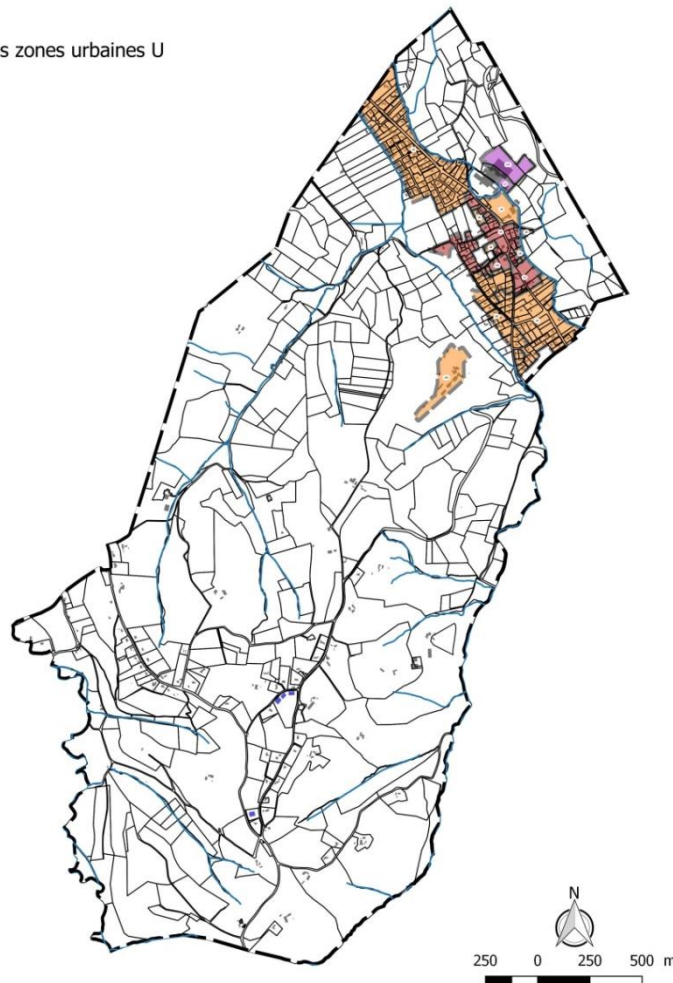
2.1 Les zones urbaines (U)

2.1.1 Délimitation des zones urbaines

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. Différentes zones urbaines ont été délimitées, présentant les caractéristiques suivantes :

- **La zone UA**, d'une superficie d'environ 7,8 hectares et qui délimite le bourg ancien, caractérisée par un cadre bâti dense et une forme urbaine homogène. Un sous-secteur **UAi** délimite le secteur où un risque de remontée de nappes a été identifié.
- **La zone UB**, qui délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire qui s'est développé récemment à la périphérie du bourg ancien. Le tissu urbain y est distendu, et est principalement composé d'habitations individuelles. La zone UB couvre environ 33 hectares. Elle couvre le secteur à dominante pavillonnaire s'étant développé dans le secteur de plaine, de part et d'autre du bourg ancien, le long de la rue des Pyrénées (RD 37), ainsi qu'au niveau du domaine des roses, maison d'accueil spécialisée (MAS) implantée sur le coteau surplombant le bourg. Ce secteur est d'ailleurs classé en zone UBs afin de permettre l'évolution de cette activité sans pour autant y permettre le développement d'habitat n'ayant aucun lien avec la MAS. Un autre secteur **UBi** est délimité dans le bourg, jouxtant le secteur UAi, et localisant comme pour ce dernier les secteurs présentant un risque de remontées de nappes.
- **La zone UY**, d'une superficie de 2.7 hectares, qui délimite des terrains occupés par la friche industrielle Vilcontal ayant vocation à recevoir des activités économiques et/équipements publics. un secteur **UYe** est soumis aux prescriptions liées aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

les zones urbaines U



Dans les zones U, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 3,6 hectares (disponibilité brute). Ces zones sont desservies par des réseaux d'eau potable et d'électricité en mesure de desservir les futures constructions, sous réserve de renforcements. Elles sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif auquel les constructions ont obligation d'être raccordées.

2.1.2 L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les différentes zones U

Les zones **UA** et **UB** sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...). Il s'agit de favoriser une pluralité d'usages et une diversité des types d'habitat propice à la mixité sociale.

Les limites à l'utilisation du sol sont celles de l'incompatibilité avec l'habitat pour des raisons de nuisances ou de risques, ou d'inadaptation aux infrastructures.

Dans les zones UA et UB, certaines occupations du sol (les activités industrielles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les campings,...) ne sont pas en effet autorisées car inadaptées à des zones de centralité urbaine en raison de la densité des constructions et de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant (au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain). Il en est de même pour l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour des raisons de paysage, de mise en valeur du patrimoine ou d'incompatibilité au regard de la vocation des sols.

Dans le secteur **UAI** et **UBi**, afin de limiter le risque de remontées de nappes, les nouvelles constructions à destination d'habitation devront être surélevées de 50 cm grâce à la mise en place d'un vide sanitaire, et les caves sont interdites.

La zone **UY**, délimitant l'emprise de la friche industrielle Vilcontal réservée au développement d'activités économiques ; située au sein du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable P14, elle autorise à ce titre les activités économiques autorisées par cette servitude : les activités commerciales, industrielles, artisanales et de bureaux, les entrepôts et les dépôts de véhicules. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement ouvertes au public et les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables, puisque des autorisations d'urbanisme ont déjà été accordées pour la réalisation d'une toiture photovoltaïque et de parking sous ombrières photovoltaïques.

2.1.3 L'équipement et les réseaux

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics. En particulier, dans les zones UA et UB, dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, l'accès par véhicule aux constructions pourra être imposé depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre. Afin de limiter la création de lotissements fonctionnant en vase clos, la création d'impasse est interdite sauf contraintes particulières.

La largeur minimale de plate-forme des voies nouvelles est fixée à 5 mètres afin de faciliter la circulation ; de même un cheminement piéton y est imposé (la voirie pourra par exemple être accompagnée d'un trottoir ou être aménagée sous la forme d'une voirie partagée).

Pour garantir l'application de ces dispositions à l'intérieur d'une même opération, ces règles d'accès et de desserte des terrains par les voies est appréciée au regard de l'ensemble des terrains divisés dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Quant à la desserte des terrains par les réseaux, les conditions de raccordement sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, d'infrastructures et réseaux de communication électronique, de préservation des paysages urbains ainsi que de facilitation de la desserte future par la fibre optique.

En ce qui concerne l'assainissement des constructions, le règlement rend obligatoire le raccordement au réseau d'eaux usées.

Par ailleurs, à partir du moment où un projet conduit à une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales doit être assurée de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Ceci n'est pas

demandé dans les secteurs **UAi** et **UBi** où un risque de remontées de nappes a été identifié : l'infiltration dans le sol ne pourrait alors qu'aggraver le risque.

Afin de limiter les apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif, pouvant entraîner des dysfonctionnements au niveau du dispositif de traitement des eaux usées, le règlement interdit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées.

2.1.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.4.1 Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB et UY.

- **Zone UA**

Relativement contraignantes en zone UA, les règles d'implantation et d'aspect des constructions visent à y maintenir les principales caractéristiques du cadre bâti traditionnel du bourg. Aussi, l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit permettre de maintenir un front bâti et le maintien d'en effet "rue" propre au centre-bourg de Rontignon : l'implantation des bâtiments doit s'effectuer à l'alignement, ou tout du moins l'alignement de la voie ou de l'emprise publique doit être occupé soit par un bâtiment soit par un mur de clôture. Ces prescriptions sont essentielles pour la préservation des particularités urbaines du centre ancien.

Il est prévu des exceptions pour faciliter l'évolution des bâtiments existants, limiter les contraintes lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou permettre l'implantation d'annexes.

Afin de pouvoir maintenir un cadre bâti dense, l'implantation en limite séparative est autorisée dans les zones UA.

De plus, afin d'éviter la formation d'espaces résiduels inaccessibles ou difficiles à entretenir dans la zone UA, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception toutefois des éléments de construction qui font saillies tels que les débords de toit.

Afin de prendre en compte un recul suffisant des bâtiments les plus hauts vis-à-vis des fonds voisins, la distance minimum pour l'implantation des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour la raison explicitée à l'alinéa précédent.

Afin que l'ensemble des dispositions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent de façon homogène sur l'ensemble des zones concernées, elles sont applicables aux divisions foncières réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Une règle fixant la hauteur maximale des constructions à 10 mètres (en référence à la majorité des bâtiments formant le bourg ancien) en zone UA complète les dispositions déterminant le gabarit des constructions. Cette hauteur est celle constatée pour les constructions anciennes composant le bourg de Rontignon. Une exception est faite pour l'extension des constructions existantes qui présentent une hauteur supérieure.

Par ailleurs, les équipements publics ou d'intérêt collectif échappent à ces prescriptions de hauteur sous réserve de ne pas affecter l'utilisation des terrains voisins.

- **Zone UB**

Dans les zones UB, les règles d'implantations par rapport aux voies font référence au caractère dominant de ces quartiers où les constructions, plus récentes, sont souvent implantées en retrait des voies. Les bâtiments ont ainsi l'obligation d'être soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes au public et à 5 mètres des routes départementales.

La construction des bâtiments en limite séparative est autorisée afin de permettre une évolution du tissu urbain et une adaptation à de nouveaux besoins. En outre, pour les mêmes raisons qu'en zone UA, les bâtiments qui ne sont pas implantés en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Enfin, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres pour se conformer au format général des différents quartiers concernés plus récents à dominante pavillonnaire. Cette règle de hauteur est la même que celle fixée pour la zone UA dans un souci de cohérence et d'harmonie d'ensemble.

Par exception, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet, ces équipements ont souvent des contraintes spécifiques, une fonction ou des spécificités de programme qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

- **Zone UY**

Quant aux zones Uy, les règles d'implantation y sont plus souples compte tenu des contraintes fonctionnelles auxquelles sont soumises les installations et bâtiments d'activités.

2.1.4.2 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations

Aux dispositions concernant l'implantation s'ajoutent celles portant sur l'aspect des constructions nouvelles (la forme et la couleur des toitures, le traitement des façades et des clôtures) qui sont destinées à assurer une insertion harmonieuse avec les différents quartiers concernés. Il s'agit principalement, en réglementant l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines. Les possibilités de construire sont toutefois plus souples en zone UB compte tenu de la moindre homogénéité du tissu existant. En particulier, y sont autorisés les bâtiments partiellement couverts de toitures terrasses, à la condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, cette prescription étant suffisante pour maintenir un profil en ligne brisée aux bâtiments susceptibles d'assurer une intégration au cadre bâti de la Commune tout en permettant une architecture contemporaine.

Il reste néanmoins que, en centre bourg ou à ses abords, la qualité du paysage urbain tient pour une bonne part aux spécificités du cadre bâti ancien qu'il est difficile de remplacer ou de restituer par des constructions neuves. C'est donc en vue de préserver ce paysage urbain pour des motifs d'ordre culturel et historique que des règles spécifiques ont été définies pour les constructions existantes et qu'en UA la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en zone UA comme en zone UB, il est demandé à respecter la composition architecturale traditionnelle passant par le maintien des alignements des travées d'ouverture et une homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux. Les éléments d'ornementation d'intérêt architectural et patrimonial (corniche, bandeaux, encadrements d'ouverture, ferronneries, ...) doivent être conservés ou remplacés à l'identiques.

Enfin, des règles de forme et de hauteur des clôtures sont définies, plus ou moins contraignantes selon les zones. Le but est de favoriser une simplicité d'aspect pour ce type de construction qui joue un rôle important dans la perception des paysages. Il est rappelé que, sur la commune, les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le PPRI s'impose également sur la quasi-totalité du bourg et certaines zones du PPRI posent des contraintes fortes en matière de clôture. C'est le cas notamment pour l'ensemble de la zone UA, située en zones vert foncé et vert rayé. En concertation avec le service risque de la DDTM, des règles légèrement plus souples que celles imposées par le PPRI ont été inscrites dans le PLU, dans l'esprit de celles édictées dans les PPRI actuellement en cours d'élaboration sur les communes proches de Rontignon. Les clôtures seront réalisées en grillage ou persienne et pourront être doublées de haie végétale, sans pouvoir gêner le libre écoulement des eaux.

En dehors des zones contraintes par le PPRI en matière de clôture, les règles relatives à ces dernières visent à maintenir une homogénéité et un effet-rue sur l'ensemble de la zone urbaine.

De plus, des règles spécifiques de clôtures ont été définies en limite de zone UB, venant ceinturer le bourg historique et bordant donc les zones agricoles et naturelles : seules les clôtures végétales sont autorisées en limite des zones A ou N, afin d'assurer la meilleure transition possible entre zone urbaine et zone rurale et intégrer au mieux la zone urbanisée dans le paysage environnant.

Pour des raisons déjà évoquées précédemment, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la plupart de ces règles. Leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent néanmoins composer avec le cadre environnant et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les haies végétales qui sont autorisées pour les clôtures doivent être des haies végétales d'espèces vives mélangées afin de contribuer à un maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes.

Enfin, en vue de maîtriser la gestion des eaux pluviales et préserver la biodiversité dans la zone urbaine, un coefficient d'imperméabilisation a été mis en place. Ce dernier s'assure du maintien d'une part suffisante de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, et encourage en outre la mise en place de techniques de construction assurant une meilleure performance énergétique et environnementale. En effet le coefficient d'imperméabilisation retenu permet de pondérer le taux d'imperméabilisation en fonction d'un coefficient de ruissellement qui diffère selon le type de matériaux et procédés utilisés pour les toitures, l'aménagement des espaces libres et des accès (pour exemple, la toiture végétalisée assure une part d'infiltration des eaux pluviales que n'assure pas une toiture classique).

2.1.4.3 Les obligations en matière de stationnement

Les obligations en matière de stationnement tiennent compte des caractéristiques du tissu urbain rencontré dans les différentes zones et en particulier de la densité des constructions existantes. Ainsi, dans les zones UA, la configuration du centre bourg rend difficilement applicable des prescriptions visant la réalisation d'aires de stationnement hors des voies publiques pour tout nouveau projet. Celles-ci seront donc imposées le cas échéant, si les besoins en aires de stationnement sont de nature à gêner la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. En revanche, en zone UB et 1AU, des places minimum de stationnement par type d'habitat est imposée.

En outre, des prescriptions en matière de stationnement des cycles ont été ajoutées pour les bâtiments collectifs à destination d'habitat ou de bureaux. Ces prescriptions reprennent les dispositions du code de la construction et de l'habitat.

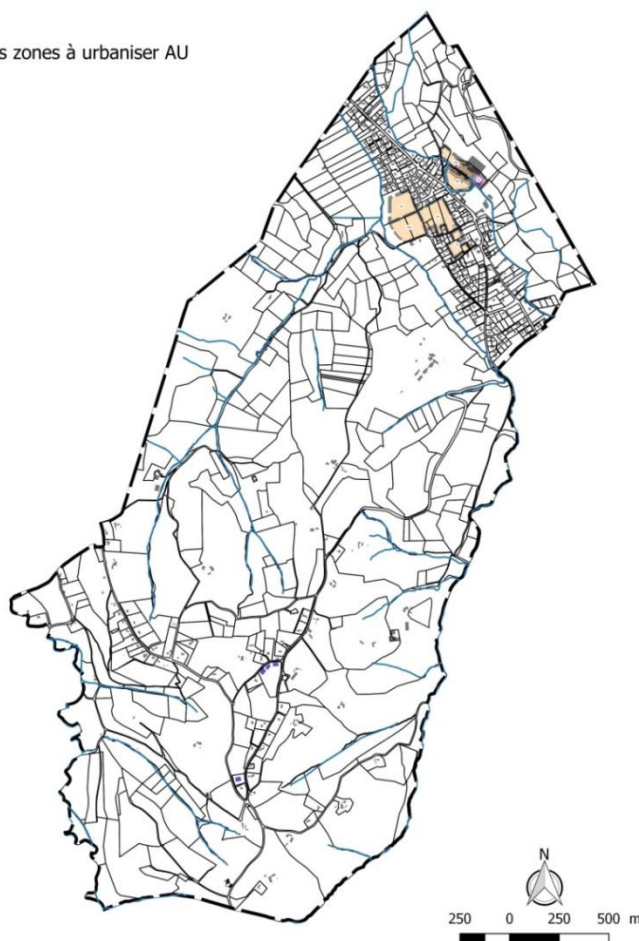
2.2 Les zones à urbaniser AU

2.2.1 Délimitation des zones à urbaniser

Sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU).

Il s'agit de secteurs situés en deuxième couronne de l'enveloppe urbaine existante, contigus à la zone actuellement urbanisée. Le parti d'aménagement retenu dans le PLU est en effet de développer l'urbanisation en respectant la forme urbaine du bourg originel : épaissir l'urbanisation en cœur de bourg, de manière concentrique à partir du bourg historique.

les zones à urbaniser AU



Ces zones AU ont été jusqu'ici soit maintenues en prairie et maïsiculture, dont la vocation agricole ou naturelle est compromise par l'environnement urbain et ses besoins d'expansion (mitage progressif des terres, problèmes d'accessibilité, de voisinage, artificialisation des sites...), ou sont localisées sur le site de la friche industrielle Vilcontal, afin de mettre en œuvre un projet de rénovation urbaine.

Ainsi, seuls 3 secteurs AU ont été délimités :

- L'un au niveau de la façade avant du site de Vilcontal, où une opération de démolition des bâtiments existants a d'ores et déjà été engagée,
- Les deux autres dans le centre-bourg, de part et d'autre de la rue du Vieux Bourg

Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal.

2.2.2 L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les zones 1AU

La vocation des zones 1AU ne diffère pas de celle des zones UA et UB. Elles peuvent ainsi accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...), encadrées par les mêmes limites de nuisances, de risques ou d'insertion dans le milieu environnant.

Actuellement équipés, les terrains situés en zones AU peuvent être urbanisés dès la réalisation des voies et des réseaux indispensables à leur viabilité, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Compte tenu aux enjeux d'aménagement et paysagers qui caractérisent la zone AU située sur la façade avant du site de Vilcontal, les terrains qui y sont classés sont conditionnés à l'obligation d'y réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, à l'échelle de l'ensemble du périmètre concerné. Elle est ainsi nommée AUa, pour la distinguer des autres zones AU, où la réalisation des projets est conditionnée à celle des équipements internes à cette zone, au fur et à mesure de leur achèvement.

2.2.3 L'équipement et les réseaux

Les règles en matière d'accès et de desserte ne diffèrent pas de celles des zones U. Néanmoins, le règlement de la zone rappelle, en préambule, l'existence d'orientations d'aménagement avec lesquelles tout projet doit, le cas échéant, être compatible, en particulier en ce qui concerne les indications de voirie.

Délimitées au sein et en continuité de la zone urbanisée formant le bourg de Rontignon, les zones AU sont soumises aux mêmes conditions de desserte des terrains par les réseaux publics que les zones U, notamment en matière d'assainissement où le raccordement au réseau public d'eaux usées est imposé dès l'aménagement des zones concernées, ainsi qu'en matière de gestion des eaux pluviales.

Un secteur AUb est délimité au sein de la zone AU située au nord de la rue du Vieux Bourg. En effet, ce secteur est fortement contraint par une zone vert rayé du PPRI : afin de faire de cette contrainte un atout en matière d'aménagement, il est demandé que la partie du terrain classée en zone vert rayé soit aménagée en bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

2.2.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.4.1 Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Afin de créer une certaine homogénéité et une cohérence d'ensemble, les règles déterminant l'implantation et les dimensions des constructions en zone AU sont semblables à celles des secteurs voisins classés en zone UA et UB.

Situés en dent creuse dans le bourg, ou dans son prolongement immédiat, il s'avère important de mettre en place des règles d'implantation et de gabarit de constructions qui retrouvent celles du bourg ancien de Rontignon.

Cependant, l'alignement sur voirie est autorisé mais n'est pas rendu obligatoire, du fait de :

- La situation particulière de la zone AUa, délimitée pour permettre une opération de rénovation urbaine sur une friche industrielle,
- La situation en cœur d'îlot pour la zone AU située au sud de la rue du Vieux Bourg et n'offrant donc pas de possibilité d'implantation en alignement sur cette voie,
- La volonté de voir se réaliser sur une partie de la zone AUa des logements collectifs (cf. orientations d'aménagement et de programmation), pour lesquels une implantation en alignement sur voirie serait trop contraignante.

Si l'obligation dans le règlement d'une implantation en limite de voirie pour l'ensemble de la zone est trop contraignante, les orientations d'aménagement et de programmation définissent une zone préférentielle d'implantation du bâti pour les secteurs des zones AU où cela s'avère possible et est justifié pour le maintien d'un effet-rue, recherché au niveau de la desserte principale de la zone envisagée comme desserte du bourg parallèle à la rue des Pyrénées.

La hauteur maximale des constructions définie en zone AU est la même qu'en zone UA et en zone UB, ceci dans un souci de cohérence et d'harmonie d'ensemble de la couronne périphérique au bourg ancien. Pour autant, dans les secteurs AUa et AUb, une hauteur maximale supérieure à celle des autres zones est fixée, afin de répondre à un objectif de densité.

Le secteur AUa correspondant à la réhabilitation de la friche industrielle Vilcontal, bâtiments déjà imposants dans le paysage urbain, et visant la création d'un îlot d'immeubles collectifs de cœur de bourg, l'objectif est d'autoriser les R+2 avec combles ou les R+3 avec toit-terrasse.

Le secteur AUb présente quant à lui des contraintes vis-à-vis du PPRI : l'implantation de nouveaux bâtiments doit se situer au-dessus de la côte de référence, qui dans ce secteur, dépasse 1 mètre vis-à-vis du sol naturel ; aussi, afin de prendre en compte cette contrainte, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m pour pouvoir réaliser du R+2 tout en surélevant les constructions à la côte de référence mentionnée. La situation géographique de ce secteur AUb, en pied du coteau abrupt surplombant le bourg, permet une intégration paysagère de bâtiments plus hauts, la hauteur du coteau écrasant les perspectives.

Concernant les clôtures, les mêmes règles sont imposées que dans les zones UA et UB soumises aux prescriptions du PPRI. Comme pour la zone UB, les clôtures végétales sont imposées en limite de zones A et N.

2.2.4.2 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

Pour les mêmes raisons qui ont été évoquées précédemment, les prescriptions portant sur l'aspect des constructions et leurs abords dans les zones AU sont similaires à celles de la zone UB et UA.

Ces zones AU étant vierges de constructions, les règles spécifiques concernant les constructions existantes n'ont pas été reprises.

S'agissant du traitement des espaces libres, des aires de loisirs et des plantations et de la mise en place du coefficient d'imperméabilisation, la zone AU est soumise aux mêmes prescriptions portant sur l'insertion paysagère des constructions que dans le secteur UA et UB, les situations de ces secteurs dans l'environnement étant comparables.

3.2.7 Les obligations en matière de stationnement

La zone AU ne présentant aucune contrainte d'aménagement qui serait liée à un cadre bâti existant, elle est soumise aux mêmes règles de stationnement que la zone UB.

2.3 Les zones agricoles A

2.3.1 Délimitation des zones agricoles

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme l'a démontré le diagnostic et plus particulièrement le diagnostic agricole, le territoire communal n'est pas un territoire voué à l'agriculture ; pour autant, il est fait le choix de reclasser le plus possible de terres aujourd'hui encore considérées comme terres agricoles en zone agricole A, dans les secteurs de plaine comme dans les coteaux.

Aussi, plusieurs critères ont guidé le classement de terres en zone A :

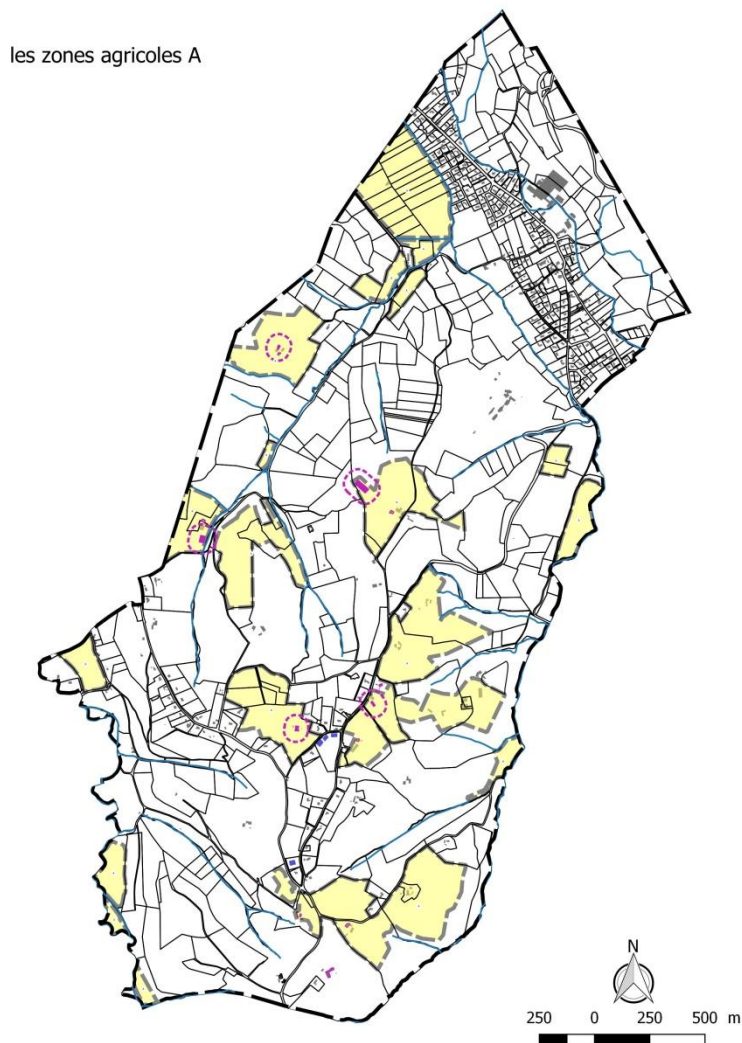
- l'inscription des terres au Recensement Parcellaire Général,
- la présence de bâtiment d'élevage,

Dans la plaine du Gave de Pau, les terrains situés au nord-ouest du territoire communal, entre le coteau et le ruisseau des Bourries, et auparavant classés en zone N au PLU sont reclassés en zone A : ce sont les seuls terrains cultivés et ayant une réelle valeur agronomique présents au niveau de la plaine du Gave de Pau, et ils méritent donc à ce titre d'être maintenus en zone A.

Au niveau des trois vallées présentes sur le territoire : vallée Heureuse, vallée du ruisseau de la Maison Commune et vallée du ruisseau des Bouries, les terres cultivées et recensées au RPG sont inscrites en zone A ; les terrains faisant l'objet d'enjeux naturalistes forts ont en revanche quant à eux été classés en zone N (cf. paragraphe relatif aux zones N). La vallée du ruisseau de la Maison Commune est d'ailleurs le secteur recensant les enjeux agricoles les plus forts, car recevant la seule exploitation agricole en activité du territoire.

Sur les coteaux, plus largement dédiés à une activité équine, consistant le plus souvent en une activité secondaire des exploitants, pluriactifs, les zones A circonscrivent les rares parcelles inscrites au RGP ainsi que celles abritant des bâtiments d'élevage de chevaux.

Les zones A représentent ainsi environ 119,7 hectares, soit 17 % du territoire communal.



Les espaces agricoles A sont très peu bâtis sur l'ensemble du territoire communal : ils recensent les corps de ferme et bâtiments agricoles jouxtant les bâtiments d'élevage ayant justifié le classement en zone A, ainsi que quelques secteurs, sur les coteaux, recensant du bâti n'ayant pas de vocation agricole enchâssés dans des espaces agricoles.

Conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-12 du code de l'urbanisme), les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation sont autorisées en zone agricole, sous conditions d'emprise, de densité, hauteur et implantation.

2.3.2 L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les zones A

Le règlement des zones A vise à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace, le rendant à terme insusceptible de remembrement ou de reconstitution en exploitation. S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes.

De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants (50 mètres maximum). Les besoins sont en effet a priori limités. Le territoire est peu exploité depuis longtemps et il est peu probable que le tissu de fermes se densifie. La tendance actuelle à une diminution de la main-d'œuvre en agriculture ne justifie pas une augmentation notable de la capacité d'accueil. Par ailleurs, les pratiques agricoles ne requièrent pas systématiquement la présence permanente sur les lieux de l'activité et peuvent s'accommoder d'un habitat délocalisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.

Le changement de destination est autorisé pour 2 anciens bâtiments agricoles (granges de grande qualité classées en zone A et identifiées sur le zonage) ; le changement de destination sera autorisé uniquement pour 3 nouvelles destinations : habitations, bureaux et hébergement hôtelier afin de permettre la réalisation de gîtes ruraux.

2.3.3 L'équipement et les réseaux

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies ont pour objet une prise en compte des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des services publics.

En ce qui concerne la desserte des terrains en eau potable, le régime commun est l'obligation de raccordement des constructions susceptibles de requérir une alimentation au réseau public de distribution, sauf cas d'impossibilité de raccordement avéré. En l'absence de réseau d'assainissement collectif (ce qui est le cas sur l'ensemble des zones A au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme (PLU)), l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

En matière d'eaux pluviales, tout comme dans les autres zones, les projets doivent prévoir les modalités de gestion des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de façon à limiter les rejets superficiels.

2.3.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.4.1 Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies imposent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de fait) avec les voies départementales et 4 mètres par rapport aux autres voies ouvertes au public afin de permettre un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire. Cela facilite également le croisement de véhicules dans le cas de chemins très étroits et préserve la possibilité de rectifier le tracé d'une voie (par exemple un chemin rural) ou de l'élargir.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions soumettent le bâtiment projeté à une distance minimale de 3 mètres ceci afin de limiter la gêne occasionnée sur les terrains voisins.

2.3.4.2 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones A est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Les règles sont plus souples dans le cas de bâtiments d'activité agricole, avec là aussi un souci d'intégration de ces derniers dans le paysage rural.

Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration des constructions dans l'environnement naturel.

2.3.4.3 Les obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. Il s'agit là de la préoccupation essentielle que la commune souhaite prendre en compte en la matière afin d'assurer la libre circulation et la sécurité des déplacements. Cette disposition tient compte des importantes disponibilités foncières offertes par la zone.

2.3.4.4 Les limites de densité et les règles fixées pour les annexes et extensions des constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A. En revanche, des règles en matière de densité, hauteur et implantation ont été fixées pour les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants.

Concernant les extensions, les règles suivantes ont été fixées :

- **Densité** : Elles sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses ;
- **Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ;
- **Hauteur** : afin de respecter l'harmonie de la construction, la hauteur maximale de l'extension autorisée est la même que celle de la construction existante.

Concernant les annexes, les règles suivantes ont été établies :

- **Densité** : elles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante afin de ne pas densifier à outrance un secteur qui a une vocation rurale et sous réserve qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale, pour préserver l'espace naturel environnant ;
- **Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ;
- **Hauteur** : afin de limiter l'impact paysager des annexes et limiter leur gabarit, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

2.4 Les zones naturelles N

2.4.1 Délimitation des zones naturelles

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des enjeux mis en avant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, les critères suivants ont guidé le classement des terres en zones N :

- La nouvelle délimitation du périmètre de protection du captage d'eau potable P14, au nord-ouest du site de Vilcontal induit un classement en zone N de l'ensemble des terrains actuellement non urbanisés de ce secteur ;
- Les secteurs où l'état initial de l'environnement a démontré la présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire ;
- Les secteurs ayant fait l'objet d'identification de milieux humides ;
- la présence de boisements sur l'ensemble du territoire communal, tant au niveau des boisements de versants qu'au niveau des ripisylves longeant les cours d'eau ;
- la présence de prairies permanentes ou temporaires jouant un rôle dans le maintien des continuités écologiques d'intérêt local mises en évidence sur les coteaux ;
- l'identification de lande sèche dans le secteur sud-ouest des coteaux.

L'état initial de l'environnement ayant permis, de plus, de hiérarchiser les enjeux naturalistes au niveau du territoire, un **secteur Np au sein de la zone naturelle N recense les terrains faisant l'objet des enjeux les plus forts**. Ont ainsi été classés en zone Np, zone de protection forte :

- l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire, dont bien sûr les habitats d'intérêts communautaire prioritaires, recensés au niveau de la saligue du Gave de Pau ou des vallées Heureuse, du Soust ou ruisseau de la Maison Commune,
- les milieux humides (prairies et forêts humides), situés en fond de vallées,
- les cours d'eau avec leurs ripisylves associées contribuant à la trame bleue identifiée sur le territoire communal et notamment sur les coteaux.

Trois autres secteurs sont délimités au sein de la zone naturelle N :

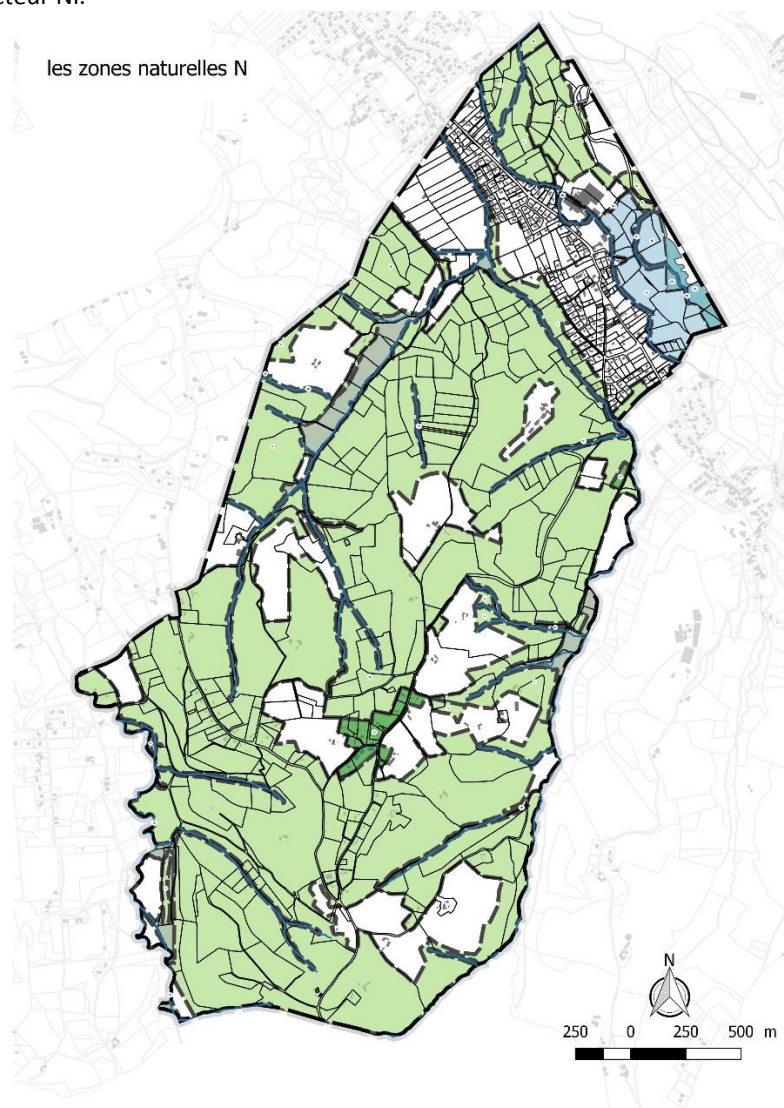
- **Un seul secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à recevoir des constructions nouvelles à destination d'habitation** est délimité sur le territoire communal : **il s'agit de la zone Nh détournant le Hameau**, hameau historique présent sur les coteaux de Rontignon. Ce hameau compte des habitations anciennes, dont l'ancienne école du hameau, ainsi que des maisons plus récentes, venues étoffer le hameau peu à peu. L'objectif de

la zone Nh consiste à n'autoriser qu'un renforcement restreint de ce secteur qui ne permettrait d'accueillir que 2 à 3 constructions supplémentaires sur deux parcelles ;

- **Un autre secteur de taille et de capacité limité, Nv, destiné à recevoir une aire d'accueil sédentaire pour les gens du voyage** est implanté en entrée de la vallée du ruisseau des Bouries, à l'est du territoire communal. Ce secteur délimite le nouvel emplacement de l'aire d'accueil existante, actuellement située de l'autre côté du chemin Lasbouries. En concertation avec les services de l'État et grâce à l'aide technique de SOLIHA Béarn-Pyrénées, il a en effet été décidé de déplacer l'aire d'accueil existante, située en partie en zone inondable et au pied de l'ouvrage de régulation des crues (digue de terre compactée), sur un terrain plat et non boisé situé de l'autre côté du chemin Lasbouries, ne présentant pas les contraintes précédentes et pouvant être desservi par les réseaux d'eau potable, électricité et assainissement collectif ;
- **Enfin, le secteur NI délimite les terrains dédiés aux équipements sportifs et de loisirs existants sur Rontignon, au nord-est du bourg, entre ce dernier et la saligue du Gave de Pau.** Ce complexe sportif réunit un terrain de football, un parcours d'initiation VTT et un plateau éducatif moto verte ;
- **Dans les secteurs N, NI et Np, un indice "e" identifie les zones soumises aux prescriptions liées aux périmètres de captage d'eau potable.**

Les zones naturelles N représentent ainsi une superficie totale de 537 hectares, soit 75% du territoire communal ; au sein de cette zone N, les secteurs délimités représentent les superficies suivantes :

- 51 ha pour les secteurs Np ;
- 5,5 ha pour le secteur Nh, dont seulement 0,7 ha sont disponibles pour recevoir des constructions nouvelles ;
- 0,4 ha pour le secteur Nv ;
- 18,5 ha pour le secteur NI.



Enfin, **8 changements de destination sont autorisés pour d'anciens bâtiments agricoles** (granges de grande qualité classées en zone N et identifiées sur le zonage) ; comme en zone A, le changement de destination sera autorisé uniquement pour 3 nouvelles destinations : habitations, bureaux et hébergement hôtelier afin de permettre la réalisation de gîtes ruraux.

2.4.2 L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les zones N

La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation des possibilités de construire. Ces dernières se réduisent donc, en dehors des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs (sous réserve qu'ils n'aient pas vocation à être localisés en secteurs déjà urbanisés), ainsi qu'aux extensions des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU).

Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées dans les mêmes conditions d'implantation, de hauteur et de densité que dans la zone agricole A.

Le secteur Np délimitant les secteurs à enjeux naturalistes forts identifiés sur le territoire communal, **il ne pourra recevoir que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en rapport avec la vocation de la zone**, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.

Le secteur **Nv** étant dédié à une aire d'accueil sédentaire pour les gens du voyage, il n'y est autorisé que les constructions pouvant être nécessaires à ce type d'hébergement, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur **Nh** autorise les constructions nouvelles à destination d'habitation, mais en limite leur densité dans un souci de préservation du cadre paysager environnant : une surface de plancher maximale par logement est fixée à 250 m². De plus, afin que ce Hameau reste un secteur mixte où les constructions existantes puissent être valorisées, y sont autorisés les destinations de bureaux, commerces, activités artisanales et installations classées, sous réserve de leur compatibilité avec la fonction d'habitat.

Le secteur **Nl** autorise quant à lui les constructions et installations nécessaires au maintien et au développement des activités sportives et de loisirs.

Enfin, pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, une zone non-aedificandi est imposée à partir des berges des cours d'eau identifiés, afin de maintenir l'écoulement de ces derniers et la qualité des eaux superficielles. Cette zone non-aedificandi permet de fait de préserver les continuités écologiques de la trame bleue.

2.4.3 L'équipement et les réseaux

Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies, de raccordement aux réseaux et de gestion des eaux pluviales sont identiques à celles des zones A dans la mesure où les caractéristiques des espaces classés en zones N sont comparables.

En ce qui concerne l'assainissement, la réalisation de constructions, notamment en zone Nh, est conditionnée à la possibilité de réaliser des dispositifs d'assainissement autonome dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

2.4.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4.4.1 Les conditions d'implantation, de dimensions des constructions et d'aspect des constructions

Les caractéristiques territoriales étant similaires dans les zones naturelles et les zones agricoles, les dispositions concernant l'implantation des constructions, leurs dimensions ainsi que leur aspect ou l'aménagement de leurs abords sont identiques à celles des zones A.

En zone **Nh**, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres par rapport au sol naturel, alors qu'elle est fixée à 10 mètres dans le reste de la zone : ceci afin de limiter l'impact paysager des constructions futures sur ce secteur, et notamment pour préserver les vues sur les Pyrénées depuis la route du Hameau.

2.4.4.2 L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones N est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Les règles sont plus souples dans le cas d'extension bâtiments d'activité agricole, avec là aussi un souci d'intégration de ces derniers dans le paysage rural.

Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel des constructions.

Des règles particulières sont introduites pour les secteurs NI et Nv susceptibles de recevoir des installations spécifiques.

2.4.4.3 Les obligations en matière de stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont identiques à celles des zones A. Elles consistent à satisfaire aux besoins du projet en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

2.4.4.4 Les limites de densité et les règles fixées pour les annexes et extensions des constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone N, excepté en zone Nh, où les constructions nouvelles ne peuvent dépasser 250 m² de surface de plancher et excéder 7 mètres de hauteur.

En revanche, des règles en matière de densité, hauteur et implantation ont été fixées pour les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants. Ce sont les mêmes que celles édictées pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation présents en zone A, dans un souci d'homogénéisation des règles sur l'ensemble de la zone rurale du territoire communal.

3 LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 Les emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.123-11 (d) du code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été délimités au bénéfice de la commune en vue de :

- La création d'une voirie communale, visant à remplacer et élargir l'actuelle voie privée ;
- l'élargissement de deux voies communales dans le bourg (chemin des sources et rue du Vieux Bourg), en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagés dans le bourg, notamment au sein des zones AU délimités aux abords de ces deux voies ;
- la création de cheminements piétons, dans le bourg comme dans la zone rurale, afin de répondre à l'objectif, fixé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de mailler le territoire et permettre les déplacements doux pour des déplacements de loisirs comme pour des déplacements quotidiens.

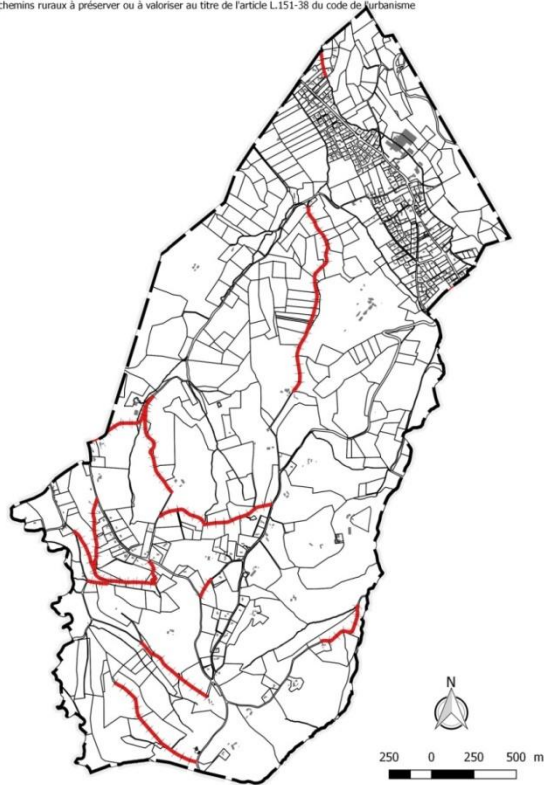
Il est rappelé que les emprises inscrites en emplacement réservé ne peuvent faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

3.2 Les chemins ruraux à préserver et à valoriser

Conformément à l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme, des chemins ruraux sont identifiés sur l'ensemble du territoire communal comme étant à préserver et à valoriser : en effet, cet outil traduit la volonté communale de créer un réseau de cheminements doux sur le territoire.

L'objectif est de constituer un maillage complet entre le bourg et les coteaux, entre Rontignon et les communes voisines.

Ainsi, pour les cheminements n'existant pas, il s'agit de mettre en place des emplacements réservés, comme mentionnés au paragraphe ci-dessus ; les chemins ruraux existants mais nécessitant des travaux d'entretien ou d'amélioration sont quant à eux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.



3.3 Les espaces boisés classés

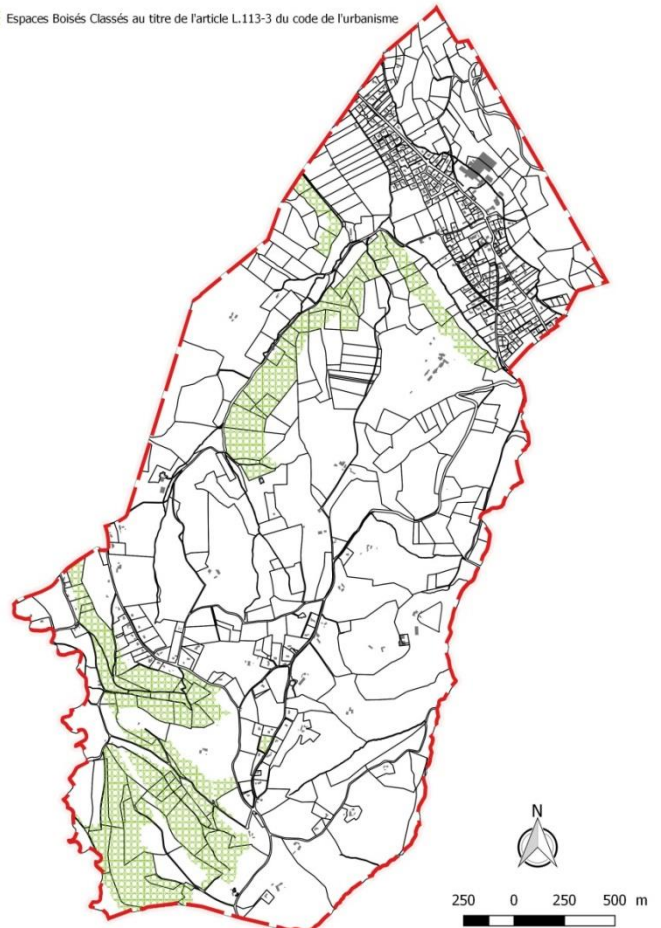
Certains boisements sont classés par le présent plan local d'urbanisme (PLU) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Délimités sur le zonage, les espaces concernés ne peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation 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.

Le plan local d'urbanisme (PLU) précédemment en vigueur avait repris la délimitation des espaces boisés classés inscrits par le plan d'occupation des sols (POS). Or, la logique de protection n'apparaissait pas clairement et la cohérence avec l'état actuel était à revoir au regard des évolutions constatées sur le terrain.

Le territoire communal de Rontignon disposant d'une couverture boisée importante, notamment au niveau des coteaux et de leurs versants, et ces derniers pouvant présenter des pentes importantes, **un objectif principal a été fixé : les boisements seront classés en tant qu'EBC afin de maintenir la stabilité des sols et limiter le risque d'érosion et/ou d'éboulement des terrains.**

Les Espaces Boisés Classés

▨ Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme



Les boisements en place ont en effet notamment pour rôle de fixer les terres face aux ruissellements pluviaux ; en interdisant les défrichements, le plan local d'urbanisme (PLU) limite les risques d'érosion.

Afin d'atteindre cet objectif, deux critères, définis en concertation avec l'ONF, ont été retenus pour la délimitation des espaces boisés classés :

- **la pente** : les boisements situés sur des terrains présentant une pente au moins égale à 60% seront classés en tant qu'EBC ;
- **la nature géologique et pédologique des sols** : les sols présents en partie sud-ouest du territoire communal, en surplomb de la vallée Heureuse, sont constitués d'une formation géologique nommée "Poudingues de Jurançon" et formée par des galets assez gros mal cimentés. Cette formation est par nature sensible aux phénomènes d'érosion et d'éboulement : le maintien des boisements présents sur ces types de sols limite le risque d'éboulements et a donc justifié leur classement en tant qu'espaces boisés classés.

Les boisements classés en tant qu'EBC sur le territoire communal couvrent donc :

- le versant du coteau surplombant le bourg et présentant des pentes supérieures à 100% ;
- le versant exposé à l'ouest du ruisseau de la Maison-Commune, présentant lui aussi des pentes supérieures à 60% ;
- et enfin, le secteur sud-ouest du territoire communal et surplombant la Vallée-Heureuse, cumulant par endroit les deux critères : pentes supérieures à 60% et sols constitués de poudingues de Jurançon.

Enfin, la châtaigneraie présente au sein du lieu-dit Vignau, le long de la route du Hameau, est également classée en EBC, ici plus pour un enjeu patrimonial et paysager.

3.4 Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Conformément à l'article L. 151 -19 du code de l'urbanisme, la commune de Rontignon souhaite identifier plusieurs éléments bâtis sur son territoire qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune protection. En effet, certains édifices et éléments particuliers du paysage, comme les murets en galets ou des puits par exemple, sont les témoins de l'art de bâtir de la région. Ils sont aussi les témoins des formes urbaines particulières liées à l'histoire du village de Rontignon et au mode de faire valoir (jardins clos de mur par exemple).

La conservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager sont donc un enjeu à ne pas négliger et se justifient car :

- ils sont porteurs de l'histoire de cette région et de son identité ;
- ils participent par leur maintien à la sauvegarde des paysages et des éléments d'architecture caractéristiques de la région et du territoire communal en particulier ;
- ils peuvent être supports de la valorisation touristique locale.

Leur repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet notamment de protéger ces éléments en les soumettant à permis de démolir.

Ont été repérés en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- des granges, anciennes bergeries ou corps de ferme traditionnels, dans le bourg comme dans les coteaux ;
- un moulin réhabilité ;
- des murets en galets dans le cœur de bourg, participant au paysage urbain de ce dernier ;
- un puits ;
- 1 jardin clos de murs ;
- un pigeonnier.

Ont ainsi été identifiés les éléments suivants :

DÉNOMINATION	Numérotation	Identification cadastrale
BOURG		
Grange + mur en galet sur rue du Vieux-Bourg	1	AD 0061
Granges agricoles + mur en galets le long du chemin des sources et de la rue du Vieux-Bourg	45	AD 0042
Grange en alignement sur la rue du Vieux-Bourg	46	AD 0046
Mur de clôture le long du lotissement Las Caïres, en fond de parcelle (142 mètres de long)		AD 0061 et AD 0145
Grange + mur de clôture en appareil de galets du gave le long de la rue du Vieux-Bourg et clôturant la parcelle AD 115	32	AD 0049 et AD 0115
2 granges en L dont une en pignon sur la rue du Vieux-Bourg + mur en galet du gave en bordure de rue	33	AD 0096
Grange et mur en appareil de galets du gave le long de la rue du Vieux-Bourg	34	AD 0120
Grange en pignon sur la rue du Vieux-Bourg	35	AD 0146
Grange en pignon sur la rue du Vieux-Bourg + mur en galets du gave en bordure de rue	36	AD 005
Grange en arrière-plan de la rue du Vieux-Bourg	37	AD 0152
2 granges dont une en pignon sur la rue du Vieux-Bourg	38 et 28	AD 0035
Grange rue des Pyrénées + mur en galet du gave en bordure de rue	39	AE 0132
2 granges en L donnant sur la rue de l'église dont une en pignon	40	AE 0010
Grange en pignon rue des Pyrénées	41	AE 0027
Grange en pignon sur la rue des Pyrénées	42	AE 0018
Grange en pignon sur la rue des Pyrénées	43	AE 0016
Grange en angle sur la rue des Pyrénées et la rue des écoles + mur en galet entourant le fonds de parcelle	44	AD 0033
Mur en galet du gave clôturant la parcelle		AD 0037
COTEAUX		
Ancienne bergerie + grange, 1 route du Hameau	2 et 12	AM 0067
2 bâtiments de l'ancien corps de ferme, 5 route du Hameau	3 et 11	AM 0056
1 grange, 13 route du Hameau	5	AM 0076
1 bâtiment, 4 chemin des crêtes	4	AP 0015
Grange, 6 chemin des crêtes	6	AP 0041
2 bâtiments, 10 chemin des crêtes	7 et 10	AP 0025
2 belles granges, 4 chemin Lasbouries	8 et 9	AM 0028
Bel ensemble avec plusieurs bâtiments et notamment 2 granges anciennes, 1 route de Piétat	15 et 16	AO 0087 et AO 0090
Bel ensemble en retrait de la RD 209 avec belles granges, 5 route de Piétat	14	AO 0007
Ferme en retrait de la RD 209 : 1 grange et une maison d'habitation, 1 chemin Couteillou	13	AO 0032
Beau corps de ferme composé de deux habitations et une grange, 5 chemin de la Glandée	18	AL 0026
1 grange, 1 chemin Tisé	19	AL 0014
Grange faisant partie d'un vieux corps de ferme, 4 chemin des Bartots	20	AO 0017
Moulin transformé en habitation, 9b route des Pintats	21	AN 0032
Ferme ancienne avec deux granges, 8 chemin des sources	22 et 23	AL 0015
Ensemble remarquable : corps de ferme situé sur une croupe herbeuse : 2 granges, un jardin clos de murs, 1 pigeonnier et un puits	24, 25, 26 et 27	AK 0048
Ensemble remarquable : corps de ferme et 2 granges, 4 route de Piétat	29, 30 et 31	AP 0043

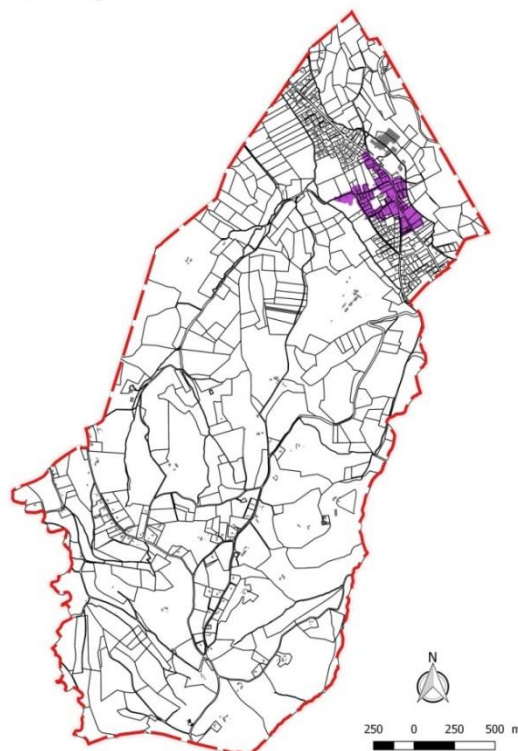
3.5 Les périmètres soumis au droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain sera 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.

3.6 Les périmètres soumis à permis de démolir

La zone UA délimite le bourg ancien de Rontignon. À ce titre, elle identifie un cadre bâti de valeur patrimoniale à protéger au sens de l'article L.151-10 dans lequel la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir telle qu'elle est prévue par les articles L.421-3 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Les secteurs soumis à permis de démolir



3.7 Les changements de destination autorisés pour du bâti identifié

Conformément à l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, certains bâtiments classés en zone A ou N, sur les coteaux, ont été identifiés comme pouvant changer de destination. Le règlement précise que les changements de destination sont autorisés pour les seules destinations d'habitation, de bureaux, pour développer l'e-working, et d'hébergement hôtelier, afin de pouvoir autoriser la création de gîtes ruraux.

Les critères ayant permis de réaliser cette identification sont des critères architecturaux et patrimoniaux, couplés avec un critère de salubrité publique : en effet, seuls les corps de ferme disposant actuellement de systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur et pour lesquels les contrôles SPANC ont été positifs seront autorisés à changer de destination un ou deux de leurs granges composant ces corps de ferme. De plus, les accès en termes de voirie et la desserte en électricité et eau potable ont également été vérifiés.

Ainsi, sur les 23 granges identifiées comme présentant un intérêt patrimonial et architectural et identifiées comme éléments de paysage à mettre en valeur et à préserver, seules 8 ont été définies comme pouvant changer de destination.

Elles sont localisées de la manière suivante au plan local d'urbanisme (PLU) :

DÉNOMINATION	Numérotation	Identification cadastrale
BOURG		
2 granges anciennes - 1 route de Piétat	1 et 2	AO 0087 et AO 0090
1 grange - 1 chemin Tisé	3	AL 0014
Grange faisant partie d'un vieux corps de ferme - 4 chemin des Bartots	4	AO 0017
Deux granges - 8 chemin des sources	5 et 6	AL 0015
2 granges - 4 route de Piétat	7 et 8	AP 0043

3.8 Les orientations d'aménagement et de programmation

3.8.1 Les objectifs poursuivis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement contenues dans le présent plan local d'urbanisme (PLU) visent à assurer une mise en valeur de l'environnement, des paysages, notamment en entrées de ville, et, plus généralement à favoriser un développement harmonieux des secteurs appelés à se développer et éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Elles concernent des zones U ou AU délimitées par le plan local d'urbanisme (PLU), là où les enjeux sont les plus importants et résultent de l'étude de propositions d'aménagement comprenant, outre le tracé d'un réseau de voies, le découpage de lots et l'implantation approximative de bâtiments tels qu'ils peuvent résulter d'opérations destinées à l'accueil d'habitations (pavillons, maisons de ville, logements collectifs), d'activités, de services ou d'équipements (réseaux publics, gestion des eaux pluviales notamment).

Les objectifs, issues du diagnostic, donnant sens et sous-tendant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Rontignon sont :

- prolonger les formes urbaines et architecturales caractéristiques du bourg,
- créer de nouveaux quartiers s'insérant au bourg par des formes bâties variées et respectueuses de l'art de bâtir du territoire,
- ancrer les zones à urbaniser dans leur environnement naturel et paysager,
- faire des contraintes imposées par le PPRI des atouts de valorisation des zones à urbaniser, notamment en termes de paysage et de gestion des eaux pluviales,
- intégrer les nouvelles zones à urbaniser à la réflexion plus globale d'un maillage routier alternatif à la rue des Pyrénées (RD37),
- donner une qualité aux espaces publics en créant des espaces publics, des rues bordées d'arbres, des chemins piétons, des voies douces etc.,
- prendre en compte les questions d'assainissement et de gestion des eaux pluviales et en faire des atouts paysagers.

Trois secteurs ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire communal de Rontignon :

- le site de la friche industrielle de Vilcontal,
- le centre-bourg de Rontignon, de part et d'autre de la rue du Vieux-Bourg (secteurs centre-bourg et Vieux-Bourg),
- le secteur situé à l'arrière du cimetière, en entrée sud-est du bourg.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est programmé pour ces secteurs : en effet, une priorité est donnée au site de Vilcontal, au secteur situé derrière le cimetière, ainsi que pour la façade avant de la zone AU située au nord de la rue du Vieux-Bourg. En effet, **l'ouverture à l'urbanisation de la façade arrière de cette zone n'est pas prioritaire, mais pour autant, elle est indispensable pour assurer à terme la réalisation d'une voie parallèle à la rue des Pyrénées.**

Pour cette raison, elle est classée en zone AU ; en revanche, **les OAP ne permettent son urbanisation** que lorsqu'au moins 50% de la surface des autres zones faisant l'objet d'OAP auront été ouvertes, ou bien à partir d'une échéance de 10 ans après approbation du PLU, soit **à partir de 2025.**

Ce phasage est donc primordial, tant pour un souci de cohérence vis-à-vis de l'aménagement envisagé pour le bourg et affiché dans le PADD, que vis-à-vis des prévisions démographiques qu'a fixé ce dernier : il permet de réguler l'arrivée de la population sur Rontignon et la production de logements au regard des objectifs de développement que s'est fixée la commune : 55 habitants d'ici 2025 et 80 habitants d'ici 2030.

La rénovation de la friche industrielle Vilcontal, située en façade de la rue des Pyrénées et aux abords des principaux équipements publics communaux, est en enjeu majeur pour Rontignon : elle permettrait de créer un lieu de vie central, requalifierait le paysage urbain du bourg, aujourd'hui largement impacté par cette friche industrielle. Elle serait également le moyen de pouvoir proposer des formes urbaines et des catégories de logements faisant aujourd'hui défaut. Actuellement, la façade avant de cette friche est en cours de démolition.

Pour atteindre ces objectifs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur cette zone **AUa**, devant être ouverte à l'urbanisation grâce à une opération d'aménagement d'ensemble, proposent :

- de dédier préférentiellement ce secteur à de l'habitat collectif et/ou intermédiaire, associés à des commerces et services ;
- de créer un espace de vie central, visant une zone de stationnement et la possibilité d'organiser des événements de type marché public ;

- de créer une percée routière depuis la rue des Pyrénées, sur laquelle le bâti viendra s'implanter en alignement sur voirie pour créer réellement un îlot central ;
- de lier ce secteur à la mairie, l'école, et les autres équipements publics présents à proximité via la Cassourade, espace boisé séparant actuellement Vilcontal de ces derniers ;
- de renforcer l'intégration paysagère de ce secteur réhabilité au bourg, en remettant à l'air libre le canal des Moulins, et en créant à ses abords une promenade douce. Cette promenade sera reliée à la Cassourade et aux autres cheminements piétons existants ou à créer dans le bourg et le long des tronçons déjà à l'air libre du canal des moulins, bordant la frange nord de la zone urbanisée.

Sur les zones AU située de part et d'autre de la rue du Vieux-Bourg, secteur centre-bourg et Vieux-Bourg, les objectifs sont :

- de créer un réel centre-bourg à Rontignon, venant compléter l'offre envisagée sur Vilcontal, tant sur les catégories de logements que les formes urbaines proposées ;
- de rechercher une diversité de la forme urbaine sur ce secteur afin d'y assurer une mixité urbaine ;
- de permettre la création d'un maillage viaire incluant une circulation douce, alternatif à la rue des Pyrénées, afin de délester la traversée du bourg de Rontignon ;
- d'utiliser les contraintes liées au PPRI comme des atouts de valorisation de ce secteur, tant sur le plan des paysages que de la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour ces zones **AU** identifient des secteurs dédiés préférentiellement à de l'habitat de type pavillonnaire alors qu'un autre sera dédié préférentiellement à de l'habitat collectif. Le choix de la localisation de ce dernier a été guidé par les contraintes imposées par le PPRI : en effet, à ce niveau-là, les hauteurs d'eau imposées ne permettent pas l'implantation de logements en rez-de-chaussée : la réalisation de bâtiments de logements collectifs permet de s'affranchir de cette contrainte, en réalisant par exemple des garages en rez-de-chaussée, ou en surélevant la partie dédiée aux logements de la hauteur nécessaire.

De plus, sur ce secteur, une zone verte rayée du PPRI, localisée au centre de la zone **AU**, ne permet pas l'implantation de logements à ce niveau : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) y proposent la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysagé. Cette zone, créant une cuvette naturelle, se prête en effet tout à fait naturellement à proposer sur l'ensemble de la zone AU un drainage des eaux pluviales vers ce bassin.

Afin de proposer la meilleure insertion paysagère de ce secteur, une gestion à l'air libre des eaux pluviales est demandée. Ceci permettra de faire le lien avec la valorisation de la présence de l'eau sur le site de Vilcontal comme sur l'ensemble de l'espace situé entre le bourg et la saligue, où un réseau de canaux sera remis en valeur.

Enfin, les OAP définies sur la zone UB située en entrée sud-est du bourg, derrière le cimetière, posent deux principes majeurs :

- dédier ce secteur préférentiellement à de l'habitat individuel, l'objectif étant de recentrer les efforts en matière de densification et de diversification des formes urbaines en cœur de bourg, dans les deux secteurs précédemment cités ;
- de favoriser un maillage routier et éviter la création d'une impasse d'une part, et interdire l'accès à la rue des Pyrénées d'autre part, pour des raisons de sécurité routière.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies portent sur les éléments exposés ci-après.

3.8.1.1 Dispositions en matière d'aménagement et d'équipement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est une des conditions d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation posée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'ensemble des zones.

Sur les parcelles, l'infiltration devra être privilégiée. Des dispositifs de prétraitement avant infiltration devront être prévus le cas échéant.

Sur le secteur "centre-bourg", la gestion des eaux pluviales retenue est une gestion à l'air libre, au travers de noues paysagères longeant les voiries routières et piétonnes ; un emplacement préférentiel de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales est indiqué, correspond au secteur contraint par une zone verte rayée du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

Les schémas d'aménagement indiquent en outre la zone préférentielle d'implantation du bâti vis-à-vis de la voie de desserte principale de la zone, afin de répondre à l'objectif de prolonger la forme urbaine et architecturale caractéristique de la rue du Vieux-Bourg. Ainsi, l'alignement de la voie ou de l'emprise publique à créer sera occupé par un bâtiment (habitation et/ou annexe), et par un mûr de clôture plein afin de reprendre la forme du village-rue historique de Rontignon.

Le schéma routier privilégie :

- Une cohérence avec la rue du Vieux-bourg, en forme de fer à cheval : l'objectif est de recréer sur les zones AU de part et d'autre de cette voie des liaisons reproduisant son tracé historique ;
- La création d'une parallèle à la rue des Pyrénées dans les secteurs pavillonnaires occupant la partie Ouest du bourg ;
- La création d'une percée depuis la rue des Pyrénées vers la future zone mixte d'habitat, de commerces et de services, puis, en arrière plan, vers la zone d'activités (qui sera composé du bâtiment existant maintenu, des services techniques municipaux et de parking sous ombrières photovoltaïques).

3.8.1.2 Dispositions en matière d'habitat

Une diversité de la forme urbaine est recherchée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'assurer une mixité de l'habitat sur l'ensemble du bourg ; aussi, les secteurs les plus proches du bourg sont préférentiellement dédiés à l'habitat collectif afin de densifier ce dernier et y recentrer la production de logement : c'est le cas pour le site de Vilcontal et le secteur "centre –bourg". Dans ce dernier, la production de logements collectifs est guidé par les contraintes imposées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI). Y est associée la production d'habitat individuel pour s'assurer d'une mixité urbain dans ce cœur de bourg. Les secteurs plus excentrés sont préférentiellement dédiés à de l'habitat individuel.

Ceci permettra d'assurer, sur le long terme et sur l'ensemble du bourg, une mixité de l'habitat cohérente et équilibrée au regard du parc de logements actuel. Cela favorise également la mise en application des objectifs de réduction de la consommation d'espace affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

3.8.1.3 Dispositions en matière d'environnement

Les opérations, constructions ou aménagements projetés dans ces secteurs doivent prévoir la réalisation des espaces verts localisés sur le schéma d'aménagement. Leur aménagement doit comprendre des arbres à haute tige (tilleuls, platanes, chênes, frênes...) et des arbustes. Ces espaces participeront, notamment dans le secteur "centre-bourg" aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin paysager...).

Les haies champêtres existantes longeant les limites des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des **zones A et N** devront être créés selon le schéma d'aménagement. Ces haies champêtres sont destinées à assurer la transition entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles.

Elles doivent être composées d'arbres, de taillis et d'arbustes.

3.8.1.4 Dispositions en matière de transport et déplacements

L'objectif est de structurer les opérations, constructions ou aménagements projetés dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement autour de voies de desserte assurant la création d'une parallèle à la rue des Pyrénées, à l'ouest de cette dernière. Cette voie relierait les lotissements existants aux zones d'urbanisation future et permettrait de pouvoir desservir le centre-bourg en délestant la rue des Pyrénées.

La création d'une percée routière sur le site de Vilcontal permettrait de relier la zone d'habitat et celle à vocation économique à la rue des Pyrénées. Ici, un maillage ne peut être envisagé compte tenu de la configuration de la zone d'une part, et des prescriptions imposées par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable d'autre part.

Enfin, pour le secteur situé derrière le cimetière, l'objectif est de créer un maillage entre l'avenue des coteaux et la rue de l'orée du bois et d'éviter les sorties sur la rue des Pyrénées pour des questions de sécurité routière.

L'emprise réservée aux voiries envisagées doit permettre une circulation à double sens. Le schéma viaire permet également d'assurer un maillage de cheminements piétons sur l'ensemble des zones U et AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de les connecter aux cheminements existants ou à créer via la mise en place d'emplacements réservés.

3.8.2 Exemple d'aménagement : les secteurs Vilcontal et centre-bourg



Modélisation 3D : Exemple de traduction des orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs centre-bourg, vue de biais (production APGL, mai 2016).



Modélisation 3D : Exemple de traduction des orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs centre-bourg et Vieux-Bourg (production APG, mai 2016).

Exemple de traduction des orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur Vilcontal
(production : cabinet Alain CHARRIER/BET HEA, octobre 2013).



LA FRICHE VILCONTAL à RONTIGNON _ Equipe Alain CHARRIER architecte-urbaniste / BET HEA _ 3 octobre 2013 5

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme cela a déjà été présenté, la commune fait le choix de retenir le scénario de développement "développement mesuré". Ce dernier vise une augmentation d'environ 55 habitants d'ici 2025 et de 80 habitants d'ici 2030, ce qui correspond à un renforcement du parc de logements de 50 à 60 logements supplémentaires d'ici 2025, dont 25% pourraient être réalisés par renouvellement urbain, et une densité brute moyenne minimale de 8 à 12 logements à l'hectare.

La commune décide ainsi de limiter son évolution vis-à-vis de celle constatée depuis ces dernières années, elle assure donc une modération de la consommation d'espace en diminuant presque par deux les capacités offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) en termes de disponibilité foncière. Le plan local d'urbanisme (PLU) a pourtant été approuvé il y a seulement 3 ans.

4.1 Une réduction de plus de 40% des superficies constructibles brutes disponibles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013

4.1.1 Les superficies disponibles brutes offertes par le plan local d'urbanisme (PLU)

Pour rappel, les superficies disponibles brutes offertes en 2015 par le PLU approuvé en 2013 étaient les suivantes :

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

Les superficies brutes disponibles en 2016, proposées dans le PLU approuvé en 2013

Le plan local d'urbanisme (PLU) propose les zones constructibles brutes suivantes :

Disponibilités brutes	Superficie (ha)	Classement dans le projet de PLU		
		U (ha)	AU (ha)	Nh
Disponibilités dans PAU	8,02	2,79	4,51	0,72
Dents creuses	5,12	2,16	2,24	0,72
Densification par DP	0,99	0,63	0,36	
Mutation	1,91		1,91	
Extension	3,21		3,21	
TOTAL	11,23	2,79	7,76	0,72

Les superficies brutes disponibles en 2016 proposées dans le projet de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) affiche donc bien réellement une **réduction de 43,4% des superficies disponibles brutes dans le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 (soit 8,63 ha), en diminuant plus particulièrement les disponibilités offertes en extension** de la partie actuellement urbanisée du bourg de Rontignon, ce qui signifie que **les parcelles ayant un enjeu agricole ou naturelle** ne se situant pas en dent creuse de la zone déjà urbanisée **ont été retirées de la zone constructible**.

Ces parcelles, classées en zone constructible au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013, situées en extension du bourg de Rontignon et pour lesquelles il est proposé un reclassement en zone naturelle dans le présent plan local d'urbanisme (PLU), représentent une surface de 8,63 ha. Elles se situent :

- au nord du bourg de Rontignon, à l'ouest du site de Vilcontal, sur des parcelles présentant un enjeu naturel fort de par l'extension du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable P14 ;
- en entrée du bourg de Rontignon, en limite avec la commune de Narcastet : une coupure verte est maintenue entre ces deux communes ;
- et sur les coteaux, au niveau des zones Nh délimitées au plan local d'urbanisme (PLU) 2013, présentant des enjeux paysagers importants.

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturel est donc mis en œuvre dans le plan local d'urbanisme (PLU).

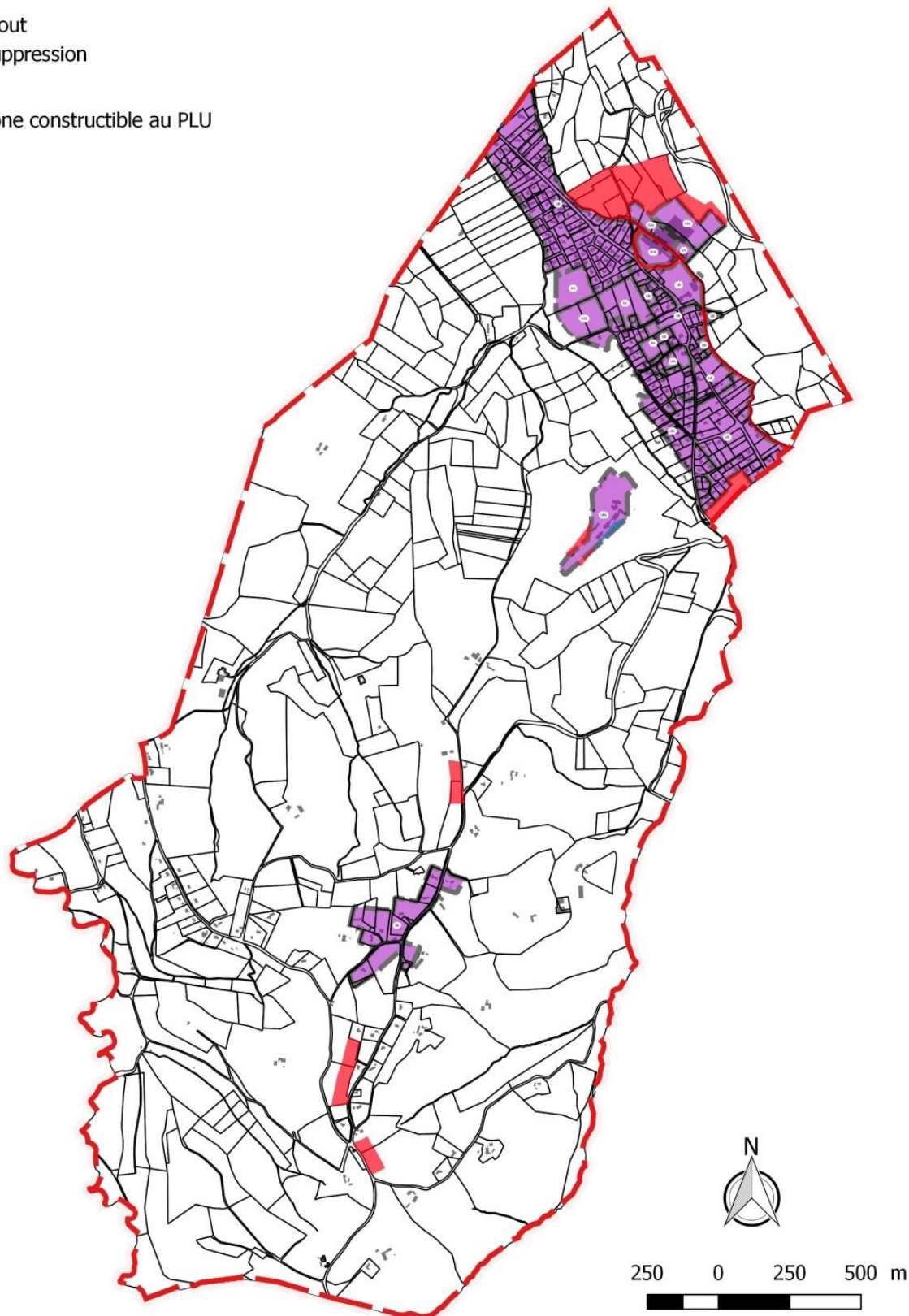
La carte suivante localise en rouge les parcelles inscrites en zone constructible au PLU qui sont retirées dans le PLU et classées en zone A ou N et en bleu celles qui sont ajoutées.

Les modifications de zonage entre PLU 2013 et projet de PLU

modification des zones constructibles vis à vis du PLU 2013 :

- ajout
- suppression

■ zone constructible au PLU



4.1.2 Les capacités réellement disponibles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) (disponibilités nettes)

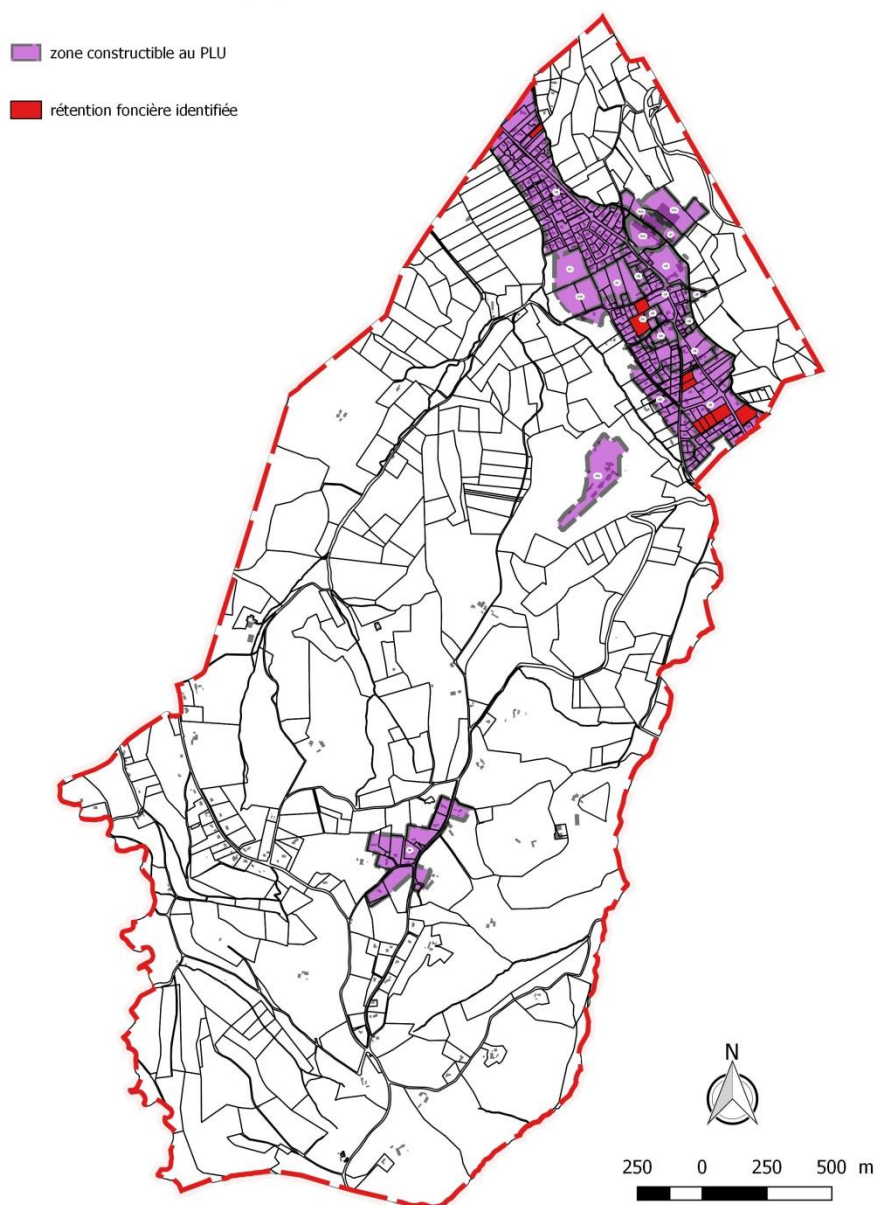
L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée en phase diagnostic a démontré l'existence de contraintes importantes en matière de rétention foncière sur des parcelles disponibles dans le PLU en vigueur, notamment au sein de la Partie Actuellement Urbanisée sur une superficie de 2,18 ha.

Les parcelles faisant l'objet de rétention foncière ont été maintenues en zone constructible, en zone UB ou AU car ce sont des dents creuses insérées au sein de la partie actuellement urbanisée pouvant donc difficilement être rendues inconstructibles.

Comme présenté dans la partie diagnostic, au paragraphe 4.3.3.2 du présent document, 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.

Elles sont localisées sur les secteurs suivants :

La rétention foncière dans le projet de PLU



Il est également essentiel de prendre compte trois autres paramètres dans la détermination de l'enveloppe de surfaces constructibles proposées dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à court et moyen terme :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont défini un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, et la zone AU situé au nord du secteur "centre-bourg" (pour une superficie de 1,49 ha), ne pourra être ouverte qu'à partir de 2030. Cette zone n'est donc pas disponible sur du court ou moyen terme ;
- Les surfaces disponibles brutes définies pour la zone AU "centre-bourg" intègrent une zone verte rayée du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) ; au regard des contraintes qui sont imposées par cette servitude, et notamment le respect du positionnement des constructions vis-à-vis de la côte de référence, il a été fait le choix de la maintenir en zone AU afin de pouvoir proposer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) la réalisation, à cet emplacement, d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysagé. **Cette surface, de 0,35 ha, ne fait donc pas partie de la surface réellement constructible de cette zone AU ;**
- Comme explicité dans la présentation du projet communal en partie C, paragraphe 1.1 du présent document, la nouvelle réorganisation territoriale en vigueur au 1^{er} janvier 2017, conduira à la fusion de l'intercommunalité Gave et Coteaux avec l'actuelle communauté d'agglomération Pau-Pyrénées. Les compétences et les propriétés de la communauté de communes Gave et Coteaux vont être transférées au groupement issu de cette fusion. Or, la friche industrielle Vilcontal est actuellement propriété de Gave et Coteaux et cette dernière dispose de la compétence développement économique. La nouvelle structuration territoriale va donc transférer le projet de requalification de la friche industrielle Vilcontal à la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées. Cette dernière, si elle connaît les enjeux de ce projet pour la commune de Rontignon, ne va pas pouvoir le mener à court ou même moyen terme. Elle doit en effet redéfinir ses priorités, refonder son budget en fonction de son nouveau périmètre : ceci va largement retarder la réalisation de ce projet de rénovation urbaine, qui ne pourra être réalisé de ce fait que sur du long terme, à échéance 10 ans. Si les élus de Rontignon souhaitent maintenir un zonage **AUa** sur ce site afin de démontrer leur fort intérêt pour ce projet et son importance pour le territoire communal et le développement du bourg en particulier, **il n'est pas possible de compter sur une ouverture à l'urbanisation de cette zone AU à court terme : la surface constructible de cette zone AUa n'est donc pas à comptabiliser dans les surfaces ouvertes à l'échéance 2025.**

Au regard de l'ensemble de ces contraintes, les **disponibilités réelles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) de Rontignon d'ici 2025 sont donc les suivantes :**

Disponibilités nettes à l'horizon 2025	Superficie (ha)	Classement dans le projet de PLU		
		U (ha)	AU (ha)	Nh (ha)
DISPONIBILITES DANS PAU				
Capacités brutes	8,02	2,79	4,51	0,72
Contraintes environnementales	-	-	-	-
Rétention foncière	2,18	1,53	0,65	-
Contraintes sur la zone AUa liée à la restructuration territoriale	1,9	-	1,9	-
Capacités nettes	3,94	1,26	1,96	0,72
EXTENSION				
Capacités brutes	3,21	-	3,21	-
Contraintes environnementales	0,35	-	0,35	-
Rétention foncière	-	-	-	-
Contraintes liées à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation fixé par les OAP	1,49	-	1,49	-
Capacités nettes	1,37	-	1,37	-
TOTAL CAPACITÉS NETTES	5,31	1,26	3,33	0,72

Enfin, il est important de noter qu'un contentieux oppose actuellement la commune de Rontignon à un tiers au sujet d'un permis d'aménager déposé sur des parcelles classées en zone AU, secteur centre-bourg au présent projet de plan local d'urbanisme (PLU) (pour une superficie de 1,6 ha). Actuellement porté devant la cour administrative d'appel de Bordeaux, ce contentieux ne pourra être réglé avant au minimum 5 ans, limitant de ce fait encore plus les capacités nettes d'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles du projet de plan local d'urbanisme (PLU). Ces parcelles sont donc comptabilisées dans les surfaces disponibles nettes, mais il est difficile d'y envisager une urbanisation à court terme.

4.2 Synthèse : une réelle modération de la consommation d'espace

Le plan local d'urbanisme (PLU) propose donc les surfaces constructibles nettes suivantes :

Superficies constructibles disponibles nettes	
D'ici à 2025	5,31 ha
D'ici à 2030	8,7 ha (5,31 ha + 1,9 ha (AUa Vilcontal) + 1,49 (phasage AU dans les OAP))

Le projet de PLU permet donc :

- De diminuer de 43,4 % les superficies constructibles brutes inscrites au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013, dont 72 % des superficies qui étaient offertes en extension de la PAU ;
- De diminuer de 54 % les superficies constructibles nettes encore disponibles début 2016 au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013.

La consommation d'espace observée entre 2004 et 2015 sur le territoire communal a été de 8 ha : le projet de plan local d'urbanisme (PLU) vise cette consommation d'espace sur une période de 15 ans et non de 10 ans. **L'objectif de modération de la consommation d'espace est donc atteint.**

La densité brute minimale moyenne a été définie entre 8 et 12 logements/ha : elle ne peut être augmentée plus au regard de la contrainte fixée par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) dans la quasi-totalité des zones U et AU du PLU (emprise au sol maximale fixée à 35 %). **Cette densité est malgré tout supérieure à celle observée sur les 10 dernières années (8 logements/ha)**. En faisant le choix de privilégier le développement urbain dans le bourg plutôt que dans les coteaux, la commune favorise en effet une plus grande densification des logements, la densité observée sur les coteaux ces dernières années, au regard des enjeux en matière d'assainissement et de paysage ayant été seulement de 3 logements/ha.

En appliquant cette densité brute minimale moyenne, **les superficies nettes disponibles offertes par le plan local d'urbanisme (PLU) de Rontignon répondent donc bien à l'objectif de développement mesuré fixé par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** ; elles permettent en effet :

- la réalisation de 50 à 60 logements à l'horizon 2025,
- et la réalisation d'une trentaine de logements supplémentaires à partir de 2025

Cette production totale de logements aurait été atteinte dès 2025 si la commune avait le choix de rester sur la croissance observée depuis les 10 dernières années.

À noter également que le plan local d'urbanisme (PLU) n'offre pas de superficie constructible disponible pour l'implantation de bâtiments nouveaux à vocation d'activités : en effet, la zone UY délimite le bâtiment occupant actuellement l'arrière du site de Vilcontal, bâtiment qui sera maintenu et sera dédié à des activités artisanales. Le restant de la zone UY délimite l'emprise de l'accès à ce bâtiment, ainsi que l'emprise nécessaire à l'implantation du centre technique municipal et de parkings sous ombrières photovoltaïques dont les permis de construire ont d'ores et déjà été déposés.

Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 offrait 0,75 ha de superficies disponibles en plus de ces dernières.

Le plan local d'urbanisme (PLU) répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le cadre législatif issu de la loi ALUR :

SYNTHESE CONSOMMATION D'ESPACE			
	Produits ces 10 dernières années (2004- 2015)	Prévus dans le PLU à l'horizon +10 ans	Prévus dans le PLU à l'horizon +15 ans
Nombre logements	51	50 à 60	80
Superficie totale consommée (ha)	8	5,31	8,7
Densité des logements (n logts/ha)	8	8 à 12	8 à 12

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE					
SYNTHESE SUPERFICIES DISPONIBLES	au PLU 2013		dans le projet de PLU		
	brute	nette	brute	→ 2030	
				→ 2025	2025 →
Bourg	16,92 ha	11,84 ha	10,51 ha	4,59 ha	3,39 ha
Coteaux	2,94 ha	2,94 ha	0,72 ha	0,72 ha	
TOTAL	19,86 ha	14,78 ha	11,23 ha	5,31 ha	3,39 ha
				8,7 ha	

-54 %

-43.4 %