



CCLB service Planification

## **III PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – *TERRITOIRE OUEST***

### **PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Projet de PLUi arrêté le 16 janvier 2025 et 11 juin  
2025 (en application de l'article L.153-15 du Code  
de l'urbanisme)

Dossier soumis à enquête publique du 15  
septembre 2025 au 17 octobre 2025



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....  | 4         |
| 2. CONTEXTE TERRITORIAL .....   | 5         |
| <b>1 - UNE IDENTITE RURALE AU CŒUR DU PROJET .....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1 ASSUMER LA DIVERSITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE .....  | 7         |
| 1.2 FAVORISER LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE AGRICOLE LOCALE .....   | 11        |
| 1.3 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PARTICIPATIFS DU CADRE DE VIE ET DE LA BIODIVERSITE .....                  | 13        |
| 1.4 VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE AU PROFIT D'UN TOURISME DURABLE ET DES ENERGIES<br>RENOUVELABLES ..... | 15        |
| 1.5 PRONER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF, RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE .....                      | 16        |
| <b>2 – UN DEVELOPPEMENT CENTRE SUR LE MAINTIEN D'UNE SOLIDARITE TERRITORIALE .....</b>                            | <b>18</b> |
| 2.1 COMPLETER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE<br>TERRITORIALE .....      | 20        |
| 2.2 MAINTENIR ET CONFORTER LE MAILLAGE DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES .....                               | 21        |
| 2.3 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE, ADAPTE AU POTENTIEL DU TERRITOIRE .....                         | 22        |
| 2.4 DEFINIR UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE ADAPTEE A LA SITUATION DU TERRITOIRE .....                       | 23        |
| <b>3 – UN PROJET VISANT A UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....</b>                                    | <b>25</b> |
| 3.1 HABITAT, EQUIPEMENTS ET SERVICES : UN PROJET COHERENT PLUS RESPECTUEUX DES EQUILIBRES DU<br>TERRITOIRE .....  | 27        |
| 3.2 ECONOMIE : UN PROJET RAISONNABLE ADAPTE AUX BESOINS .....   | 28        |

## PREAMBULE

### 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

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

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

## 2. CONTEXTE TERRITORIAL

### LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

La Communauté de communes des Luys en Béarn est un territoire né de la fusion en 2017 de trois anciennes Communautés de communes : des Communautés de communes des cantons d'Arzacq et de Garlin et de l'ancienne Communauté de communes des Luys en Béarn.

La nouvelle Communauté a fait le choix de poursuivre les procédures de PLUi qui étaient engagées avant la fusion. C'est le cas du PLUi localisé à l'Ouest du territoire de la Communauté et correspondant à l'ancien périmètre de la Communauté de communes du Canton d'Arzacq.



### LE PERIMETRE DU PLUI OUEST



#### Les communes du PLUI Ouest

Arget, Arzacq-Arraziguet, Bouillon, Cabidos, Coublucq, Fichous-Riumayou, Garos, Géus-d'Arzacq, Larreule, Lonçon, Louvigny, Malaussanne, Mazerolles, Méracq, Mialos, Montagut, Morlanne, Piets-Plasence-Moustrou, Poms, Poursiugues-Boucoue, Séby, Uzan, Vignes.



#### CCLB :

- 66 communes
- ≈ 28 000 habitants
- 514 km<sup>2</sup>

#### PLUi Ouest :

- 23 communes
- ≈ 7 000 habitants
- 187 km<sup>2</sup>

Il s'agit d'un projet intercommunal territorialisé puisqu'il concerne 23 communes des 66 communes de la Communauté, près de 7000 habitants et s'étend sur une superficie de 187 km<sup>2</sup>.

Il s'agit en outre d'un PLU infracommunautaire au titre de l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme conformément à une dérogation préfectorale accordée.



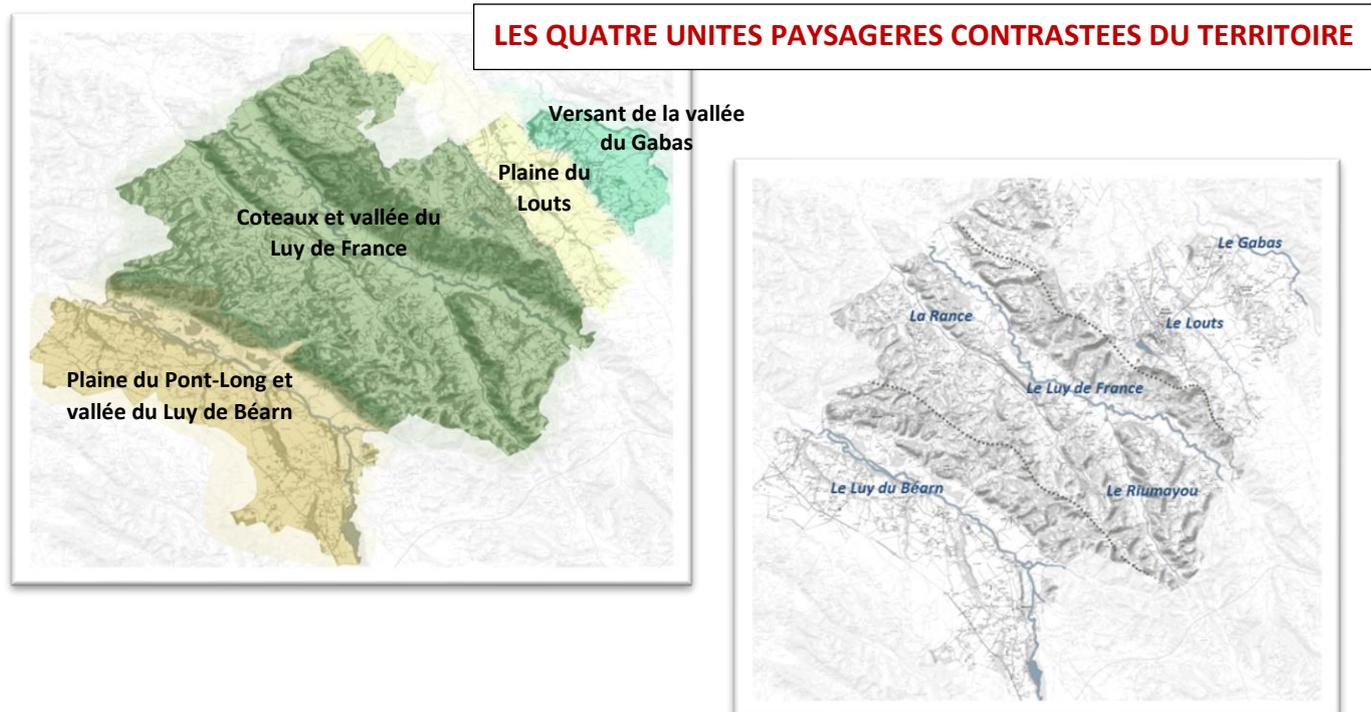
# **1 - UNE IDENTITE RURALE AU CŒUR DU PROJET**

**Un axe qui s'articule autour de deux fondements**

**Préserver et valoriser le  
patrimoine paysager, les  
espaces agricoles et les  
richesses naturelles**

**Concevoir un développement  
qui respecte les grands  
équilibres du territoire et  
l'identité rurale et villageoise**

## 1.1 ASSUMER LA DIVERSITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE



| Unité paysagère                                      | Description  | Communes concernées  |
|--|--|--|
| <b>Plaine du Pont Long et vallée du Luy de Béarn</b> | <i>La plaine du Pont-Long et la vallée du Luy de Béarn se caractérisent par de larges ouvertures, un paysage de champs ouverts aux lignes horizontales, dominé par le maïs. L'unité est bien délimitée par le coteau boisé au nord, plus ouverte au sud avec des vues sur les Pyrénées qui prolongent un versant plus doux. A l'est, les paysages offrent une continuité avec la plaine du Pont-Long, terre limoneuse dédiée aux grandes cultures.</i>   | Pomps, Géus-d'Arzacq, Uzan, Mazerolles, Morlanne, Bouillon, Larreule   |
| <b>Coteaux et vallée du Luy de France</b>            | <i>Les coteaux et la vallée du Luy de France et de ses affluents sont une mosaïque paysagère qui reflète les pratiques agricoles diversifiées sur cette partie du territoire. Les différentes situations topographiques ont permis le maintien d'une polyculture bien adaptée au relief bosselé des collines : cultures sur les replats, prairies sur les reliefs doux, boisements sur les fortes pentes. Il en résulte un paysage de grande qualité et une diversité des ambiances, alternance de fond de vallon fermé et de crêtes ouvertes, particulièrement perceptible depuis les voies orientées nord/sud.</i> | Morlanne, Bouillon, Larreule, Arget, Piets-Plasance-Moustrou, Garos, Fichous-Riumayou, Lonçon, Montagut, Cabidos, Louvigny, Mialos, Séby, Malaussanne, Arzacq-Arraziguet, Vignes, Méracq |
| <b>Plaine du Louts</b>                               | <i>La plaine du Louts légèrement inclinée vers le nord pour rejoindre la vallée de l'Adour, se distingue par sa vocation exclusive à la maïsiculture. Les perceptions sont dominées par l'horizontalité des grandes parcelles. Le Louts n'anime que faiblement la topographie ; il est cependant perceptible par la végétation riveraine conservée. Aux abords des versants, quelques parcelles boisées, notamment des bosquets de pins des Landes, rompent la linéarité des paysages.</i>   | Arzacq-Arraziguet, Vignes, Méracq, Poursiugues-Boucoue, Coublucq   |
| <b>Versant de la vallée du Gabas</b>                 | <i>Le versant de la vallée du Gabas, abrupt et uniformément boisé, se développe avec ampleur dans le paysage et se partage entre prairies, cultures et boisements, ponctués de fermes isolées. La structure bocagère est encore largement présente sur les pentes douces, notamment sur la partie haute du versant, aux abords des bourgs, enrichissant le contact entre espace bâti et espace agricole.</i>   | Poursiugues-Boucoue, Coublucq  |

L'identité du territoire se fonde sur une richesse patrimoniale issue d'éléments naturels et bâtis remarquables. Dès lors, le PLUi s'attache, à l'échelle globale du territoire, à la fois à :

**préserv**er les éléments structurants du patrimoine naturel, qui font sa richesse paysagère et participent à la diversité des « ambiances » avec notamment :

- la préservation des coteaux/versants boisés,
- le maintien de la végétation bordant les cours d'eau,
- la prise en compte des principaux cônes de vue,
- le respect des continuités paysagères et des unités agricoles,
- l'intégration paysagère des extensions urbaines et des bâtiments agricoles,

**valoriser le patrimoine bâti de qualité** comprenant à la fois des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques mais également des éléments bâtis non protégés par la réglementation qui témoignent de l'histoire des communes :

- préserver le patrimoine bâti exceptionnel (monuments historiques notamment : églises, châteaux, bastides, ...) et le patrimoine plus commun (lavoirs, moulins, fermes, maisons de ville, granges, ...),
- permettre, par un changement de destination, une valorisation de certains bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation et présentant une qualité architecturale.



*Château dit de Trubessé à Cabidos*



*Ancienne Abbaye laïque de Morlanne*



*Eglise de Géus-d'Arzac*



*Lavoir à Vignes*



*Eglise Saint-Martin de Louvigny*



*Fontaine Saint-Loup à Larreule*



*Eglise fortifiée de Lonçon*



*Moulin à eau de Poms*



*Remise agricole à la ferme Lomprère de Fichous-Riumayou*

Quelques photographies du patrimoine

**Le PLUi envisage de valoriser les particularités de chaque unité paysagère. Il est ainsi prévu :**

*pour la plaine du Pont-Long et vallée du Luy de Béarn, de :*

- maintenir le paysage de grandes cultures clairsemé d'éléments boisés structurants,
- préserver les boisements indispensables à l'animation du paysage de ce secteur à dominante agricole,
- considérer certains cônes de vue : vues lointaines sur la plaine et la chaîne des Pyrénées depuis le coteau,
- maintenir les équilibres entre les espaces bâtis et leur environnement agricole et naturel en s'appuyant par exemple sur les talwegs boisés constituant un motif de diversité paysagère intéressant,
- valoriser l'ensemble remarquable que constitue notamment le bourg ancien de Morlanne et son château,



*Vue sur la plaine agricole du Luy de Béarn*

*pour les coteaux et vallée du Luy de France, de :*

- maintenir la mosaïque paysagère, reflet de pratiques agricoles diversifiées issues des différentes situations topographiques,
- préserver les boisements de qualité et ceux situés sur les fortes pentes, tout en maintenant une diversité des ambiances liées à une alternance de fond de vallon fermé et de crêtes ouvertes et à une polyculture adaptée au relief,
- prendre en compte les spécificités de ce secteur avec notamment peu de bourgs structurés et un bâti traditionnellement dispersé ou groupé en petits hameaux,
- valoriser les ensembles remarquables que constituent notamment la bastide d'Arzacq-Arraziguet, le château de Cabidos et ses vignes,



*Vue sur la plaine agricole du Luy de France*

*pour la plaine du Louts, de :*

- maintenir les bosquets aux abords des versants et la végétation présente aux abords du Louts rompant la linéarité du paysage à dominante maïsicole,
- préserver le caractère majoritairement agricole de ce secteur,



*Vue sur la plaine agricole du Louts*

*pour le versant de la vallée du Gabas, de :*

- maintenir la diversité paysagère, fondée sur un partage entre prairies, cultures et boisements, ponctuée de fermes isolées,
- prendre en compte la structure bocagère, notamment aux abords des bourgs pour maintenir la qualité des transitions entre espaces bâtis et environnement agricole et naturel.



*Vue sur le village de Coubluq*

## 1.2 FAVORISER LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE AGRICOLE LOCALE

Le territoire est très agricole. L'élevage y est présent, tout comme les grandes cultures. A noter que d'autres productions se développent : maraîchage, activités équinées, ....

Le territoire est organisé selon 3 grands secteurs :

- la plaine du Pont Long et la vallée du Luy de Béarn, caractérisées par la prédominance du maïs et la présence d'élevages. Ce secteur est le plus soumis à la pression foncière. La pluriactivité y est la plus forte du territoire.
- les coteaux, la vallée du Luy de France et de ses affluents, caractérisés par l'alternance de coteaux boisés ou en prairies et de vallées et plateaux en grandes cultures. L'élevage y est très développé. Ce secteur fait face à une diminution de l'élevage plus forte que sur les autres secteurs.
- la plaine du Louts et le versant de la vallée du Gabas. On y trouve principalement des exploitations de grandes cultures, mais aussi des élevages. Ce secteur est à la croisée des influences des Landes et du Gers.

Au regard de l'enjeu que représente l'agriculture, le PLUi projette sur l'ensemble du territoire de :

- **garantir la pérennité des exploitations agricoles** par le maintien d'entités agricoles cohérentes et par la prise en compte du fonctionnement des exploitations (accès aux îlots agricoles, localisation des bâtiments d'élevage, ...),
- **offrir, si nécessaire, des possibilités de développement aux exploitations** (diversification, ...),
- **considérer le niveau des enjeux agricoles dans le choix des zones de développement** :
  - prendre en compte les grands ensembles agricoles, les vignes, les secteurs d'élevage, ...
  - protéger les terres dédiées au maraîchage sur notamment les communes de Poms et Poursiugues-Boucoue,
  - prendre en compte la présence d'exploitations à proximité des bourgs afin de limiter d'éventuels conflits d'usages.

En outre, au regard des dynamiques agricoles propres à chaque secteur, le PLUi prévoit également :

*pour la plaine du Pont Long et la vallée du Luy de Béarn, de :*

- prendre en compte les réseaux d'irrigation présents,
- modérer l'artificialisation des terres agricoles planes soumises à forte pression foncière.

*pour les coteaux et la vallée du Luy de France, de :*

- prendre en compte les réseaux d'irrigation présents,
- gérer l'imbrication de certains bâtiments agricoles existants dans des ensembles bâtis.

*pour la plaine du Louts et le versant de la vallée du Gabas, de :*

- prendre en compte les réseaux d'irrigation présents,
- préserver les terres d'agriculture biologique.



*Des vignes*



*Des coteaux boisés*



*De l'élevage*



*Des terres planes*



*De l'irrigation*



*Des grandes cultures*



*Des exploitations agricoles*



*De la maïsiculture*

Illustrations de la dynamique agricole sur le territoire

### 1.3 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PARTICIPATIFS DU CADRE DE VIE ET DE LA BIODIVERSITE

Si le territoire est profondément marqué par sa vocation agricole, il offre néanmoins une juxtaposition de milieux naturels diversifiés qui en font sa richesse. La biodiversité est ainsi grandement favorisée par une structure paysagère en mosaïque ainsi que par la présence de nombreux cours d'eau et de milieux humides associés.

Les continuités écologiques sont donc étroitement liées au relief qui s'étire selon un axe général sud-est / nord-ouest avec une succession de plaines, coteaux, vallées et plateaux agricoles. Les échanges sud-ouest / nord-est sont globalement peu présents.

Le PLUi entend préserver la richesse de son territoire à travers diverses orientations en matière de gestion durable des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques.

Les objectifs suivants sont fixés :

**protéger voire mettre en valeur les principaux éléments composant la Trame Verte et Bleue** que sont :

- les réservoirs de biodiversité :
  - les coteaux boisés situés entre les vallées du Luy de Béarn et du Luy de France,
  - le Riumayou qui entaille les coteaux entre Lonçon et Séby,
  - les zones humides qui constituent des milieux très importants qui doivent être préservés en priorité,
- les corridors écologiques composés de :
  - corridors aquatiques liés au chevelu dense de cours d'eau (le Luy de Béarn, le Luy de France, le Gabas et leurs affluents) qui s'écoulent sur le territoire et leurs milieux humides associés,
  - corridors terrestres d'intérêt local se fondant sur la juxtaposition de milieux ouverts (prairies) et fermés (surfaces boisées en continu, bosquets, haies ou arbres isolés), présents sur les coteaux,

**limiter les pressions urbaines et agricoles à proximité**

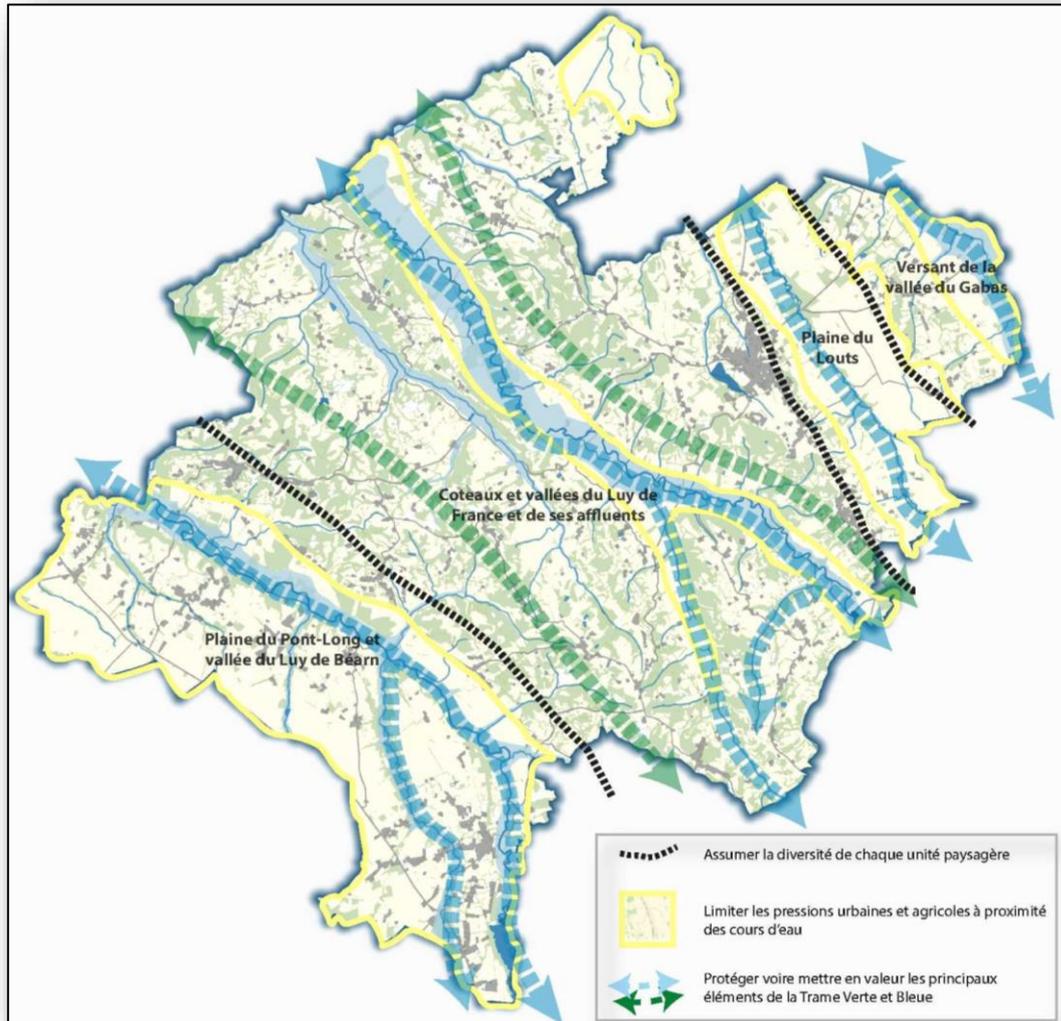
- des cours d'eau majeurs : le Luy de Béarn, le Luy de France et le Gabas,
- des cours d'eau d'intérêt local : l'Ayguelongue, le Riumayou et l'Uzan,
- du cours d'eau altéré : le Louts,

**et conserver leurs espaces de mobilité admissible** (liés à la prise en compte des enjeux existants),

**limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles** en restreignant la création de zones de confrontation entre espaces boisés ou ouverts et espaces urbains et en encadrant la dispersion du bâti non agricole,

**préserver voire préconiser des espaces de nature dans certains villages**, gage de qualité du cadre de vie pour les habitants.

**LES ESPACES PARTICIPATIFS DU CADRE DE VIE ET DE LA BIODIVERSITE**



Lacs



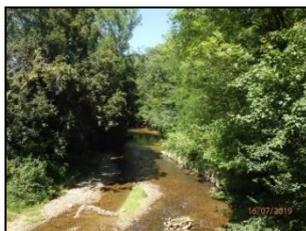
Milieux humides



Prairies agricoles et coteaux boisés



Linéaires de haies



Cours d'eau



Arbres isolés



Faune aquatique



Ripisylve

## 1.4 VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE AU PROFIT D'UN TOURISME DURABLE ET DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire est animé depuis longtemps par la volonté de faire découvrir les diverses richesses existantes en lien avec le caractère rural du territoire et sa qualité patrimoniale : le Château et le village médiéval de Morlanne, l'Abbaye Saint-Pierre de Larreule, le Moulin de Garos, la Bastide d'Arzacq-Arraziguet, les églises, les poteries de Garos et de Bouillon, les lacs de l'Ayguelongue et d'Arzacq-Arraziguet, le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle et les sentiers de randonnées, ....

En termes de valorisation des ressources au profit d'énergies renouvelables, le territoire connaît aujourd'hui une augmentation des projets sur les constructions et dispose d'une chaufferie bois sur Arzacq-Arraziguet.

Le PLUi vise à valoriser la situation stratégique du territoire comme espace naturel et agricole préservé à proximité de pôles urbains (agglomération paloise et pôle Lacq-Orthez). Dès lors, le projet vise à identifier, voire valoriser, des activités touristiques et de loisirs en s'appuyant sur les sites existants et les atouts naturels et patrimoniaux du territoire. Il est ainsi projeté de :

- permettre le développement de loisirs nature (promenade, randonnée piétonne/vélo, accrobranche, paintball, ...) et valoriser la ressource en eau dans sa fonction de loisirs / touristique,



Table d'information touristique à Larreule



- permettre le maintien voire le développement d'activités isolées sur le territoire qui sont identitaires d'une économie rurale.

En outre, il est envisagé la valorisation des ressources mobilisables sur le territoire au travers des énergies renouvelables :

- permettre l'aménagement de bâtiments existants dans la recherche d'économie d'énergie (rénovation thermique de bâtiments, ...) et de production d'énergies renouvelables mais dans le respect de leur valeur historique ou culturelle,
- favoriser le développement éventuel d'une production locale d'énergie renouvelable dans le respect de l'identité rurale du territoire, de son environnement et de ses paysages via la mobilisation privilégiée des secteurs à faibles enjeux (environnemental, économique, agricole...),
- favoriser le développement éventuel de réseaux d'énergie en valorisant notamment la filière bois à l'image de la chaufferie bois existante sur Arzacq-Arraziguet.

## 1.5 PRONER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF, RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Le territoire présente des typologies urbaines variées en termes de :

- logique d'organisation urbaine avec à la fois des communes disposant de bourgs historiquement ou récemment constitués, des communes présentant une urbanisation répartie entre un ou plusieurs hameaux avec une absence de bourg constitué et des logiques d'urbanisation différenciées en fonction de la topographie (urbanisation en crête ou de plaine),
- taille de communes : certaines ayant connu un développement urbain plus marqué que d'autres restées très rurales,
- densités et formes urbaines.

En outre, le développement urbain de ces dernières décennies, même s'il apparaît fortement différencié en fonction des communes, a eu globalement un impact non négligeable en matière d'évolution de l'organisation urbaine historique.

Au regard de l'évolution urbaine de ces dernières années, le PLUi vise à garantir une urbanisation de qualité fondée à la fois sur **un développement raisonné, hiérarchisé et structuré** qui soit adapté aux spécificités du territoire et des communes. Le développement projeté s'appuie ainsi sur les orientations suivantes :

**hiérarchiser** le potentiel de développement urbain entre les communes **en fonction de l'armature territoriale,**

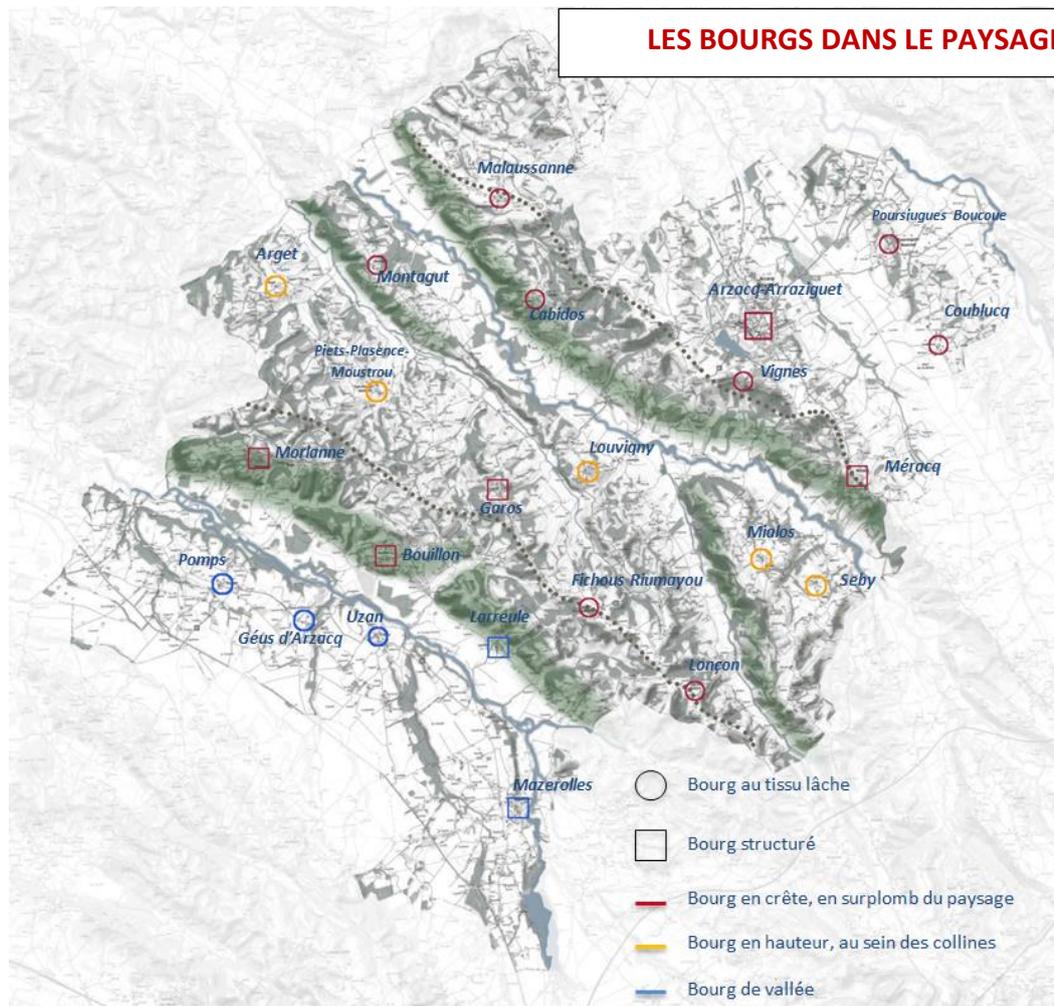
**structurer le développement urbain** selon la logique suivante :

- **recentrer** l'essentiel du développement urbain **au niveau des bourgs,**
- **rendre possible le développement de certains quartiers et hameaux,**
- **limiter l'urbanisation linéaire** notamment le long de la RD944,
- **stopper l'extension urbaine au sud de la RD945,**

**favoriser une urbanisation qualitative en cohérence avec les typologies urbaines existantes** par :

- un accompagnement du développement urbain dans la logique des grandes typologies urbaines existantes : village constitué/village-rue/absence de noyau villageois, secteurs de plaine/secteurs de coteaux...
- une structuration de l'urbanisation et une limitation des effets de ruptures entre l'organisation historique et les extensions urbaines par une adaptation des choix de développement en fonction de l'identité de la commune et de son ensemble paysager,
- une intégration paysagère des constructions quelle que soit leur vocation (logement, agricole, activités) sur les secteurs sensibles tout en prenant en compte les contraintes techniques liées notamment aux bâtiments agricoles,
- une recherche d'intégration des espaces urbains fondée sur les éléments naturels et agricoles, le maintien de coupures d'urbanisation.

## LES BOURGS DANS LE PAYSAGE



**prendre en compte les risques et nuisances** dans les choix de développement en :

- favorisant un développement urbain majoritairement hors des zones d'expansion des crues identifiées dans les atlas des zones inondables,
- considérant le risque de remontée de nappes, notamment pour les secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement,
- considérant les risques anthropiques en lien avec les servitudes existantes (ligne à haute tension, canalisation de transport de gaz naturel, installations classées pour la protection de l'environnement...),
- privilégiant un développement urbain à vocation résidentielle majoritairement hors des zones de bruits et en stoppant les extensions urbaines le long de la RD945,

**adapter le développement urbain à la capacité des équipements et réseaux** notamment par une bonne articulation entre gestion durable de l'eau et développement urbain en :

- privilégiant des choix d'urbanisation en assainissement collectif pour les communes disposant d'un tel équipement,
- visant une amélioration de la gestion des eaux pluviales,
- corrélant la capacité des réseaux actuels ou programmés avec les choix de développement.



## **2 – UN DEVELOPPEMENT CENTRE SUR LE MAINTIEN D'UNE SOLIDARITE TERRITORIALE**

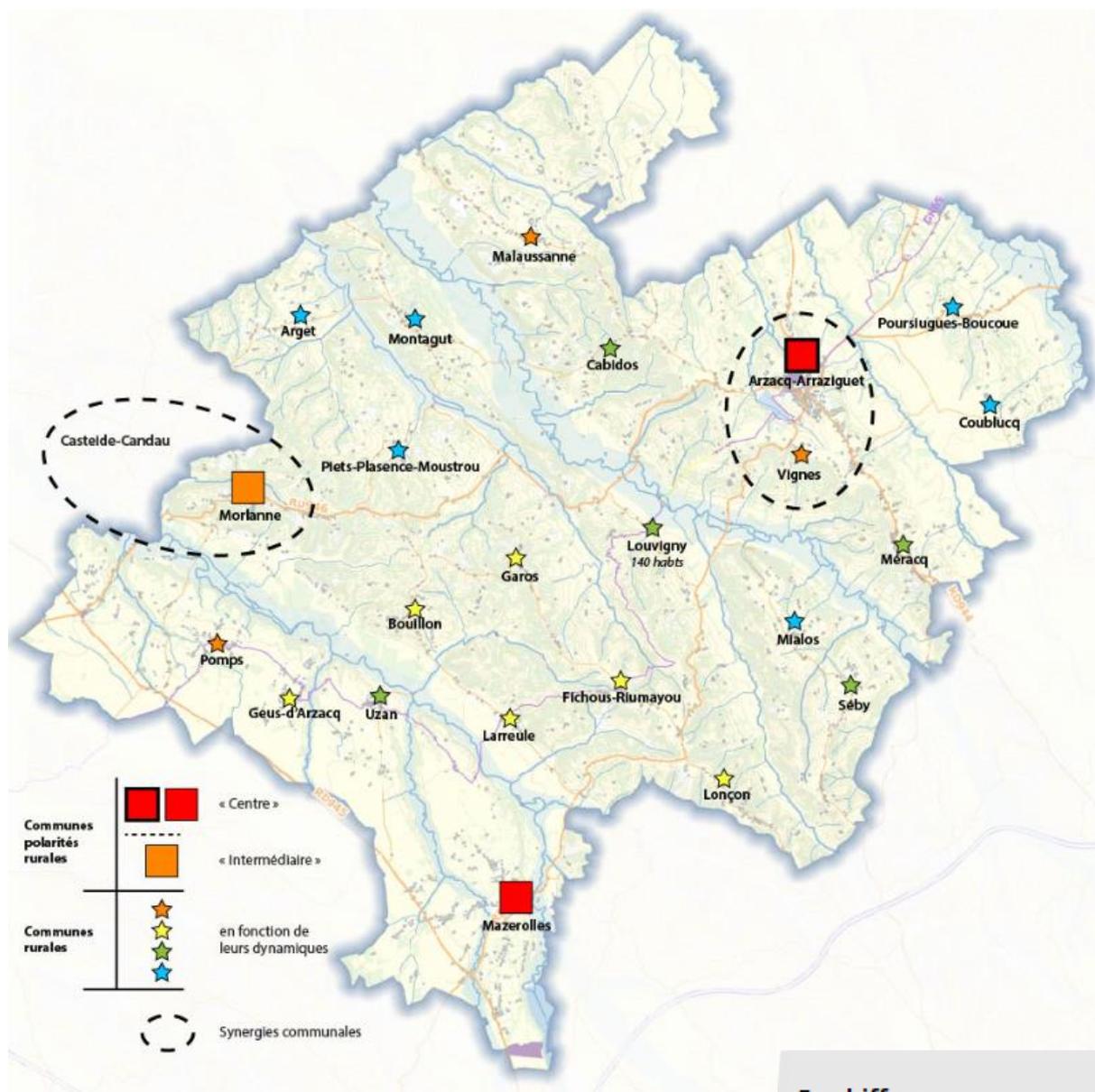
**Un axe qui s'articule autour de trois fondements**

**Assurer une  
dynamique  
démographique  
globale et structurée  
selon le rôle des  
communes au sein  
de l'armature  
territoriale**

**Appuyer le  
développement et  
l'aménagement de  
l'ensemble des fonctions  
urbaines sur l'armature  
territoriale existante dans  
une logique de  
complémentarité entre  
les communes**

**Répondre aux besoins  
de déplacements par  
la mise en œuvre  
d'une politique de  
mobilité adaptée au  
territoire**

## LE PROJET D'ARMATURE TERRITORIALE



### En chiffres :

- 23 communes
  - 3 communes polarités
  - 20 communes rurales
  - 2 synergies communales

## 2.1 COMPLETER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

Le territoire, composé d'une très grande majorité de communes rurales comprenant moins de 500 habitants et de deux communes dites « intermédiaires » de plus de 1 000 habitants, est un secteur attractif notamment pour des ménages d'actifs au profil familial.

Le territoire connaît une dynamique démographique positive.

Le parc de logements, relativement récent, est aujourd'hui essentiellement composé de maisons individuelles de grande taille. Les ménages sont pour l'essentiel propriétaires de leur logement. Le parc locatif privé apparaît bien dimensionné et réparti sur l'ensemble du territoire.

La stratégie en matière d'habitat se fonde sur le projet d'armature territoriale partagée entre les communes. Il est ainsi prévu de :

**accueillir entre 800 et 850 habitants supplémentaires** dans les dix années à venir,

**de s'inscrire dans un objectif de production et/ou de mobilisation d'environ 450 logements à l'horizon dix ans** qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels et futurs,

**définir des stratégies ciblées et différenciées** tant sur la forme du bâti que sur le statut d'occupation des logements :

- adaptées à la typologie des communes,
- permettant de répondre aux différents besoins de la population en recherchant un équilibre de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire (complémentarité entre les communes, prise en compte des polarités et des services),
- considérant les synergies pouvant exister entre communes (Arzacq-Arraziguet/Vignes),

**permettre la rénovation du bâti ancien et la remobilisation de logements vacants** notamment sur les polarités (Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne),



*Exemple de construction réhabilitée à Morlanne*



*Exemple de construction vacante à Arzacq-Arraziguet*

**mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale** sur les secteurs stratégiques des communes polarités qui, au regard de leur fonction au sein du territoire, apparaissent les plus adaptées.

## 2.2 MAINTENIR ET CONFORTER LE MAILLAGE DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le territoire dispose d'un bon maillage d'équipements, de services et de commerces avec des pôles d'importance variée venant compléter l'offre existante sur les bassins de vie limitrophes de Serres-Castet, Lescar et Pau. Il comprend ainsi :

- deux communes « centre », Arzacq-Arraziguet et Mazerolles, qui offrent une large gamme dont le rayonnement est intercommunal,
- une polarité intermédiaire qu'est Morlanne qui dispose d'une offre en matière d'équipements et de services rayonnant sur les communes rurales limitrophes,
- des communes rurales disposant d'une offre d'équipements de proximité.

Toutefois, peu de commerces de proximité perdurent dans les centre-bourgs autres que ceux de ces trois polarités.

Afin de garantir un bon niveau d'équipements et de services à sa population, le PLUi accompagne le développement urbain d'un maintien voire d'un confortement du maillage de manière à répondre aux besoins de la population actuelle et future. Cela passe notamment par le fait de :

- **favoriser l'accès aux services de proximité** pour tous les secteurs du territoire,
- **conforter le rayonnement des communes polarités** « centre » et « intermédiaire » (Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne),
- **s'inscrire dans une mutualisation des équipements publics** dans les communes rurales en complémentarité de l'offre existante sur les polarités,
- **rationaliser l'accueil de population dans une volonté de maintien des équipements scolaires.**

En outre, dans une logique de maintien voire de renforcement de l'animation urbaine, le PLUi vise à :

- **garantir le maintien du commerce de proximité** dans le centre-bourg d'Arzacq-Arraziguet,
- **renforcer l'offre commerciale et de services sur les polarités** en prenant appui sur les dynamiques existantes,
- **créer les conditions favorables à l'implantation de commerces dans les centre-bourgs,**
- **encadrer le développement commercial le long des axes principaux** (hors bourg).



*Exemple - centre médico-commercial de Mazerolles*

Il est dès lors prévu de faciliter un développement des commerces de proximité sur l'ensemble des centre-bourgs au travers de la mixité des fonctions et en parallèle de maintenir les îlots commerciaux existants situés en continuité ou en dehors des bourgs.

## 2.3 GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE, ADAPTE AU POTENTIEL DU TERRITOIRE

Situé à proximité des zones d'emplois de Serres-Castet, Lescar, Lacq et Pau, le territoire dispose d'une dynamique économique prenant appui sur ses polarités tout en étant adapté à son caractère rural. La stratégie économique communautaire menée ces dernières années a ainsi permis l'émergence de deux zones d'activités intercommunales au niveau des polarités d'Arzacq-Arraziguet et de Mazerolles.



*Zone d'activité de l'Ayguelongue à Mazerolles*



*Zone d'activité du Soubestre à Arzacq-Arraziguet*

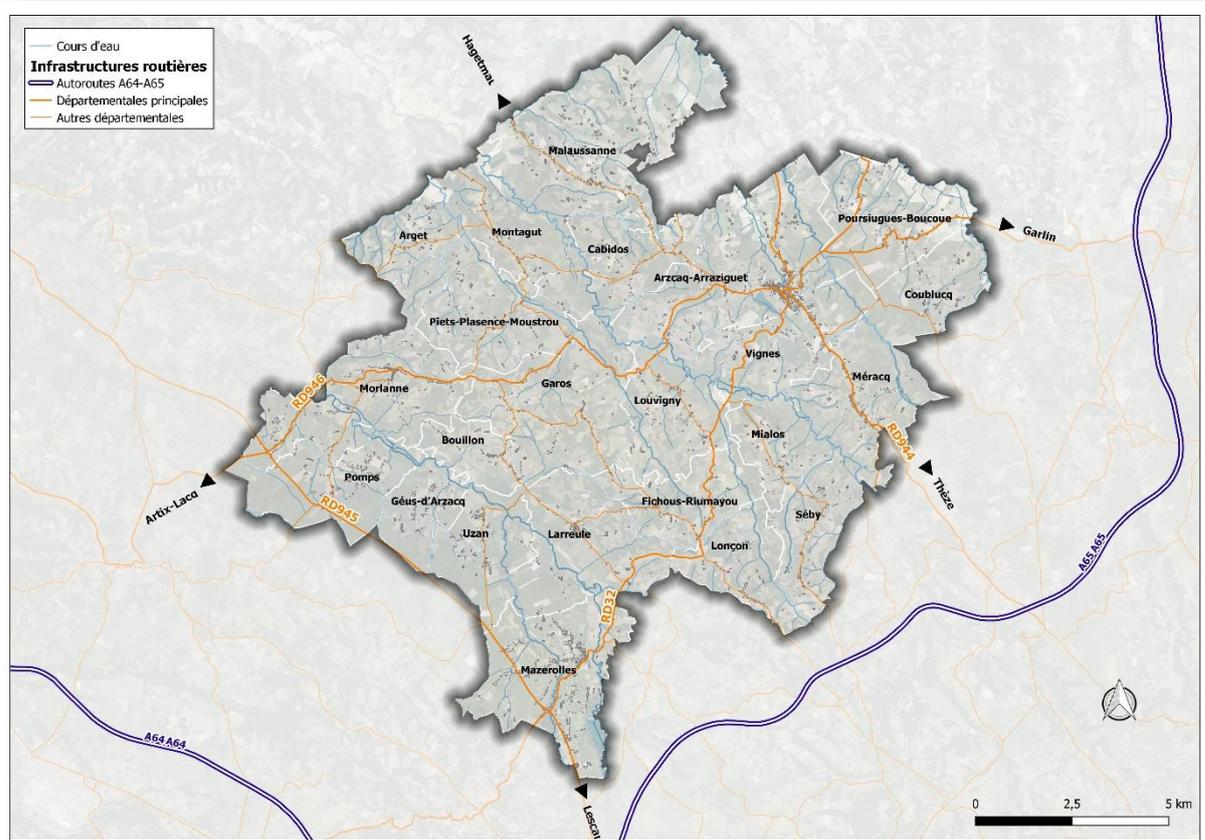
Dans le cadre du PLUi, a ainsi été définie une stratégie économique adaptée aux potentialités identifiées sur le territoire dans le prolongement de la politique menée sur ce thème ces dernières années en prévoyant de :

- **assurer une politique de développement économique en cohérence avec la stratégie communautaire** en poursuivant le développement des zones d'activités intercommunales de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet,
- **conforter l'ancrage de l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire** en conciliant mixité des fonctions dans les secteurs résidentiels,
- **encadrer le développement de l'artisanat et du commerce au niveau du Poteau de Lannes** sur Morlanne,
- **permettre le développement d'activités plus spécifiques telles que les activités de loisirs** (centre équestre, espace muséographique, ...) qui participent à la dynamique du territoire (cf. axe 1 « Valoriser les ressources »),
- **prévoir le maintien, voire les extensions et le développement si nécessaire, des installations de gestion et traitement des déchets.**

## 2.4 DEFINIR UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE ADAPTEE A LA SITUATION DU TERRITOIRE

Si le territoire bénéficie d'un emplacement stratégique en termes d'accessibilité et de proximité des zones d'emplois de Serres-Castet, Lescar, Lacq et Pau, le transport individuel reste le mode privilégié de déplacement.

Le territoire est desservi par un réseau routier secondaire confortable et hiérarchisé autour de 4 axes principaux : la RD 944 (Saint-Sever / Thèze) qui facilite l'accès à l'échangeur autoroutier de Thèze (A65), la RD 945 (Lescar / Sault-de-Navailles) qui facilite l'accès à l'échangeur autoroutier de Lescar (A64), la RD 946 (Arthez-de-Béarn / Garlin), la RD 32 (Artix / Arzacq-Arraziguet) qui facilite l'accès au réseau ferré avec la gare d'Artix. Le territoire est ensuite maillé par un réseau de routes départementales et voies communales à vocation de desserte locale.



Les orientations définies en matière de mobilité dans le cadre du PLUi visent à considérer la configuration rurale du territoire.

Dès lors, il a été décidé de définir les orientations d'urbanisme suivantes :

- **recentrer l'urbanisation majoritairement au niveau des bourgs**, facilitant ainsi un développement alternatif à la voiture,
- **faciliter le recours au covoiturage** par le développement d'une offre cohérente avec celles proposées par les territoires limitrophes (aires de covoiturage de Thèze pour l'A65, de Lescar pour l'A64, ...),
- **permettre le développement des modes actifs** (cycles, piétons, etc.) tout en les adaptant à la configuration du territoire. Cela passe notamment par le fait de :
  - favoriser une proximité entre équipements, services, commerces et zones résidentielles ;
  - privilégier un maillage des déplacements doux sur les communes polarités « centre » d'Arzacq-Arraziguet et Mazerolles,
  - identifier les axes piétons stratégiques à développer ou à sécuriser sur les communes rurales,
  - favoriser les flux piétonniers et/ou cyclables entre villages.



*Aménagement piéton sécurisé à Poms*

Toutefois, au regard de l'usage prédominant de la voiture et de la fonction de transit de la RD945 qui traverse le sud du territoire, le PLUi intègre dans sa réflexion le fait de :

- **améliorer les circulations dans certains bourgs**,
- **adapter l'offre en stationnement en fonction du développement urbain et des contraintes présentes** dans certains bourgs,
- **pérenniser la fonction de transit de la RD945** en stoppant les extensions urbaines le long de cet axe.

En outre, la mobilité évoluant dans son organisation du fait du numérique, **le PLUi s'oriente vers un modèle de développement urbain facilitant l'amélioration de la desserte en communications numériques.**



CCLB service Planification

## **3 – UN PROJET VISANT A UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. La recherche d'un juste équilibre entre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces et le projet de planification, projet de développement, constitue un enjeu majeur.

L'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet a été fixé en cohérence avec le contexte de sobriété foncière recherché. Il est fonction de plusieurs composants tels que la dynamique de la consommation passée, le caractère rural du territoire prédominant, les objectifs de développement imposés au projet (habitat, équipements, développement économique et touristique) ...

Les objectifs de développements induits par le projet visent à une modération et à une optimisation de la consommation foncière.

### 3.1 HABITAT, EQUIPEMENTS ET SERVICES : UN PROJET COHERENT PLUS RESPECTUEUX DES EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Dans la logique des orientations définies dans les deux premiers axes, le PLUi se fonde sur un projet qualitatif fondé sur le principe de gestion économe des sols avec notamment :

- un potentiel de développement urbain hiérarchisé entre les communes en fonction de l'armature territoriale et structuré autour des principales entités urbaines existantes à savoir prioritairement au niveau des bourgs,
- un modèle de développement raisonné au regard notamment d'une répartition du développement urbain s'appuyant sur un effort important de réinvestissement urbain et des extensions urbaines ajustées aux besoins,
- des densifications différenciées en fonction du statut de la commune, de ses caractéristiques (en cohérence avec les formes urbaines existantes) et de son niveau d'équipements et ce, afin de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- une adaptation du potentiel projeté en matière d'équipements aux besoins actuels et futurs de la population.

#### OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

|  |   |  |
|--|---|--|
| <i>Production de logements envisagée dans le cadre du PLUI</i>   | <b>Environ 45 logements / an sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les orientations du SCOT</b>                                    |  |
| <i>Répartition du potentiel de développement prévu entre réinvestissement urbain (*) et extension</i>  | Potentiel sans consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (**):<br>environ 35 % de la production et/ou mobilisation de logements | Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (***) :<br>environ 65 % de la production de logements |
| <i>Modulation de la densité (****) en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale</i> |   |  |

(\*) est considéré comme relevant du réinvestissement urbain : la production de logements sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

(\*\*) est considéré comme potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier : la production de logements générée soit par réhabilitation de logements vacants, soit, en densification dans des espaces urbains constitués par de la division de parcelles construites ou par le comblement de « dents creuses ». La dent creuse sans consommation d'espace correspond soit à une parcelle, non bâtie, aménagée dans la cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ...), soit à un secteur non occupé, présent dans la tâche urbaine, situé entre deux constructions (hors annexe) distantes de moins de 50m et non rattaché à un ensemble agricole ou naturel de plus de 5000 m<sup>2</sup>.

(\*\*\*) est considéré comme potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel et forestier : le développement des surfaces urbanisées situées en continuité des espaces urbains constitués et générant une diminution des superficies identifiées comme étant agricoles, naturelles ou boisées.

(\*\*\*\*) le terme de densité correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain qu'ils occupent.

### 3.2 ECONOMIE : UN PROJET RAISONNABLE ADAPTE AUX BESOINS

Dans la logique des orientations définies dans les deux premiers axes, le PLUi se fonde sur un projet de développement économique dimensionné au regard du besoin identifié sur le territoire en cohérence avec le principe de gestion économe des sols.

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION**
  
**D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

|  |   |
|--|---|
| <i>Développement économique et touristique</i> | Potentiel avec consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (***) inférieur à 6 hectares |
|--|---|

Cette consommation d'espaces intègre principalement l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales dans les deux zones d'activités intercommunales qui sont fondamentales pour le développement économique du territoire.

Par ailleurs, cette consommation d'espace permet également de laisser l'opportunité aux activités parsemées sur le territoire d'évoluer et de mettre en œuvre une stratégie touristique pour développer l'attractivité du territoire.

**Au regard des orientations définies, le PLUi affiche un projet visant une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 40 ha toutes fonctions confondues.**

**Il s'inscrit dans une démarche de réduction et de sobriété foncière par rapport à la consommation passée.**

**Une consommation**
  
**d'espaces correspondant**
  
**à 0,2 % du territoire**
  
**Ouest.**