

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUGUERRE

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MOUGUERRE

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Rédaction	TVN		19/04/2022
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
1. AXE 1 : MAITRISER L'ÉVOLUTION DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MOUGUERRE	5
1.1. Placer le développement communal en cohérence avec les orientations du territoire communautaire.....	5
1.2. Conforter la vocation de chaque entité dans l'armature urbaine6	
1.3. Mettre en œuvre un développement urbain diversifié et harmonieux.....	7
1.4. Développer un habitat mixte de façon à recouvrir l'ensemble du parcours résidentiel.....	8
1.5. Améliorer les déplacements dans les centralités résidentielles et économiques.....	8
1.6. Adapter le développement à la capacité des équipements	9
2. AXE 2 : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES.....	11
2.1. Favoriser une grande proximité entre le commerce et les autres fonctions urbaines dans une réflexion communale comme intercommunale	11
2.2. Poursuivre le développement des pôles économiques existants en compatibilité avec les orientations du SCOT	11
2.3. Maintenir des espaces agricoles et/ou forestiers.....	12
3. AXE 3 : PRIVILÉGIER UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE INTÉGRÉE.....	14
3.1. Préserver les continuités écologiques.....	14
3.2. Maintenir la qualité paysagère et patrimoniale du territoire ...	14
3.3. Préserver le caractère et les spécificités architecturales du bourg, des quartiers et des constructions isolées	15
3.4. Considérer les risques et les pollutions.....	15

4. ETUDE DE DENSIFICATION	18
4.1. Densification par comblement de dents creuses.....	20
4.2. Densification par divisions parcellaires.....	20
4.3. Densification par renouvellement urbain	21

FIGURES

Figure 1- Spatialisation des orientations de l'axe 1	10
Figure 2- Spatialisation des orientations de l'axe 2	13
Figure 3- Spatialisation des orientations de l'axe 3	16

PREAMBULE

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

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD à l'article L151-5.

Le PADD doit notamment définir :

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 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.

La commune de Mouguerre, par sa situation au cœur de la grande agglomération bayonnaise et la qualité ses espaces agricoles, naturels et forestiers, de ses paysages et de son patrimoine urbain et architectural, constitue un espace de transition entre espaces urbains et ruraux à préserver et à valoriser.

Le développement harmonieux de la ville de Mouguerre se définit comme celui :

- D'une ville confortant progressivement son statut urbain, s'inscrivant ainsi à part entière dans l'aire urbaine de l'agglomération,
- D'une cité soucieuse de conforter son identité en préservant son cœur de bourg ainsi que ses espaces naturels majeurs, tels la Croix de Mouguerre et son panorama,
- D'une ville équilibrée et solidaire capable d'accueillir une population diversifiée, rassemblée autour d'équipements de qualité, tout en préservant et valorisant la qualité de son cadre de vie,
- D'une ville qui souhaite favoriser l'emploi, en confortant son positionnement stratégique économique lié aux infrastructures majeures que sont l'Adour, la voie ferrée et le nœud autoroutier.

Le PADD souhaite traduire la volonté communale de maintenir le caractère identitaire de la commune et de gérer son développement dans le temps. Il a ainsi été retenu les orientations générales suivantes :

- Maitriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre,
- Garantir le maintien des activités économiques existantes,
- Privilégier une démarche environnementale, patrimoniale et paysagère intégrée.

1. AXE 1 : MAITRISER L'EVOLUTION DU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DE MOUGUERRE

1.1. PLACER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

La population de Mouguerre a fortement augmenté depuis une quarantaine d'années et le nombre d'habitants a plus que doublé entre 1982 et aujourd'hui. Soutenue et régulière entre 1990 et 2007 (2,3%/an), la courbe de la croissance démographique s'est infléchie entre 2007 et 2012 (1,2%/an) avant de se stabiliser, avec un taux de variation annuel moyen avoisinant les +1,5%/an.

Dans ce contexte, la commune a donc pour volonté de se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle pour relancer la dynamique démographique sur son territoire en cohérence avec les orientations du SCOT et du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvé en avril 2021.

En tant que commune du cœur d'agglomération, la commune retient ainsi un scénario de développement basé sur :

- Une augmentation de population de l'ordre de 3%/an pour atteindre une population d'environ 7 250 habitants, soit un accueil de 1 900 habitants supplémentaires en 10 ans,
- Un rythme moyen de construction d'environ 90 à 100 nouveaux logements par an,
- Un principe de modération de consommation de l'espace en cohérence avec le positionnement de la commune entre espaces urbains et espaces agricoles et ruraux.

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain (compris espaces publics, espace verts et voiries)			
Consommation foncière observée pour du logement sur les dix dernières années		Consommation foncière projetée pour du logement dans le PLU	
Nombre de logements créés : 614 logts	Surfaces consommées : 31 ha en extension 16 ha en densification	Nombre de logements créés : environ 1 000 logts	Surfaces maximales consommées : environ 35 ha en extension environ 5 ha en densification

Le chapitre 4 (étude de densification) décrit l'analyse de la densification sur le territoire qui a permis de définir ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace grâce à une mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires.

1.2. CONFORTER LA VOCATION DE CHAQUE ENTITE DANS L'ARMATURE URBAINE

Cette politique générale de développement s'intègre dans le cadre plus large d'affirmation des centralités existantes (le centre-bourg et Elizaberri) et de qualification de la place de chacun des quartiers dans l'organisation urbaine de la commune.

Le Bourg

Le bourg s'est fortement développé en quelques années. Il s'étend aujourd'hui de la Croix de Mouguerre au carrefour de Kurutz. Toutefois, en raison de la topographie des lieux et de l'instabilité des pentes, la construction s'est limitée en parties hautes, soit d'un seul côté de la RD 712. La partie centrale, historique, présente un fort intérêt architectural qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

La commune envisage de renforcer cette centralité en s'appuyant sur les équipements existants au niveau des établissements scolaires et de la Mairie installée récemment dans le château d'Aguerria.

La Côte et le Chemin de Cigaro

Ces deux quartiers, qui se sont développés le long de deux axes structurants permettant l'accès au centre-bourg, forment une urbanisation plus aérée. Composés majoritairement de maisons individuelles réalisées au coup par coup ou par l'intermédiaire d'opérations de lotissements, ces quartiers sont la continuité immédiate du centre-bourg.

Au regard de la proximité de ces secteurs avec le centre-bourg, une densification raisonnée est prévue en cohérence avec les contraintes topographiques, accessibilité, réseaux, paysagères, environnementales,

Ces quartiers seront également confortés afin de favoriser les différentes liaisons avec le centre-ville : piétons, cycles, etc.

Élizaberri

Ce hameau est un quartier historique de Mouguerre qui constitue un authentique lieu de vie avec de nombreux équipements (église, cimetière, 2 écoles, 2 bars-restaurants, 1 salle des associations, 1 city-stafe, 1 mur à gauche couvert, 1 trinquet). En raison de cette réalité historique qui a perduré jusqu'à maintenant, la commune a souhaité en permettre un développement maîtrisé.

Construit le long d'une ligne de crête, les possibilités de développement sont prévues en cohérence avec son identité (organisation, densification, architecture, paysage) et son fonctionnement (liaisons avec le bourg), et par les contraintes du milieu physique (ex : systèmes d'assainissement).

Le Port

Du fait des risques ou contraintes existants (risque inondation, proximité des activités industrielles et des services des transports de marchandises, ...), la commune ne peut renforcer les zones résidentielles sur ce secteur.

En revanche, l'offre en équipements, comme le groupe scolaire, le stade et le fronton d'Ibusty et les terrains de tennis ainsi que les liaisons entre le bourg et les équipements existants seront valorisées.

1.3. METTRE EN ŒUVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DIVERSIFIE ET HARMONIEUX

La stratégie communale se fonde sur l'ouverture progressive à l'urbanisation de certaines unités foncières ; ceci afin de contrôler le rythme de l'expansion urbaine de son territoire et de favoriser l'intégration des nouveaux habitants. Ces sites sont donc destinés à accueillir, à plus ou moins long terme, des opérations s'accordant avec les orientations urbanistiques et programmatiques définies par la commune.

Il s'agit de privilégier l'urbanisation des espaces situés à proximité des deux centralités communales déjà établies, le centre-bourg et Elizaberri, afin de favoriser les notions de bourg et de vie de quartier.

Dans cette optique, la commune souhaite renforcer les règles d'un développement urbain économe en foncier afin de rester en continuité de l'existant et en tenant compte à la fois des caractéristiques de chacun des quartiers ainsi que de leurs contraintes. Ainsi, le PLU prévoit :

- D'accompagner le renouvellement des tissus urbains déjà bâtis que sont les centralités du centre-bourg et d'Elizaberri,
- De définir les zones d'expansion urbaine à court et moyen terme en continuité des espaces déjà urbanisés au niveau des secteurs Hiribarnea et Oyhenartea principalement,
- De concilier le développement des quartiers avec la volonté de préserver durablement leur potentiel agricole, environnemental et paysager.

Hiribarnea

La commune a procédé à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au nord-est de son centre-bourg, dans le secteur nommé Hiribarnea, dont les objectifs sont nombreux. Il s'agit en premier lieu de conforter des équipements existants, voire d'en développer de nouveaux : école, salle municipale, etc. Ces équipements publics sont indispensables à l'accompagnement harmonieux du développement de la commune. La commune souhaite l'aménagement de ce secteur comme exemplaire d'une approche nouvelle, réalisée sur la base d'un plan d'ensemble, privilégiant la mixité (sociale et fonctionnelle) et laissant une large place à la réalisation d'espaces ouverts communs (espaces verts).

Mendilaskor

Situé à l'est de la ZAC d'Hiribarnea, ce secteur visera, de par son urbanisation, à étendre l'espace urbanisé du lotissement Mendilaskor vers le nord. Son développement est envisagé en appui et en cohérence avec les boisements sur lesquels sa délimitation s'appuie.

Oyhenartea

Au Nord-Ouest du bourg, le secteur nommé Oyhenartea est voué à l'urbanisation future. Ces terrains sont aisément raccordables au réseau d'assainissement. L'urbanisation sera envisagée dans le cadre d'opérations d'aménagement permettant de réaliser une urbanisation cohérente et de valoriser les milieux naturels proches : ruisseaux, bois. La commune envisage également de la mixité (sociale et fonctionnelle) et la réalisation d'espaces ouverts communs (espaces verts).

Larretxea

Au Nord du bourg, le secteur Larretxea, situé sur des terrains moins contraints au niveau topographique et raccordable à l'assainissement collectif, est voué à un épaississement de son urbanisation. Envisagée au travers de deux opérations d'aménagement d'ensemble, son urbanisation vise créer un second front bâti à un quartier urbanisé aujourd'hui en linéaire.

Hodia

Permettant l'épaississement à l'est de l'urbanisation existante route de Cigaro, l'urbanisation de ce secteur situé à proximité des pôles d'équipements du bourg s'appuiera dans la continuité des chemins d'Uhaldebehere et de Kaakaria.

1.4. DEVELOPPER UN HABITAT MIXTE DE FAÇON A RECOUVRIR L'ENSEMBLE DU PARCOURS RESIDENTIEL

Le développement des secteurs Hiribarnea et Oyhenartea vise à faire de ces sites des éléments forts du fonctionnement du village et du renforcement de son centre-bourg. Par leurs situations et leurs dimensions, ces sites sont appelés à jouer un rôle essentiel dans le devenir du territoire. Leur aménagement est porteur d'un enjeu essentiel.

Ces opérations majeures participeront également, en complémentarité avec les autres secteurs d'urbanisation projetés, à répondre en grande partie à la volonté communale de répondre aux multiples parcours résidentiels de ses habitants et aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Cela se traduit par :

- Des formes urbaines variées : habitat individuel, habitat individuel groupé (logements mitoyens), petit collectif, etc.,
- La production de logements locatifs, locatifs sociaux, etc. en parallèle d'une production de logements destinés à l'accession (libre et sociale) à la propriété.

1.5. AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LES CENTRALITES RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES

Afin de compléter les actions entreprises en vue de l'amélioration des déplacements, la commune de Mouguerre mettra l'accent sur un renforcement de la cohérence urbanisme-transport dans le choix des zones de développement urbain.

Il s'agit **d'assurer de meilleurs déplacements dans l'agglomération** tant pour les déplacements automobiles que cyclistes ou piétons, dans une logique d'amélioration de la situation existante et en organisation préalable des quartiers nouveaux. La commune souhaite intégrer l'accessibilité en mode doux dans les projets de développement urbain. Elle souhaite donc **donner toute sa place aux modes de déplacements doux**, plus respectueux de l'environnement et qui permettront à terme de développer un réseau de liaisons piétonnes en direction des équipements de haute fréquentation, des services publics, de l'offre en transports en commun et des espaces naturels et forestiers.

Le développement urbain doit dès lors s'appuyer sur un **réseau de voiries hiérarchisé et cohérent** afin de faciliter les déplacements intercommunaux et interquartiers.

La commune souhaite en ce sens assurer le développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture dans le bourg (centralité urbaine) et le secteur du Port et du Centre Européen de Fret (centralité économique). Pour cela, le développement projeté vise à favoriser à terme l'intégration dans la commune dans le périmètre des transports urbains de l'agglomération bayonnaise et la mise en place de liaisons répondant aux besoins des habitants comme des actifs.

Le bourg dispose d'une capacité de stationnement adaptée à la taille de la commune, qui connaît malgré tout certains points noirs notamment au niveau du bourg ancien. Toutefois, les stationnements seront à calibrer au fur et à mesure du développement urbain, au niveau des nouvelles zones à urbaniser.

1.6. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT A LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La croissance démographique de ces dernières années et celle envisagée par le PLU nécessitent que soit anticipée la gestion voire la création de nouveaux équipements et services à l'échelle communale.

Ainsi, si Mouguerre dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, la commune souhaite :

- Valoriser les espaces publics existants et futurs,
- Maintenir une organisation des équipements publics du village autour du centre-bourg et des quartiers du Port et d'Elizabberi,
- Renforcer la lisibilité des équipements (école, maison des associations...) et les liaisons douces vers ceux-ci.

En outre, l'accueil de population nouvelle sera phasé en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte (assainissement collectif, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie, ...).

Le maintien d'une configuration urbaine privilégiée sur le bourg, facilitera le développement des réseaux d'énergie mais également le développement des réseaux de communication numérique dont le développement est inscrit au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique initié par le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques.

2. AXE 2 : GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

Le projet de développement économique, indispensable à l'équilibre communal ainsi qu'au maintien voire à l'augmentation de l'emploi sur la commune, se décline en quatre orientations distinctes et complémentaires.

2.1. FAVORISER UNE GRANDE PROXIMITE ENTRE LE COMMERCE ET LES AUTRES FONCTIONS URBAINES DANS UNE REFLEXION COMMUNALE COMME INTERCOMMUNALE

Les commerces et les services du bourg doivent être confortés. En effet, ils offrent des services utiles à la population tout en contribuant à la dynamique du centre-bourg. La vie du village passe par la vitalité de ce type d'activités.

Dans ce contexte, la commune souhaite favoriser la création d'une offre complémentaire entre le centre-bourg et les zones d'activités en cohérence avec la stratégie communautaire et le SCOT. Ainsi, elle prévoit de favoriser :

- La mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et les nouvelles opérations d'aménagement du village avec une offre commerciale et des activités compatibles avec de l'habitat,
- Une complémentarité entre l'offre de proximité dans les parties urbanisées et les zones d'aménagement commerciale intercommunales à proximité (Ametzondo, par exemple).

2.2. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES POLES ECONOMIQUES EXISTANTS EN COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

La commune de Mouguerre a pour volonté d'assurer sur son territoire un potentiel d'activités économiques important en renforçant les zones d'activités présentes sur le territoire et ce, dans la limite des objectifs du SCOT qui encadrent les possibilités de développement avec **une moyenne de nouvelle artificialisation à vocation économique de 2,5 ha/an au niveau du territoire de l'ancienne Communauté des communes Nive Adour**.

Il s'agit notamment de renforcer les activités économiques sur le secteur du Portou sans toutefois accroître les nuisances vis-à-vis des habitations existantes.

La zone économique d'intérêt supra-SCOT du Centre Européen de Fret (CEF) est en pleine expansion. Elle couvre actuellement une quarantaine d'hectares. Elle est dédiée essentiellement au fret de marchandises. Elle est le fruit d'une forte coopération entre plusieurs collectivités qu'il est nécessaire de poursuivre pour maintenir son dynamisme.

Enfin, la commune souhaite un renouvellement économique sans consommation foncière en favorisant le dynamisme de la zone industrielle des bords de l'Adour et la requalification du site des Salines.

2.3. MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES ET/OU FORESTIERS

Les activités agricoles occupent une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale. Afin de permettre le maintien de cette activité dans de bonnes conditions, le PLU a identifié et hiérarchisé les secteurs d'enjeux agricoles (espaces cultivés, localisation des unités agricoles, ...) et forestiers de façon à les préserver.

En outre, en faisant le choix de favoriser un développement privilégié en continuité immédiate du centre-bourg, la commune souhaite assurer un principe de gestion économe des sols permettant de maintenir des entités agricoles et forestières cohérentes favorables à la pérennité des exploitations.

Il s'agira de **protéger les espaces agricoles** en limitant notamment le mitage qui contribuerait à fragiliser l'activité agricole. D'autant plus que ces espaces recouvrent des qualités à la fois économiques, écologiques, patrimoniales et paysagères fondamentales.

Afin de combattre l'urbanisation diffuse, il s'agira uniquement de gérer le devenir du bâti épars historiquement agricole mais qui a perdu sa vocation et lui permettre de conserver une occupation qui en assurera l'entretien et la pérennité.

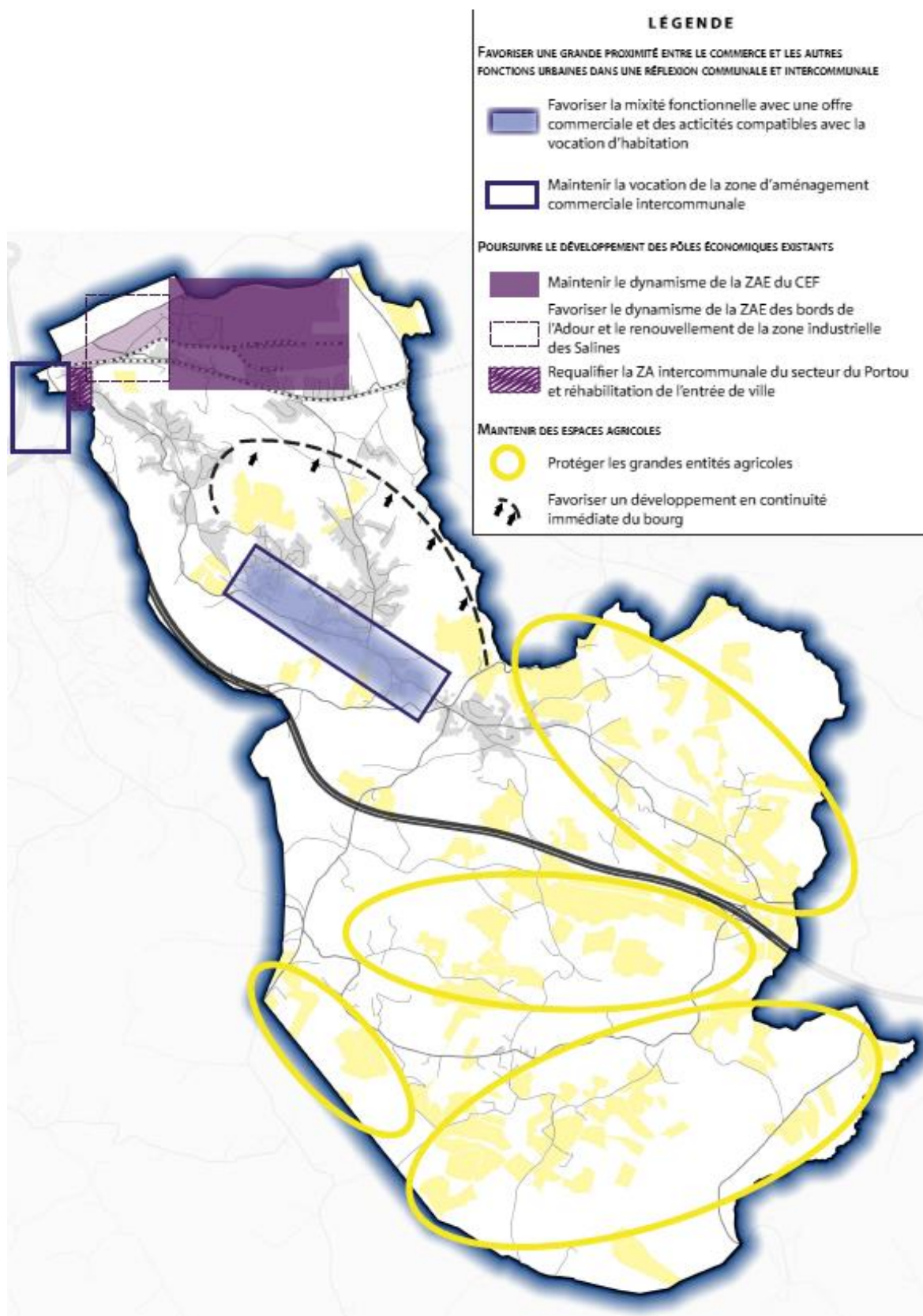


Figure 2- Spatialisation des orientations de l'axe 2

3. AXE 3 : PRIVILEGIER UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE INTEGREE

3.1. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise à préserver les espaces stratégiques composant la trame naturelle du territoire en s'appuyant sur les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000) et les espaces naturels dits « ordinaires » (haies, bois, bosquets, ...). Dans cette optique, la commune se donne les moyens de :

- Préserver et valoriser les entités naturelles structurantes qui composent notamment la trame verte et bleue d'intérêt à savoir : les espaces boisés, les haies, l'Adour et l'Arday, leurs affluents et leurs ripisylves,
- Maintenir les continuités écologiques via la préservation des corridors écologiques identifiés mais aussi le maintien des espaces de nature et la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés qui préservent ainsi des passages entre front d'urbanisation. Cela passe notamment par la promotion de la biodiversité dans l'aménagement urbain.

Sur Mouguerre, il existe plusieurs grandes masses forestières, ainsi que de nombreux petits bois couvrant tous les talwegs. Les haies touffues sont de manières générales bien conservées. Toutes ces masses végétales participent à l'image campagnarde de Mouguerre et seront préservées.

Enfin la préservation et la valorisation de l'élément eau devra passer notamment par le raccordement privilégié à l'assainissement collectif, une amélioration de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'impact de l'imperméabilisation des sols, mise en place progressive d'une gestion alternative des eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser) et la prise en compte du champ d'expansion des crues.

3.2. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

De par sa situation et sa topographie, la commune de Mouguerre abrite des paysages variés et une qualité environnementale remarquable. Elle souhaite intégrer les diverses préoccupations de ce domaine dans sa politique générale.

Les paysages appartiennent au patrimoine collectif et la commune souhaite faire le nécessaire pour les protéger :

- **Les points de vue remarquables** : toutes les échappées visuelles sur la chaîne des Pyrénées, le piémont, l'agglomération bayonnaise, le fleuve ou la forêt landaise seront pris en compte dans les choix de développement afin de préserver les perspectives,
- **Les sites pittoresques** : en de nombreux endroits il existe des sites qui attirent l'attention. Cela peut concerner autant le patrimoine bâti ou façonné par l'Homme que l'espace naturel. Des moyens adaptés seront mis en place pour les faire perdurer,
- **Les vues sur Mouguerre** : à partir de l'extérieur, la topographie de Mouguerre met en exergue certains sites caractéristiques du paysage du Pays Basque. Il convient de maintenir ces paysages.

3.3. PRESERVER LE CARACTERE ET LES SPECIFICITES ARCHITECTURALES DU BOURG, DES QUARTIERS ET DES CONSTRUCTIONS ISOLEES

L'architecture du Pays Basque et les constructions de caractère qualifient le cadre de vie du centre-bourg. Cette ambiance doit être préservée. L'église en position centrale est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, il existe donc une servitude de protection architecturale sur le bourg.

Le site de la Croix de Mouguerre est un lieu historique. Il convient de le mettre en valeur. Le glacis de la Croix et le versant sud d'Aguerria doivent être absolument protégés.

Le territoire communal possède des hameaux historiques qui constituent d'authentiques lieux de vie. En raison de cette réalité historique qui a perduré jusqu'à maintenant, la commune a souhaité ne pas les écarter du projet.

Au regard des évolutions passées et par l'attention portée à l'axe 2 de privilégier les activités agricoles lorsque celles-ci sont intégrées à la vie du quartier, les possibilités de leur développement sont limitées à la seule gestion des constructions existantes. L'enjeu pour la commune est de définir les possibilités d'évolutions du bâti dans les quartiers (forme architecturale des extensions, annexes) tout en tenant compte du caractère existant.

3.4. CONSIDERER LES RISQUES ET LES POLLUTIONS

Le nombre de risques naturels est faible sur la commune, hormis le risque « inondation ». En revanche, la desserte et les activités économiques peuvent générer certaines catégories de risques, de nuisances et de pollutions.

L'amélioration de l'environnement urbain répond à des enjeux multiples : la santé des habitants, la diminution des nuisances sonores, la gestion des risques naturels et technologiques ou des déchets.

Les choix de développement urbain sont déterminés au regard des contraintes existantes sur le territoire de Mouguerre en définissant une expansion urbaine qui intègre les risques et notamment la nécessité de :

- Se préserver du risque inondation en limitant la densification possible des secteurs soumis à risque. Le quartier du Port est situé à très faible altitude, voire même en dessous du niveau des plus hautes eaux de l'Adour. La protection des habitants et de leurs biens contre les eaux doit être maintenue par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque. De même, des mesures doivent être prises pour limiter l'accentuation du risque par une mauvaise gestion des eaux pluviales notamment,
- Limiter l'urbanisation dans les zones de pente, instables et qui peuvent dans certains cas être soumises à des risques mouvement de terrain,
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances ou autres risques, en prenant en compte notamment le transport de matières dangereuses le long des principaux axes de communication (protection des populations).

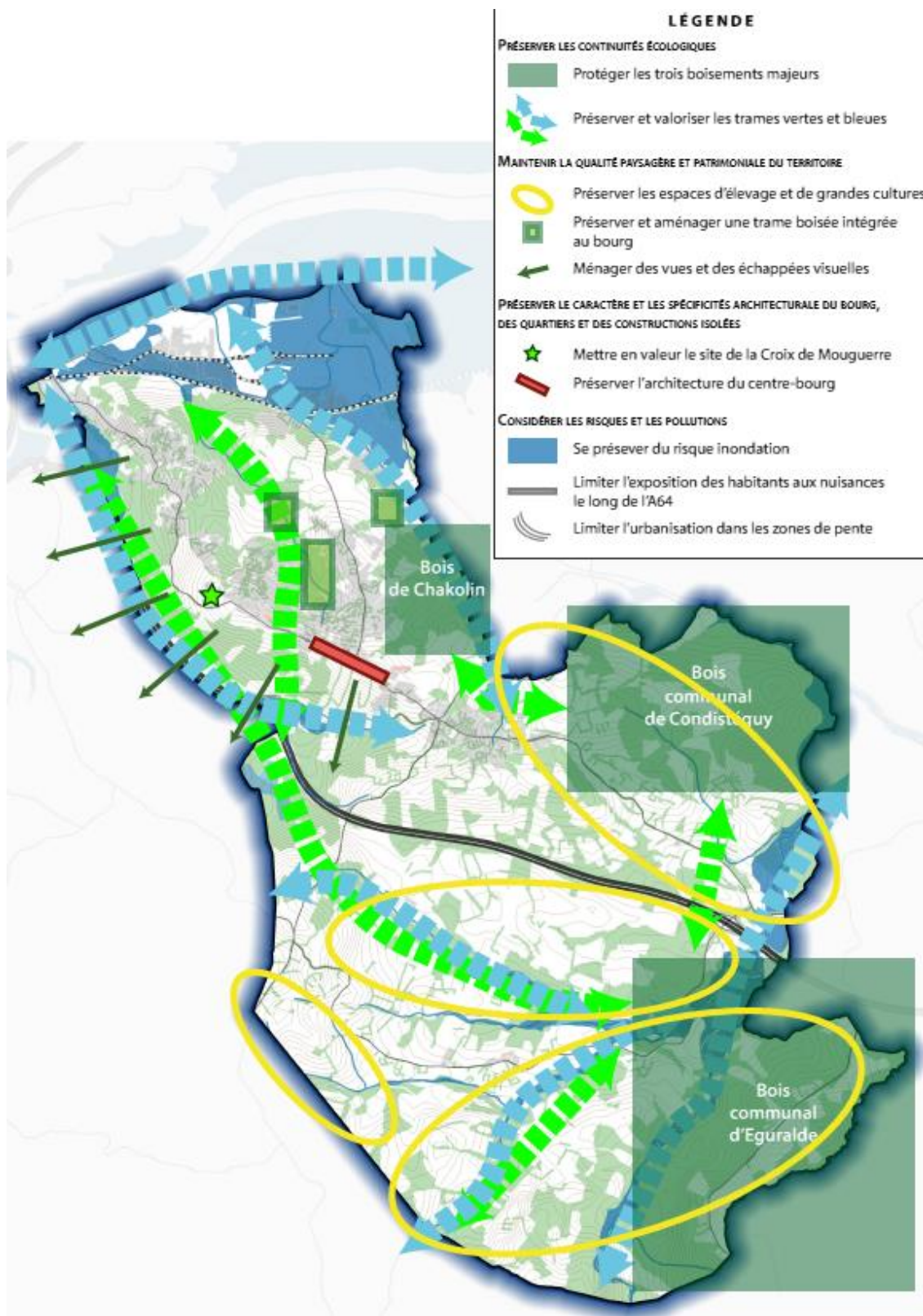


Figure 3- Spatialisation des orientations de l'axe 3

4. ETUDE DE DENSIFICATION

Au regard du contexte urbain, architectural et paysager du bourg et des différents quartiers, mais également des problématiques d'assainissement existants, la capacité de densification et de mutation de l'espace déjà bâti n'est réelle que sur le bourg de Mouguerre, le quartier constitué d'Elizaberri et les quartiers isolés.

L'analyse de cette capacité de densification tient compte des dents creuses, des divisions parcellaires et renouvellement urbain (analyse quantitative et qualitative) dans l'enveloppe urbaine existante (PAU).

La méthodologie de délimitation de l'enveloppe existante et de l'estimation du potentiel de densification figure en annexe du Rapport de Présentation.

La carte ci-après illustre le potentiel de densification sur le territoire communal.

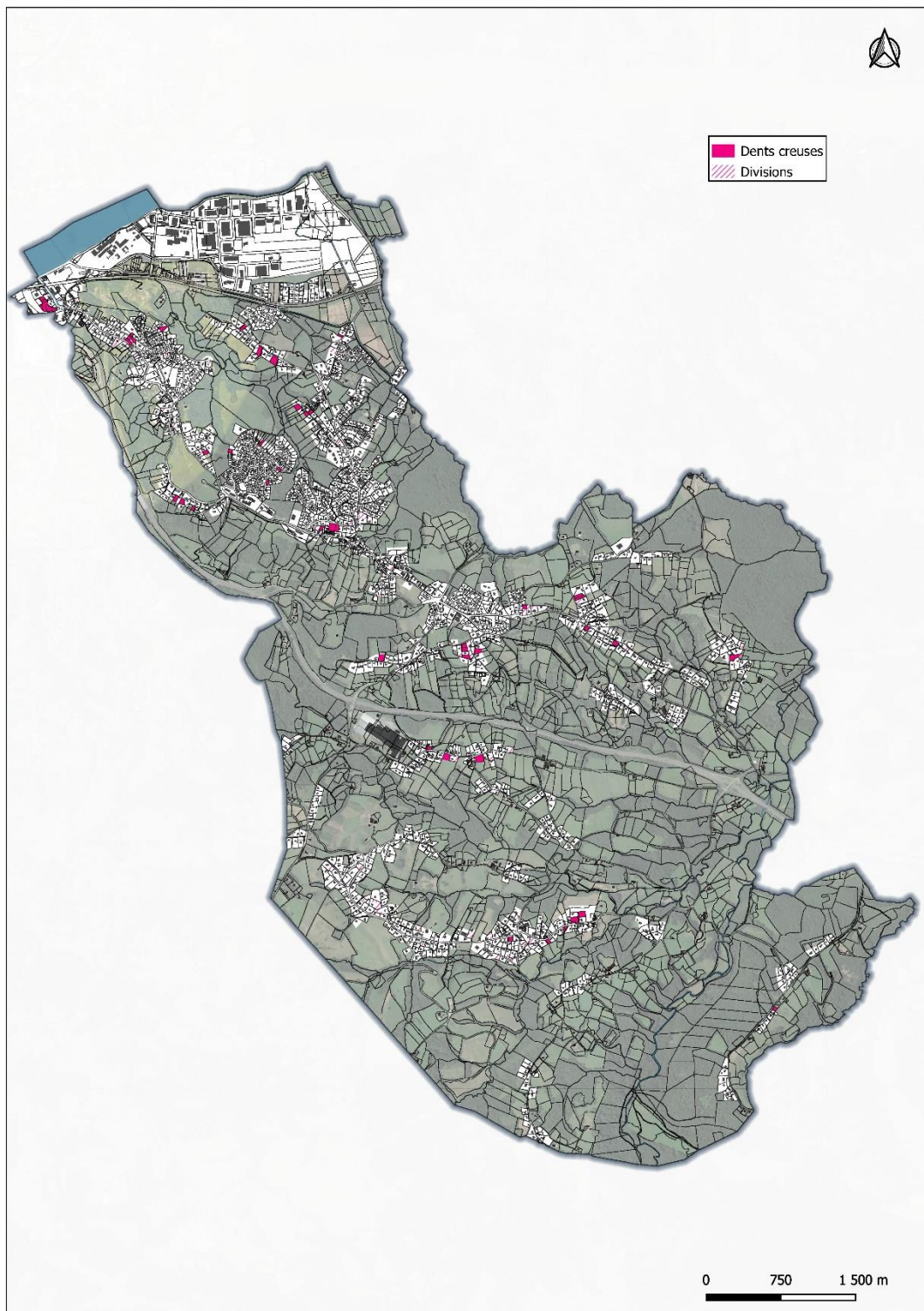


Figure 4- Potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine existante

4.1. DENSIFICATION PAR COMPLEMENT DE DENTS CREUSES

La commune de Mouguerre dispose d'un potentiel de **5.71 ha de superficies urbanisables par comblement de dents creuses** (en jaune sur les cartes ci-avant) au cœur de la partie actuellement urbanisée (PAU), dans les zones d'habitat.

Dans les zones d'activité, les dents creuses représentent un potentiel de 0.66 ha.

Cette PAU, a été définie selon les différents critères suivants (cf. méthodologie en annexe du Rapport de Présentation) :

- Le nombre de constructions,
- La distance par rapport au bourg ou au hameau,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul),
- La protection de l'activité agricole,
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Sur une moyenne de 10 logements/ha au regard des contraintes dans l'enveloppe urbaine (accès, topographie, réseaux, etc.), le potentiel en dents creuses est estimé à 57 logements. Aucun taux de rétention foncière n'a été pris en compte pour le calcul de ce potentiel en dents creuses.

4.2. DENSIFICATION PAR DIVISIONS PARCELLAIRES

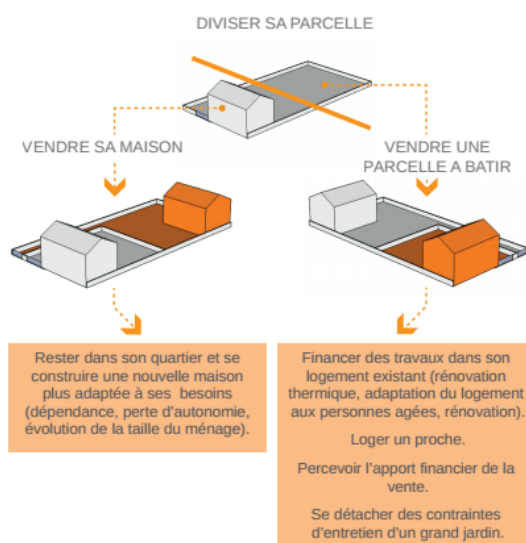


Figure 5- Les facteurs de division parcellaire

L'habitat pavillonnaire qui compose les extensions récentes ou les quartiers de faible densité offrent un potentiel foncier qui peut être mobilisé. Par un repérage cartographique des « gisements » fonciers existants sur la commune de Mouguerre, il peut être estimé un potentiel de densification par division parcellaire très limité au niveau du bourg de par la nécessité également de préserver le patrimoine naturel en cœur de bourg (arbres, jardins, espaces boisés, abords de cours d'eau, ...).

Cette identification des divisions parcellaires potentielles prend en compte différents critères justifiant ou non son identification :

- Topographie,
- Surface de la parcelle existante,
- Implantation de la construction existante (distance entre le centroïde de la parcelle et celui du bâti),
- Présence ou non d'annexes,
- Accessibilité aux voies et emprises publics,
- Desserte par les réseaux,
- Présence d'un jardin ou d'un boisement qualitatif au niveau naturel ou paysager.

Le potentiel est estimé à 5.43 ha de divisions parcellaires. Néanmoins, ces parcelles sont contraintes et ne représentent pas un potentiel réel de densification de 5 ha. Après analyse des contraintes physiques propres à chaque parcelle (accès, topographie, réseaux, etc.) et en prenant en compte un taux de rétention foncière (2/3), le potentiel en divisions parcellaire est estimé à 18 logements.

4.3. DENSIFICATION PAR RENOUVELLEMENT URBAIN

On ne recense que 3,5% de logements vacants sur le territoire communal (Insee 2018). La mobilisation du vacant ne représente donc pas une opportunité pour la création de logements nouveaux. L'accueil de la population nouvelle découlera donc uniquement de la création de logements nouveaux basée sur de la construction neuve.