

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUGUERRE

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-D : JUSTIFICATION DES CHOIX

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE MOUGUERRE  
PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 1-D – JUSTIFICATION DES CHOIX

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Rédaction	TVN		19/04127/20 22
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

# SOMMAIRE

<b>1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT...</b>	<b>1</b>
1.1. La construction du PADD .....	1
1.2. Scénarios et hypothèses de travail .....	2
1.2.1. Calendrier .....	2
1.2.2. Scénarios de travail et justification des surfaces des zones AU au regard du respect de la loi SRU .....	2
1.2.3. Scénario retenu .....	5
1.3. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	8
1.4. Habitat et mixité sociale .....	14
1.5. Aménagement de l'espace, urbanisme et paysage .....	20
1.6. Equipements, services, équipement commercial, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie .....	25
1.7. Transports et déplacements .....	29
1.8. Développement économique et touristique .....	32
1.9. Protection des espaces agricoles .....	35
1.10. Protection des espaces naturels et forestiers, préservation des continuités écologiques et prise en compte des risques naturels .....	38
<b>2. DÉLIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD .....</b>	<b>44</b>
2.1. L'organisation du règlement.....	44
2.1.1. Le règlement graphique.....	44
2.1.1.1. Le plan de zonage .....	44
2.1.1.2. Le nom des zones .....	47
2.1.1.3. Les prescriptions graphiques .....	47
2.1.2. Le règlement écrit .....	47
2.1.2.1. Le lexique .....	47

2.1.2.2. Les dispositions générales.....	48
2.1.2.3. La nouvelle structure du règlement.....	48
2.1.3. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité.....	50
2.1.4. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	50
2.1.5. Chapitre 3 : équipements et réseaux.....	50
2.1.6. La complémentarité avec les OAP.....	50
<b>2.2. Les zones résidentielles U et AU .....</b>	<b>51</b>
2.2.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD .....	51
2.2.2. Principe de délimitation des zones.....	52
2.2.2.1. Les zones urbaines U.....	52
2.2.2.2. Les zones à urbaniser AU .....	57
2.2.3. Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD .....	62
2.2.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP .....	64
2.2.4.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....	64
2.2.4.2. Mixité sociale et fonctionnelle .....	65
2.2.4.3. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	65
2.2.4.4. Les équipements et réseaux.....	67
<b>2.3. Les zones économiques U .....</b>	<b>68</b>
2.3.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD .....	68
2.3.2. Principe de délimitation des zones économiques .....	68
2.3.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP .....	69
2.3.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....	69
2.3.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	70
2.3.3.3. Equipements et réseaux.....	71
<b>2.4. Les zones urbaines UE dédiées aux équipements publics.....</b>	<b>71</b>
2.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD .....	71
2.4.2. Principes de délimitation de la zone UE .....	71
2.4.3. Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD .....	72
2.4.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....	72

2.4.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	72
2.4.3.3. Réseaux et voirie .....	72
<b>2.5. L'identification d'un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) Nh .....</b>	<b>72</b>
<b>2.6. Les zones agricoles (A) .....</b>	<b>74</b>
2.6.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD .....	74
2.6.2. Principe de délimitation des zones.....	74
2.6.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD .....	76
2.6.3.1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....	76
2.6.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ....	77
2.6.3.3. Stationnement .....	77
2.6.3.4. Les équipements et réseaux.....	77
<b>2.7. Les zones naturelles N, Nce, Np .....</b>	<b>78</b>
2.7.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD .....	78
2.7.2. Principe de délimitation des zones.....	78
2.7.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD .....	81
2.7.3.1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....	82
2.7.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ....	83
2.7.3.3. Stationnement .....	83
2.7.3.4. Les équipements et réseaux.....	83
<b>2.8. Les emplacements réservés .....</b>	<b>84</b>
<b>2.9. Les zones inondables .....</b>	<b>84</b>
<b>2.10. Les éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....</b>	<b>84</b>
<b>2.11. Eléments de paysage identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme .....</b>	<b>85</b>
<b>2.12. Les changements de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme .....</b>	<b>86</b>
<b>3. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS .....</b>	<b>87</b>
<b>3.1. Tableau des surfaces disponibles du PLU .....</b>	<b>87</b>
<b>3.1.1. Zones U et AU .....</b>	<b>87</b>

3.2.	Consommation d'espace : bilan et Compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD .....	88
3.3.	Calcul du potentiel de densification et du développement urbain proposé .....	89
3.4.	Projection, analyse des Besoins et justification de la consommation d'espace .....	91
3.4.1.	Objectifs d'accueil de population nouvelle et desserrement des ménages	91
3.4.2.	Prescriptions du SCOT en matière de consommation d'espace et déclinaison sur le secteur du PLU .....	92
3.5.	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ...	94
3.6.	Consommation d'espace des zones à urbaniser : comparaison avec la décennie passée et objectifs de la loi SRU .....	95
3.7.	Zones U et AU reversées en A ou N par rapport au PLU en vigueur .....	96

## FIGURES

Figure 1-	Les trois scénarios de travail .....	4
Figure 2-	Exemple d'analyse du tissu urbain .....	45
Figure 3-	Légende complète des différentes zones du règlement graphique du PLU de Mouguerre .....	46
Figure 4-	Liste des termes définis dans le lexique du règlement écrit .....	48
Figure 5-	La zone UA du bourg historique .....	53
Figure 6-	Secteurs UB au nord du bourg historique .....	54
Figure 7-	Secteurs UB Hiribarnea/Mendilaskor .....	54
Figure 8-	Secteur Elisaberri .....	55
Figure 9-	Les 4 zones UD au sud du bourg .....	56
Figure 10-	Localisation des zones AU .....	57
Figure 11-	Localisation des secteurs 1 et 2, Larretchea 1 et 2 .....	58
Figure 12-	Localisation des secteurs 3 et 4 .....	59
Figure 13-	Plan d'OAP proposé dans le cadre de la MECDU .....	60
Figure 14-	Localisation du secteur 5 .....	61
Figure 15-	Localisation du secteur 6 .....	62
Figure 16-	Zone UX du Portou et la zone industrielle UY au nord de la commune .....	69
Figure 17-	Zone UT du CEF .....	70
Figure 18-	La zone Nh au sud de la commune .....	73
Figure 19-	Localisation des enjeux agricoles et zonage A du PLU .....	75
Figure 20-	Zones N, NCe, Np et sites Natura 2000 du PLU .....	80
Figure 21-	Quartier Plaza classé en Nh .....	81
Figure 22-	Exemple de maison de maître protégée dans le bourg au titre du L.151-19 CU .....	85
Figure 23-	L'ancienne discothèque Gelosia .....	86
Figure 24-	Superficie des zones d'habitat .....	87
Figure 25-	Superficie des zones d'équipements .....	87
Figure 26-	Superficie des zones d'activités .....	88

Figure 27- Potentiel de surface pour l'habitat .....	89
Figure 28- Potentiel de logements du PLU.....	90
Figure 29- La zone « urbain mixte » en 2020 à Mouguerre.....	93
Figure 30- Caractérisation des espaces en extension urbaine.....	95

## JUSTIFICATION DES CHOIX

### 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

#### 1.1. LA CONSTRUCTION DU PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) occupe une place centrale entre le diagnostic et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire dans l'intérêt général. Il traduit les ambitions des élus en veillant à traduire d'une part l'intérêt intercommunal tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic,
- D'une réflexion prospective « de fond »,
- Dans le respect du code de l'urbanisme.

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Les choix retenus dans le PADD sont justifiés dans les chapitres suivants, au regard du SCoT de l'agglomération de Bayonne et Sud des Landes et en perspective **des thématiques évoquées dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui définit le PADD.**

#### **Rappel réglementaire :**

##### *Article L151-5 – Code de l'urbanisme*

*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 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.*

## **1.2. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL**

### **1.2.1. Calendrier**

Le travail d'élaboration du PADD a débuté en janvier 2017, qui a coïncidé avec la prise de compétence en matière de PLU par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Le conseil Municipal de Mouguerre a délibéré le 23 mars 2017 en faveur de la poursuite de la révision du PLU par la Communauté d'Agglomération. Le Conseil Communautaire a quant à lui délibéré le 8 avril 2017 pour poursuivre les procédures de documents d'urbanisme engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Une première version du PADD a été débattue en décembre 2017 (en conseil municipal le 5 décembre 2017 puis en conseil communautaire le 16 décembre 2017).

Le PADD a ensuite été modifié en 2021 afin de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements sociaux, notamment dans le cadre du PLH de la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvé en avril 2021. Un nouveau débat du PADD a eu lieu, en conseil municipal le 12 juillet 2021 puis en conseil communautaire le 19 juin 2021.

### **1.2.2. Scénarios de travail et justification des surfaces des zones AU au regard du respect de la loi SRU**

La réalisation d'un bilan de l'évolution du territoire sur ces 20 dernières années et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale (Mouguerre) et supra communale (communauté d'agglomération Pays Basque) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

En terme de démographie, le diagnostic fait état d'une croissance démographique de 2.1% entre 1999 et 2008, de 1.1% de 2008 à 2013 puis de 1.5% entre 2013 et 2018.

La production de logements sociaux dans le respect de la loi SRU a fortement impacté les scénarios de travail et les choix politiques qui ont suivi afin de rattraper le retard de logements sociaux sur la commune de Mouguerre. En 2020, Mouguerre compte 213 logements locatifs sociaux (soit 9.6% des logements), pour un objectif loi SRU fixé à 25%.

Au regard des enjeux établis, plusieurs scénarios ont été alors envisagés sur les 10 ans à venir :

- Scénario 1 : un scénario calqué sur la croissance démographique 1999-2008, avec une croissance démographique annuelle à 2%. Afin d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 10 ans, le pourcentage de logements sociaux par rapport à la production de résidences principales serait de 88%.
- Scénario 2 : un scénario intermédiaire, avec un taux de croissance démographique à 2.6%/an. Afin d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 10 ans, le pourcentage de logements sociaux par rapport à la production de résidences principales serait de 72%.
- Scénario 3 : un scénario ambitieux avec un taux de croissance démographique à 3.1%/an. Afin d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 10 ans, le pourcentage de logements sociaux par rapport à la production de résidences principales serait de 64%.

Le tableau suivant illustre les caractéristiques chiffrées de chacun des trois scénarios.

	2010	2017	T0 du PLU 2020	Scénario 1 "60 logts/an"	Scénario 2 "80 logts/an"	Scénario 3 "95 logts/an"
<b>Projection de croissance de population 2020-2030</b>						
taux de variation annuel moyen 2020-2030				2,0%	2,6%	3,1%
taux de variation annuel moyen 2010-2030				1,7%	2,0%	2,2%
<b>Objectifs de population en 2030</b>	4 669 habitants	5 108 habitants	5 350 habitants	<b>6 499 habitants</b>	<b>6 945 habitants</b>	<b>7 269 habitants</b>
Projection taille des ménages en 2030		2,41	2,41	2,35 occupants /logt		
<b>Nombre d'habitants supplémentaires 2020-2030</b>				<b>+ 1 149 habitants</b>	<b>+ 1 595 habitants</b>	<b>+ 1 919 habitants</b>
<b>Besoins en RP et évolution du parc de logements 2020-2030</b>						
besoin RP // desserrement des ménages				+ 57 RP	+ 57 RP	+ 57 RP
besoin RP // accueil population nouvelle 2020-2030				+ 489 RP	+ 679 RP	+ 817 RP
<b>Besoins en RP sur 2020-2030</b>				<b>+ 545 RP</b>	<b>+ 735 RP</b>	<b>+ 873 RP</b>
Résidences Principales (RP)		2123 (92%)	2 220	2765	2955	3093
Résidences secondaires		101 (4,4%)	106	132	141	147
Logements vacants		86 (3,7%)	90	112	120	125
<b>Nombre total de logements en 2030</b>		2 310	2 416	<b>3 009</b>	<b>3 216</b>	<b>3 365</b>
Nombre de logements supplémentaires 2020-2030				+ 594 logements	+ 800 logements	+ 950 logements
<b>Production moyenne de logements 2020-2030</b>				<b>+ 60 logts/an</b>	<b>+ 80 logts/an</b>	<b>+ 95 logts/an</b>
<b>Besoins en LLS et répartition de la production entre 2020-2030</b>						
<b>Nombre de LLS attendus en 2030 (25% des RP)</b>			213 (9,6%)	<b>691 (25%)</b>	<b>739 (25%)</b>	<b>773 (25%)</b>
Besoins en RP sur 2020-2030				545	735	873
<b>Besoins en LLS sur 2020-2030</b>				<b>+ 478 logements</b>	<b>+ 526 logements</b>	<b>+ 560 logements</b>
<b>Part de la production de RP en LLS pour répondre aux 25% de la loi SRU</b>				<b>88%</b>	<b>72%</b>	<b>64%</b>

Figure 1- Les trois scénarios de travail

Après analyse, il ressort de ces trois scénarios que seul le scénario 3 permet d'atteindre d'ici 2030 les 25% de logements sociaux en conservant une part de logements sociaux dans les résidences principales réaliste (64%).

Néanmoins, les élus ont également voulu conserver un **objectif de consommation d'espace modéré**, en conservant un objectif de consommation d'espace NAF fixé à 35 ha. **Une diminution des surfaces urbanisées est également un objectif du PADD, en passant de 47 ha sur la décennie passée (extension urbaine et densification) à 40 ha.**

La révision du PLU de Mouguerre s'inscrit dans un contexte particulier de rattrapage des objectifs de production de logements sociaux au titre du respect de l'article 55 de la loi SRU.

Cette nécessité de la loi SRU a conduit à envisager des hypothèses ambitieuses en matière de démographie et de production de logements, dans l'objectif de produire environ 560 logements sociaux dans les dix années qui viennent.

Le scénario choisi conduit à produire :

- 1085 logements au total
- 560 logements sociaux
- 81 logements en densification
- 1004 logements en extension urbaine sur 37 ha de consommation d'espace lié à l'habitat.

Le scénario démographique est basé sur un accueil de 1958 habitants supplémentaires.

**Avec des densités élevées dans les zones OAP, le PLU propose ainsi un ratio de 189 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant.**

**A titre de comparaison, sur la décennie précédente, le territoire de Mouguerre a consommé 31 ha pour 644 habitants supplémentaires environ soit un ratio de 481 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant, soit 2,5 fois plus que dans le cadre du PLU en révision.**

### 1.2.3. Scénario retenu

Après ajustement avec les derniers chiffres INSEE connus en 2021 (chiffres 2018), le scénario co-construit a donc abouti aux hypothèses de travail suivantes.

Démographie	
Population estimée en 2022 (nombre d'habitants)	5 483
Croissance démographique annuelle 2022-2032	3,10%
Population estimée en 2032 (nombre d'habitants)	7 441
<b>Nombre d'habitants supplémentaires 2022-2032</b>	<b>1 958</b>

Logements	
Taille des ménages estimée en 2022	2,4
Taille des ménages estimée en 2032	2,35
Nombre de logements nécessaires au desserrement	49
Nombre de logements nécessaires à la croissance	833
Besoins en résidences secondaires	60
<b>Besoin total en logements</b>	<b>942</b>

La population en 2022 a été calculée à partir d'un taux de croissance annuel de 1.33%/an similaire à la tendance 2008-2018.

La taille des ménages en 2032 a été estimée au regard des tendances passées 2008-2018.

Les besoins en résidences secondaires ont été estimés sur la base de 60 résidences en 10 ans, similaires aux tendances passées (2008-2018).

Enfin, aucune mobilisation de logements vacants n'a été calculée, car la commune de Mouguerre est dans un contexte de marché immobilier tendu ou la vacance reste faible voire insuffisante pour répondre à la fluidité du marché (3.5% de logements vacants en 2018 et dans une dynamique baissière depuis 2013).

A partir de ces éléments, le scénario souhaité par les élus a été co-construit au cours de plusieurs réunions durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis aux élus de redéfinir ses orientations de développement pour les 10 années à venir en compatibilité avec le SCoT Bayonne et Sud des Landes.

Les élus ont défini les axes de développement suivants :

- **Axe 1. Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre,**
- **Axe 2. Garantir le maintien des activités économiques existantes,**
- **Axe 3. Privilégier une démarche environnementale, patrimoniale et paysagère intégrée.**

Les raisons des choix effectués et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Bayonne et Sud des Landes sont présentées dans les chapitres suivants.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable du territoire, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

### 1.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

#### Enjeux identifiés par le diagnostic

Protéger les espaces agricoles du territoire, qui constituent 21% du territoire (Surface Agricole Utile).

Préserver le paysage et le cadre de vie de Mouguerre.

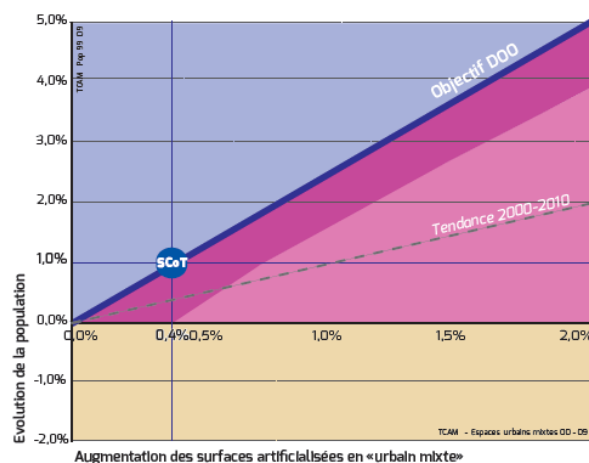
Produire des logements sociaux notamment pour atteindre les objectifs de la loi SRU (25% de logements sociaux).

Affirmer les centralités existantes (le bourg, Elizaberri) et qualifier la place de chaque quartier dans l'organisation urbaine de la commune (la Côte, chemin de Cigaro, le Port).

#### Extrait DOO du SCOT

A toutes les échelles de projet, lorsque le projet démographique d'une collectivité vise une augmentation moyenne de 1 % de sa population, le projet urbain de cette collectivité peut fixer au maximum à 0,4 % l'augmentation de sa surface artificialisée en urbain mixte.

Les PLU/PLUi des documents d'urbanisme doivent exposer les efforts de la collectivité en termes de limitation de l'artificialisation nouvelle, en cherchant à s'inscrire au mieux dans ou vers la zone de «cohérence +++» du schéma ci-dessous.



Suivi du lien artificialisation / croissance démographique

- « Cohérence +++ » : Artificialisation maîtrisée au regard de la croissance démographique = respect de l'objectif du SCOT
- « Cohérence à renforcer » : Artificialisation à restreindre, ramenée à la croissance démographique
- « Cohérence à rechercher » : Artificialisation trop importante, comparée à la croissance démographique
- Artificialisation sans apport démographique

- **Concilier le développement des bourgs et quartiers avec leur volonté de préserver durablement leur potentiel agricole, environnemental et paysager.**

Revitaliser les centres bourgs et les centres de quartiers constitués grâce au développement résidentiel futur pour créer des conditions favorables au développement d'équipements ou de commerces répondant aux besoins de leurs habitants, le tout dans un souci de proximité.

QUARTIERS CONSTITUÉS
Quatier Bas (commune de Villefranque)
Elizaberry ( commune de Mouguerre)
Quartier Neuf (commune de Saint-Martin-de-Seignanx)
La Bourgade (commune de Guiche)
Zelhaya (commune d'Hasparren)
Urcuray (commune d'Hasparren)
Arrauntz (commune d'Ustaritz)
Herauritz (commune d'Ustaritz)
Les Salines (commune de Briscous)
Gréciette (commune de Mendionde)



### **Les quartiers, les quartiers constitués**

Ils correspondent à une terminologie locale, tant landaise que basque, permettant de nommer des regroupements de maisons. Si à l'origine, le quartier était composé de fermes, il regroupe aujourd'hui essentiellement des maisons d'habitation où subsistent parfois des exploitations. Dans ces quartiers, les équipements publics sont très limités (route, eau, électricité). En l'absence de politiques volontaristes de développement des équipements et des services, permettant à ces quartiers d'accéder à la notion de centralité, il convient de maîtriser leur développement.

Certains quartiers - désignés dans le SCoT comme «quartiers constitués» présentent ou ont présenté des équipements publics ou privés (édifices culturels, équipements scolaires, sportifs, espaces publics...) ainsi que des services et commerces... Ces quartiers constitués sont considérés par le SCoT comme des centralités à part entière.

## Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

### AXE 1 du PADD : Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre

#### 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	
<b>Nombre de logements créés :</b> 614 logts	<b>Surfaces consommées :</b> 31 ha en extension 16 ha en densification	<b>Nombre de logements créés :</b> environ 1 000 logts	<b>Surfaces maximales consommées :</b> environ 35 ha en extension environ 5 ha en densification

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.

*Justification : l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux (article 55 de la loi SRU) a conditionné l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Néanmoins, malgré un scénario démographique ambitieux, les élus ont souhaité limiter la consommation d'espace, avec une densité moyenne projetée de 27 logements/ha, soit près de deux fois la densité observée ces dix dernières années. La modération de la consommation d'espace s'est également traduite par un nombre modéré de nouvelles zones à urbaniser, qui sont concentrées sur 5 secteurs : Larretchea, Hiribarnea, Mendilaskor, Hodia, Oyhenartia.*

#### Traduction réglementaire :

- TOTAL EXTENSION URBAINE = 1 004 logements.
- TOTAL DENTS CREUSES et DENSIFICATION (division parcellaire, mobilisation des logements vacants, changement de destination) = 81 logements.
- TOTAL 10 ans = 1085 logements soit 108 logements/an.
- Mise en place d'OAP et d'objectifs d'aménagement dans les secteurs d'urbanisation future, imposant une fourchette de densités de logements et la mixité de l'habitat (habitat collectif, habitat individuel, habitat groupé).
- Les fourchettes de densité dans les OAP sont :
  - Larretchea : 50-51 logements/ha,
  - Hiribarnea : 33 logements/ha,
  - Mendilaskor : 19 logements/ha,
  - Oyhenartia : 30 logements/ha,
  - Hodia : 25 logements/ha.

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

#### Nombre de logements et consommation d'espace

Le SCOT prévoit une augmentation maximale de l'enveloppe urbaine de 0.4% pour 1% de croissance démographique ; le PLU s'assoit sur un scénario démographique de 3.10%/an sur 10 ans, soit une augmentation maximale de l'enveloppe urbaine de 1.24%/an. L'enveloppe urbaine (espaces urbains mixtes) en 2020 est établie à 428 ha, soit, d'après le SCOT, une consommation maximale sur la commune de Mouguerre de 5.31 ha/an soit 53 ha sur 10 ans.

L'enveloppe urbaine (espaces urbains mixtes) a été mise à jour à partir des OCS 2010, 2016 et des autorisations d'urbanisme délivrés entre 2016 et 2020.

Le PLU projette une consommation d'espace pour de l'habitat de 37 ha soit 3.7 ha/an. Il est compatible avec le SCOT.

#### Développement des quartiers

Le quartier constitué d'Elisaberri identifié par le SCOT a été classé en zone UC. Son développement urbain est limité, avec 1.76 en extension urbaine (à l'Est du quartier) et 5 dents creuses identifiées.

Les autres quartiers présentent un potentiel de logements limité dans le SCOT, seul le comblement des dents creuses est autorisé. Par ailleurs, la délimitation des quartiers a fait l'objet d'une méthodologie prédéfinie permettant de limiter leur développement, ne retenant que les quartiers de plus de 5 constructions distantes entre elles de moins de 50 mètres, et disposant de dents creuses ; les quartiers ne présentant pas ces critères ont été zonés en N ou A.

Il s'agit des trois quartiers Paxkeonea, Beherekoetxea, Barrandegia classés en UD, et du quartier Pilota Plaza classé en Nh.

Ces 4 quartiers représentent un développement urbain limité, représentant 2.76 ha en extension urbaine et 1.32 ha en dents creuses, soit un total d'environ 44 logements.

Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SCOT.

### Consommation d'espace des zones à urbaniser et compatibilité avec la loi SRU (article 55)

La révision du PLU de Mouguerre s'inscrit dans un contexte particulier de rattrapage des objectifs de production de logements sociaux au titre du respect de l'article 55 de la loi SRU.

Cette nécessité de la loi SRU a conduit à envisager des hypothèses ambitieuses en matière de démographie et de production de logements, dans l'objectif de produire environ 560 logements sociaux dans les dix années qui viennent.

Le scénario choisi conduit à produire :

- 1085 logements au total
- 560 logements sociaux
- 81 logements en densification
- 1004 logements en extension urbaine sur 37 ha de consommation d'espace lié à l'habitat.

Le scénario démographique est basé sur un accueil de 1958 habitants supplémentaires.

Avec des densités élevées dans les zones OAP, le PLU propose ainsi un ratio de 189 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant.

A titre de comparaison, sur la décennie précédente, le territoire de Mouguerre a consommé 31 ha pour 644 habitants supplémentaires soit un ratio de 481 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant, soit 2,5 fois plus que dans le cadre du PLU en révision.

## 1.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE

### Enjeux identifiés par le diagnostic

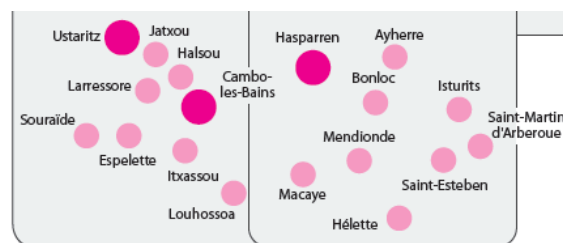
Maintenir l'effort de construction de logements sociaux (respect de la loi SRU). Mouguerre totalisait en 2021 184 logements locatifs sociaux, soit 9,02% du parc de résidences principales.

Maintenir la diversification du parc de logements, dans la taille des logements et dans leurs typologies (individuels, collectifs, maisons mitoyennes).

Répondre aux multiples parcours résidentiels des habitants (jeunes ménages sans enfants, familles, retraités).

### Extrait DOO du SCOT

Structure de l'armature urbaine		Part des logements locatifs sociaux dans la construction neuve
Coeur d'agglomération	Pôle urbain	30 %
	Petites villes du cœur d'agglomération	≥ 25 %
	Villages d'interface	20 %
Espaces de vie de l'intérieur	Petites villes	15 %
	Bourgs	10 %



#### Coeur d'agglomération

- Les communes du pôle urbain
- Les petites villes du cœur d'agglomération
- Les villages d'interface

#### Espaces de vie de l'intérieur

- Les petites villes des espaces de vie de l'intérieur
- Les bourgs

Limites intercommunales

Poursuivre la production de logements nouveaux à raison d'au moins 2 100 logements par an en moyenne sur les quinze prochaines années.

Chaque espace de vie doit développer une offre de logements qui réponde à ses propres besoins, tout en contribuant au renforcement de l'armature urbaine.

Toutes les communes doivent contribuer à produire du logement social, sous réserve de l'obtention des financements adaptés.

Poursuivre la production de logements en accession sociale.

Produire des logements adaptés ou adaptables aux besoins spécifiques, favoriser la création de petites unités intergénérationnelles.

## ***Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)***

### ***AXE 1 du PADD : Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre***

#### ***Conforter la vocation de chaque entité 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.

### **Mettre en œuvre un développement urbain diversifié 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.

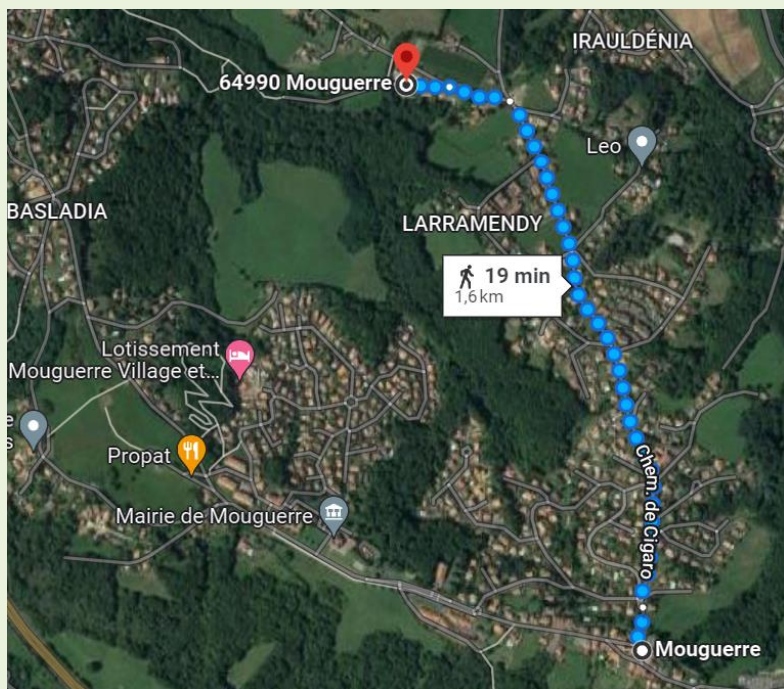
### ***Oyhenartea***

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.

Ce secteur est en épaississement de l'enveloppe urbaine existante. Il est situé à environ 15-20 minutes à pied du centre-bourg de Mouguerre.



*Distance entre le secteur Larretxea et le centre-bourg de Mouguerre*

### ***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.

### ***Développer un habitat mixte de façon à recouvrir l'ensemble du parcours résidentiel***

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.

*Justification : Le développement urbain envisagé dans le cadre de la révision du PLU de Mouguerre a été principalement orienté vers la production de logements sociaux afin de rattraper le retard de la commune au regard des objectifs de la loi SRU. Aussi, le PLU prévoit un total de 1085 logements, dont environ 64% des résidences principales à destination sociale, soit une production de 560 logements sociaux sur 10 ans.*

*Par ailleurs, les élus souhaitent programmer dans le temps et dans l'espace cette ouverture à l'urbanisation, tout en répondant aux objectifs de production de logements sociaux. A ce titre, les opérations d'Hiribarnea et Oyhenartia permettent à court terme de produire du logement (et notamment des logements sociaux).*

#### **Traduction règlementaire :**

- Nombre de logements sociaux imposée dans les OAP :
  - Larretchea 2 : 58% minimum de logements sociaux,
  - Hiribarnea : 50% minimum de logements sociaux,
  - Mendilaskor : 80% minimum de logements sociaux,
  - Hodia : 60% minimum de logements sociaux,
  - Oyhenartia : 60% minimum de logements sociaux.

Au regard des surfaces urbanisables de chaque secteur OAP, cela conduit à une production minimale de logements sociaux selon la répartition suivante :

- Larretchea 2 : 55 logements sociaux,
- Hiribarnea : 193 logements sociaux,
- Mendilaskor : 34 logements sociaux,
- Hodia : 19 logements sociaux,
- Oyhenartia : 180 logements sociaux,
- TOTAL OAP : 481 logements sociaux

Afin d'atteindre environ 560 logements sociaux supplémentaires, une mixité sociale est imposée dans les zones U.

- Mixité sociale imposée dans le règlement écrit :
  - 60% de logements sociaux à partir de 5 logements (UA, UB),
  - 40% de logements sociaux à partir de 5 logements (UC, UD).

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PADD affiche la volonté d'un habitat diversifié, au travers la production de logements sociaux, mais aussi dans les typologies de logements (individuels, collectifs, groupés), en adéquation avec les objectifs du DOO. Ces objectifs sont traduits dans les pièces réglementaires (OAP, règlement) sous la forme d'objectifs chiffrés.

Le PLU est donc compatible avec ces objectifs.

## 1.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

L'enjeu général relatif aux paysages de la commune de Mouguerre repose sur la contradiction entre :

- Une structure rurale, villageoise,
- Une pression urbaine relative à sa position au sein de l'agglomération bayonnaise.

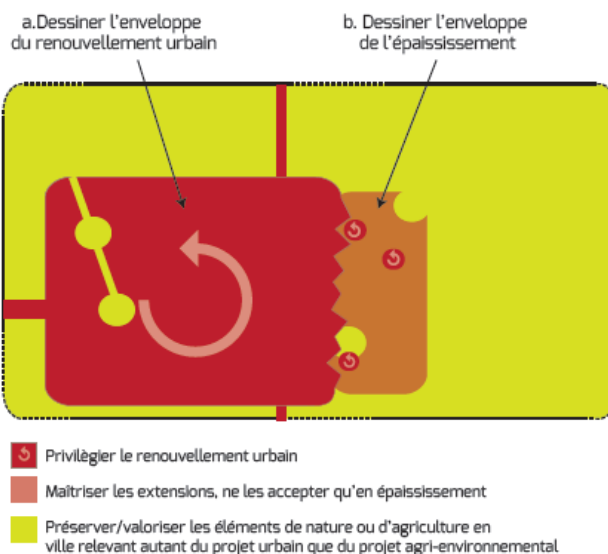
La topographie, notamment la présence de profonds talwegs au Nord, ne permettent pas de créer un maillage qui permettrait un développement urbain du bourg. Au sud, la qualité des espaces agricoles, l'éloignement des quartiers du centre bourg, et la coupure imposée par de l'A64 ne sont pas propices à la mutation des paysages vers la périurbanisation.

Il en résulte des enjeux différenciés suivant les unités paysagères :

- Au Nord du bourg, on trouve des paysages résidentiels peu denses, interrompus par un maillage de ruisseaux et de boisements et ponctués d'îlots agricoles. Cette mosaïque constitue la qualité des paysages, mais elle est peu propice à la densification urbaine. Comment concilier le développement urbain avec des qualités paysagères issues des caractères ruraux et « naturels » ? De plus, le maillage des voies étant rendu difficile par la topographie, il apparaît important de hiérarchiser le réseau en confortant la présence des voies structurantes (RD712 et rue Cigaro).
- Au Sud du bourg, la vocation agricole du territoire communal et les qualités des ouvertures vers les panoramas labourdins imposent l'arrêt du mitage, notamment le long des routes de crête.

### *Extrait DOO du SCOT*

Principes de priorisation du projet urbain :  
périmétrer la centralité urbaine (= a+b)



## **Orientations**

**Renforcer les centralités existantes, par des actions de renouvellement urbain et d'épaississement du tissu existant.**

**Développer des formes urbaines compactes, dans le respect de l'environnement bâti et paysager.**

## **Objectifs**

Définir le périmètre de la centralité urbaine dans les documents d'urbanisme.

Chaque commune ou intercommunalité doit déterminer «les enveloppes de ou des centralités urbaines», a minima dans leurs PLU/PLUi.

Au sein de la centralité urbaine, préciser l'enveloppe de l'épaississement en stricte continuité avec l'enveloppe du renouvellement urbain et optimiser le développement qualitativement et quantitativement dans cette enveloppe.

Le recours au coefficient de rétention foncière pour définir l'enveloppe foncière urbanisable totale (en zone urbaine ou à urbaniser) est à limiter, l'action foncière constituant une des alternatives à développer.

Délimiter dans les documents d'urbanisme les limites stratégiques de développement des centralités (dites enveloppe de la centralité dans le chapitre A.2.).

Au sein de la centralité urbaine, préciser l'enveloppe du renouvellement urbain et prévoir en priorité le développement urbain dans cette enveloppe.

**Maîtriser drastiquement les extensions urbaines.**

Dans les quartiers (il s'agit des quartiers qui ne sont pas constitués), maîtriser le développement par le comblement prioritaire des dents creuses au sein même du quartier et par l'interdiction du développement linéaire.

Dans l'habitat diffus, ne pas autoriser de nouvelles habitations.

Maintenir le rôle régulateur des coupures d'urbanisation.

Développer des formes urbaines compactes, multifonctionnelles valorisant le patrimoine local et la vie sociale.

Qualifier des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

## **Choix retenus dans le PADD**

**AXE 1 du PADD : Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre**

**Conforter la vocation de chaque entité 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 Elizaberry) 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.

### ***AXE 3 du PADD : Privilégier une démarche environnementale, patrimoniale et paysagère intégrée***

#### ***Maintenir la qualité paysagère 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.

#### ***Préserver le caractère et les spécificités architecturales du bourg, des quartiers et des constructions isolées***

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.

Justification : Les élus ont souhaité favoriser l'urbanisation en continuité du bourg. Aussi, le nombre de zones AU (5) est limitée et centrée dans la périphérie du centre-bourg.

Concernant les quartiers, seuls les secteurs de plus de 5 habitations et présentant des dents creuses ont été identifiés en STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) et zonés dans le PLU en zone ouverte à l'urbanisation. Le potentiel dans les quartiers est d'environ 44 logements, soit environ 3% du potentiel en logements de l'ensemble du PLU.

Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué de façon à limiter la consommation d'espace.

#### **Traduction règlementaire :**

- Environ 1 110 logements dans les zones AU, soit 88% des logements avec une OAP,
- Extensions urbaines principales en périphérie immédiate du centre-bourg,
- Urbanisation très limitée dans les quartiers : potentiel de 44 logements,
- Aucune urbanisation dans les secteurs couverts par le risque inondation (zone hachurée en bleu sur les plans de zonage),
- Maillage routier recherché dans la majorité des OAP,
- Prise en compte de la topographie naturelle du terrain dans les OAP.

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Les extensions urbaines principales sont prévues en épaississement du centre-bourg. L'urbanisation dans les quartiers est limitée avec environ 44 logements supplémentaires.

Les zones d'urbanisation future privilégient les formes urbaines variées : bâti collectif, logements individuels, logements groupés (mitoyens) notamment dans l'objectif de produire du logement social

Le PLU est donc compatible avec le SCOT.

## 1.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Une offre de services de proximité supérieure à la moyenne d'un bassin de vie rural d'Aquitaine.

Mais un niveau de services intermédiaire limité qui se justifie principalement par une forte proximité avec le bassin d'équipements et de services que représente l'agglomération bayonnaise.

Forte dépendance de l'agglomération bayonnaise concernant l'offre commerciale : évasion commerciale de 65% pour l'alimentaire et de 90% pour les autres commerces.

### *Extrait DOO du SCOT*

#### *Orientations*

- Développer le parc de logements sociaux sur l'ensemble des communes.

Produire des logements locatifs sociaux.

Produire des logements en accession sociale.

- Adapter l'offre nouvelle aux besoins de diversification de chaque territoire.

- Inverser la dynamique de dilution de l'urbanisation au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.

Renforcer le développement résidentiel dans les petites villes et le cœur d'agglomération.

Proportionner la production de logements à la capacité des communes à le recevoir en termes d'équipements publics, de services, voire de dessertes en transports collectifs.

- Produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins actuels et futurs des ménages déjà présents sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles populations.

**Inverser la dynamique de dilution de l'urbanisation au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.**

**Produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins actuels et futurs des ménages déjà présents sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles populations.**

**Conforter l'armature urbaine en lui associant l'armature commerciale au bénéfice de l'animation des centres villes et centres bourgs.**

**Développer une armature commerciale équilibrée et hiérarchisée confortant chaque espace de vie du quotidien.**

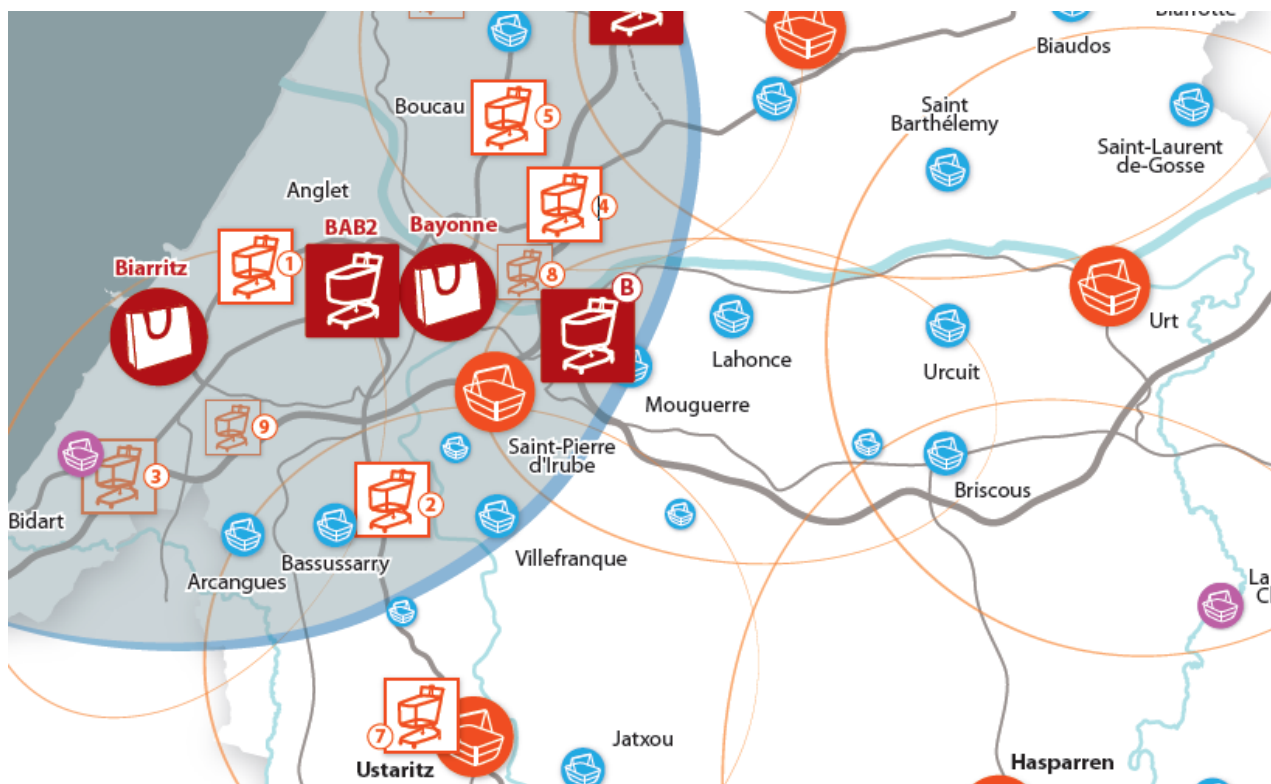
#### *Objectifs*

**Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services, équipements et commerces.**

**La dynamique de chaque pôle commercial doit s'inscrire dans le respect de son rôle dans l'armature urbaine.**


**Délimiter les centralités urbaines dans les Plans locaux d'urbanisme.**





#### Le rayonnement supra-SCoT

Implantations prévues dans le coeur d'agglomération

-  Centres villes marchands emblématiques à conforter
-  Pôle commercial de rayonnement supra-SCoT (ZACOM)

#### Le rayonnement intercommunal

Implantations prévues en réponse aux besoins des secteurs identifiés


-  Centres villes marchands à conforter
-  Pôles commerciaux de rayonnement intercommunal (ZACOM)
  - 1 = Anglet - Boulevard BAB
  - 2 = Bassussarry - Makilla Golf R932
  - 3 = Bidart - RD810
  - 4 = Bayonne nord - RD 817
  - 5 = Boucau - Tamos - RD810
  - 6 = Itxassou - Cambo Sud Errobi
  - 7 = Ustaritz - Capito Harri

 Enjeux de confortement de l'offre commerciale de rayonnement intercommunal

 Aire d'attractivité indicative

#### Le rayonnement interquartier


Implantations prévues en réponse aux besoins des secteurs identifiés

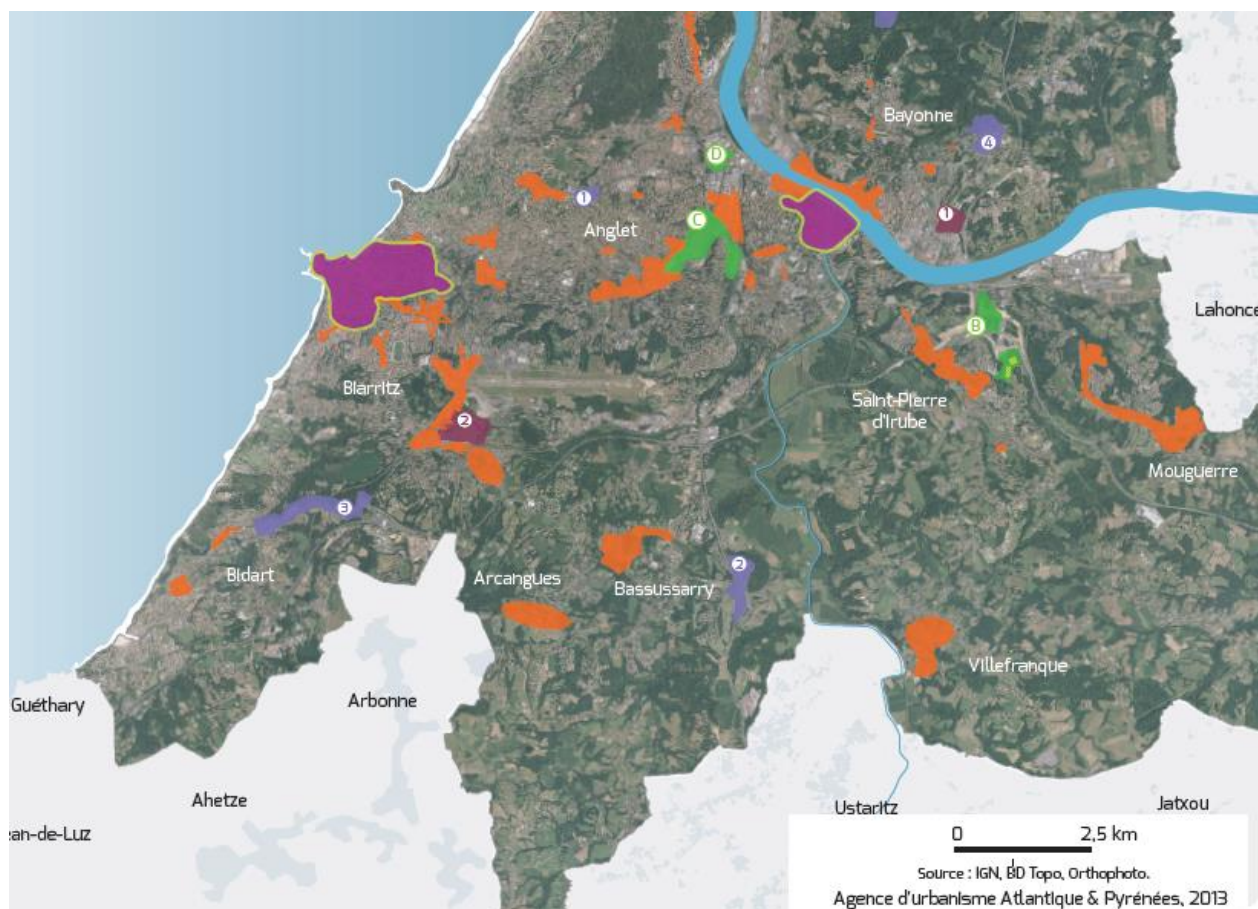
-  Pôles commerciaux de rayonnement interquartier (ZACOM)
  - 8 = Grand Basque, Bayonne
  - 9 = Iraty, Biarritz
  - 10 = Lahoune, Tamos

#### La proximité




Implantations prévues en réponse aux besoins quotidiens localisés dans le tissu urbain

-  Coeurs de bourgs à conforter - La localisation proposée ici n'est pas limitative ; elle peut être complétée par la création de nouveaux quartiers structurés [Centres bourgs, Centres de bourgs anciens, Centres de quartiers structurés]
-  Coeurs de bourgs à enjeux touristiques à conforter afin de préserver l'offre de proximité [Ondres ; La-Bastide-Clairence ; Espelette ; Bidart]

 Dans le coeur d'agglomération, des centralités commerciales sont identifiées (c.f. DOO- carte "localisation préférentielle du commerce dans le coeur d'agglomération")




#### Les Centralités urbaines : espace prioritaire d'accueil du commerce


-  Centralités urbaines de rayonnement supra-SCoT (Centres villes de Bayonne et de Biarritz)
-  Autres centralités urbaines du coeur d'agglo (rayonnement intercommunal) [cf. liste des centralités dans le chapitre "compléments" du DOO]
-  Projet de centralité [Kleber à Biarritz / La Lèbe à Boucau]

#### Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACoM): espace préférentiel d'accueil du commerce hors centralités


##### ZACoM de rayonnement supra SCoT et SCoT

-  Partie déjà bâtie ou autorisée
- A = Allées shopping, B = Ametzondo, C = BAB2, D = Jortis

##### ZACoM de rayonnement Intercommunal

-  Partie déjà bâtie ou autorisée
- 1 = Anglet - Boulevard BAB
- 2 = Bassussarry - Makila Golf R932
- 3 = Bidart - RD810
- 4 = Bayonne nord - RD 817
- 5 = Boucau - Tarnos - RD810

##### ZACoM de rayonnement Interquartier

-  Partie déjà bâtie ou autorisée
- 1 = Bayonne - Grand Basque
- 2 = Biarritz - Iraty
- 3 = Tarnos - Lahoune

## **Choix retenus dans le PADD**

### **AXE 2 du PADD : Garantir le maintien des activités économiques existantes**

#### **Favoriser une grande proximité entre le commerce et les autres fonctions urbaines dans une réflexion 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).

#### **Poursuivre le développement des pôles économiques existants en compatibilité 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.

Justification : les élus souhaitent continuer à développer les services et équipements de proximité pour les habitants de Mouguerre, notamment face à la proximité de grands centres commerciaux.

Dans ce cadre, il s'agit essentiellement d'assurer la pérennité des commerces, voire leur implantation, dans les zones urbaines du centre-bourg et en périphérie. En dehors des zones d'habitat, seule la petite zone du Portou (UX) permet d'accueillir des commerces. Ailleurs, et notamment dans la zone industrielle du Port, les commerces sont interdits.

#### Traduction règlementaire :

- Développement urbain en épaissement du bourg,
- Identification de secteurs d'équipements UE,
- La majorité des surfaces à urbaniser est en zone desservie par l'assainissement collectif.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le développement urbain dans les 10 ans est privilégié à proximité immédiate des services et équipements du centre-bourg.

Seule la petite zone du Portou (UX) permet d'accueillir des commerces en dehors des zones d'habitat.

Le PLU est compatible avec le DOO.

## 1.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Sur le plan routier, la commune est accessible depuis l'A63, via l'échangeur 5.1 de Bayonne-Mousserolles. Elle est également desservie par l'A64 via les échangeurs 1 et 2.

L'augmentation du trafic s'est accentuée au rythme de l'urbanisation et de l'accueil de populations nouvelles. Aujourd'hui, on dénombre d'après l'Insee plus de 2 400 actifs de 15 ans et plus ; dont 85% d'entre eux travaillent à l'extérieur de Mouguerre et notamment sur le principal pôle d'emplois que représente le l'agglomération bayonnaise.

Sur le plan des transports urbains, la commune n'est pas située dans le périmètre de transports urbains de l'agglomération bayonnaise. Il n'y a pas de PDU communal mais le PDU Pays-Basque Adour est en phase d'élaboration.

Une offre du Conseil Départemental existe avec deux lignes desservant la commune.

Le long de la RD 712 entre l'école publique et la Croix de Mouguerre, il existe une promenade en belvédère aménagée par la commune.

Des cheminements piétonniers « historiques » sillonnent également la commune, et, de plus récents existent dans les nouveaux lotissements.

#### *Extrait DOO du SCOT*

##### *Orientations*

**Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité**

**Améliorer la desserte en TC de l'ensemble du territoire du SCoT et rendre les transports collectifs attractifs**

**Dans les espaces de vie de l'intérieur, améliorer la desserte des petites villes de l'intérieur et proposer des solutions locales de mobilité adaptées.**

### Objectifs

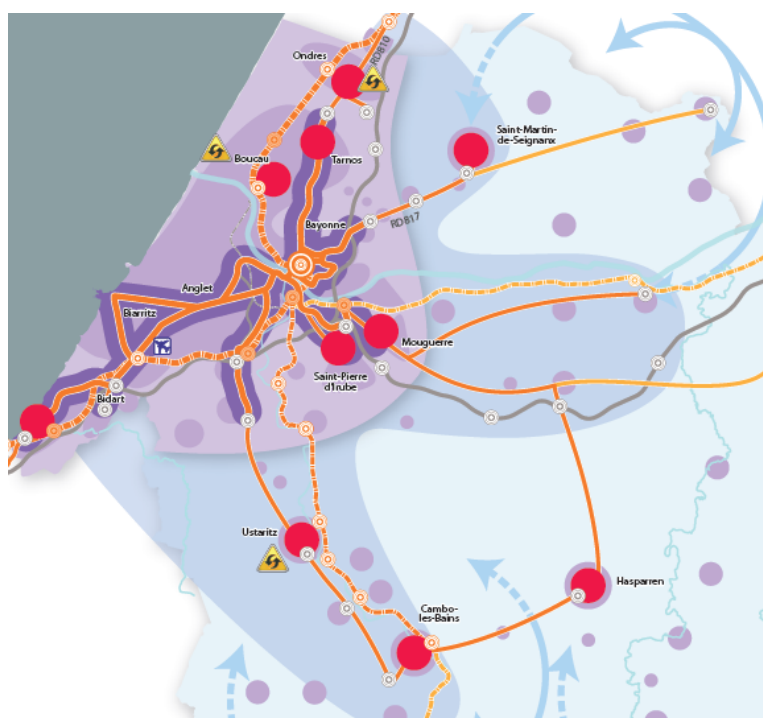
**Mettre en place le management de la mobilité et promouvoir de nouvelles pratiques de mobilité.**

**Développer les initiatives locales offrant une alternative à l'usage individuel de la voiture particulière (covoiturage, TAD, etc.)**

**Multiplier les aires de covoiturage, en particulier sur l'ensemble des diffuseurs autoroutiers et les voies départementales présentant une importante circulation**

**Partager la voirie entre les différents usages et usagers.**

**Développer l'offre en matière de modes de déplacements doux.**



#### 1. Structurer l'offre TC en lien avec l'armature urbaine et favoriser l'intermodalité

- Renforcer la desserte en train des villes et petites villes
- Mettre en place une desserte structurante de TC routiers
- Valoriser les gares existantes comme lieu d'intermodalité (P+R, covoiturage...)
- Envisager de nouvelles gares ou haltes à envisager
- Favoriser le covoiturage et l'intermodalité à l'extrémité des lignes de TCSP (P+R), au niveau des petites villes, aux principaux carrefours routiers et échangeurs autoroutiers
- Améliorer l'accès en mobilités alternatives (TC, vélo...) aux gares et à l'aéroport
- Organiser le rabattement et la desserte entre petites villes de l'intérieur, encourager les initiatives locales

#### 2. Coupler politiques d'urbanisme et de mobilité

- Intensifier l'urbanisation autour du réseau TCSP
- Territoires prioritaires de développements d'offres TC de type urbain/périurbain
- Accompagner les initiatives locales alternatives aux usages individuels de la voiture
- Favoriser les mobilités alternatives dans chaque centralité
- Répondre aux enjeux urbains et économiques tout en préservant la qualité de vie (études de contournement)



## **Choix retenus dans le PADD**

### **AXE 1 du PADD : Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre**

#### **Améliorer les déplacements dans les centralités résidentielles et économiques**

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-transports 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.

#### **Adapter le développement à la capacité des équipements**

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.

***Justification :** Les élus privilégient l'accueil de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg de façon à favoriser le covoiturage et l'utilisation des deux lignes de bus. Une hiérarchisation des voies est proposée systématiquement dans les OAP ainsi que la création de cheminements doux à l'intérieur de ces zones, en lien avec les cheminements doux existants ou à créer.*

#### Traduction règlementaire :

- Ouverture à l'urbanisation et densification à proximité des services et équipements de façon à favoriser les déplacements doux.
- Mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ou de trottoirs.
- Hiérarchisation des voies dans les OAP
- Imposer des cheminements doux dans les OAP.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'ouverture à l'urbanisation en épaississement du centre-bourg de Mouguerre favorise l'utilisation des transports collectifs, le covoiturage et les déplacements doux.

Le PLU est compatible avec le SCOT.

## 1.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Le parc d'entreprises est majoritairement constitué d'établissements sans aucun salarié (68,4% des établissements) ou avec moins de 10 salariés (22,2% des établissements).

Ainsi, les entreprises de plus de 10 salariés ne représentent que 10 % du parc avec un maximum de 250 employés environ pour la BMS Circuits (secteur secondaire) implantée dans la zone industrielle de Mouguerre.

La catégorie transports et communications du secteur tertiaire est bien développée sur la commune notamment sur la ZAC du Centre Européen de Fret (CEF) le long de l'Adour.

La zone industrielle du Port et le centre européen de fret concentrent une grande partie des établissements de Mouguerre, qui constituent les plus grands employeurs de la commune.

Le CEF s'étend sur une superficie totale de 102 ha dont 30% reste encore à viabiliser. Depuis la décennie 90, le pôle a connu différentes phases de développement, et a attiré de nombreuses entreprises aussi bien locales, nationales et internationales. A ce jour, le CEF concentre 99 581m<sup>2</sup> d'entrepôt sur plus de 30ha et regroupe 70 entreprises et plus de 1 000 emplois créés.

L'indicateur de concentration d'emplois est élevé avec 86 emplois pour 100 actifs occupés habitants sur la commune.

## Extrait DOO du SCOT

### Orientations

**Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux.**

**Favoriser le développement économique dans le tissu urbain existant, pour accroître la diversité des fonctions et limiter l'étalement urbain.**

**Dédier les zones d'activités économiques aux activités non compatibles avec l'habitat**

**Consolider l'économie productive et soutenir les filières d'excellence économique.**

### Objectifs

**Consolider l'économie productive et soutenir les filières d'excellence économique.**

**Diversifier l'offre touristique, dans le temps et dans l'espace.**

**Optimiser les ZAE existantes, rationaliser l'artificialisation à vocation économique.**

	Moyennes annuelles de nouvelle artificialisation à vocation économique toutes ZAE confondues	Renouvellement urbain potentiel
Côte basque Adour	4,5 ha/an	+++
Seignanx	4,0 ha/an	++
Errobi	3,0 ha/an	
Nive Adour	2,5 ha/an	++
Pays de Bidache	1,5 ha/an	
Pays d'Hasparren	1,5 ha/an	
Total SCOT	17,0 ha/an	

**Préférer l'extension des zones existantes participant ainsi à l'optimisation des réseaux et équipements déjà existants.**

### Choix retenus dans le PADD

**AXE 2 du PADD : Garantir le maintien des activités économiques existantes**

**Favoriser une grande proximité entre le commerce et les autres fonctions urbaines dans une réflexion 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).



### ***Poursuivre le développement des pôles économiques existants en compatibilité 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.

*Justification : Les élus souhaitent poursuivre le développement des activités économiques dans les zones d'activités existantes, principalement dans la zone industrielle des bords de l'Adour et dans le cadre du développement du CEF. Les trois zones d'activités ont des destinations différentes : la zone du Portou et une zone de proximité vouée à accueillir des PME dans l'artisanat et le commerce, la zone UY est vouée à accueillir des activités industrielles (les Salines, bords de l'Adour) et la zone UT accueille le CEF.*

#### **Traduction règlementaire :**

- Activités non nuisantes autorisées dans les zones d'habitat,
- Commerces seuls autorisés dans les zones d'habitat et dans la zone du Portou (UX),
- Disponibilité foncière des zones d'activités : 14.24 ha en extension urbaine, 0.66 ha en dents creuses.

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le PLU prévoit :

- 14.24 ha en extension, ce qui correspond principalement au développement du CEF (zone UT),
- 0.66 ha en dents creuses.

Le PLU est compatible avec le SCOT.

## 1.9. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

La commune est couverte par l'aire AOC Ossau-Iraty.

L'agriculture est faiblement représentée sur le territoire communal avec une surface agricole utile (SAU) de 472 ha au dernier Recensement Général Agricole (RGA 2010), soit 21% du territoire communal.

En 2020, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG), les parcelles agricoles ne couvrent plus qu'une surface de 382 ha, soit 17% du territoire communal.

Les prairies (permanentes ou temporaires) occupent les ¾ des zones de culture déclarées par les exploitants en 2020. Le quart restant concerne principalement de la céréaliculture.

Les élevages d'ovins lait et de bovins investissent la majeure partie du territoire communal. Les cultures céréalières sont plutôt implantées au sud du territoire sur les terrains de faible pente, et quelques productions maraîchères sont situées à l'ouest.

### *Extrait DOO du SCOT*

#### *Orientations*

**Préserver le potentiel agricole et/ou forestier du territoire en menant des actions déterminées permettant d'améliorer la sécurité foncière des exploitations agricoles.**

**Au-delà de la centralité, préserver l'avenir en protégeant durablement les espaces agricoles, naturels et forestiers.**

#### *Objectifs*

**Promouvoir les approches communales, voire intercommunales de l'agriculture, afin d'améliorer la prise en compte de l'activité agricole lors de l'élaboration des projets communaux/intercommunaux et dans les documents d'urbanisme.**

**Préserver la fonctionnalité des terres agricoles et/ou forestières (conditions de taille, d'homogénéité, d'accessibilité...).**

**Préserver les terres agricoles en mobilisant les leviers juridiques et règlementaires.**

**Hors enveloppe de la centralité urbaine, valoriser et préserver de l'urbanisation les espaces agricoles et naturels par un classement approprié dans les PLU et/ou les PLUi.**

## Choix retenus dans le PADD

### AXE 1 du PADD : Maîtriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre

#### 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	
<b>Nombre de logements créés :</b> 614 logts	<b>Surfaces consommées :</b> 31 ha en extension 16 ha en densification	<b>Nombre de logements créés :</b> environ 1 000 logts	<b>Surfaces maximales consommées :</b> environ 35 ha en extension environ 5 ha en densification

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.

### AXE 2 du PADD : Garantir le maintien des activités économiques existantes

#### 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

Justification : Les élus ont souhaité préserver les espaces agricoles en limitant le développement urbain dans la plaine et en le recentrant sur les zones périphériques du centre-bourg.

#### Traduction règlementaire :

- Recherche de forte densité de logements dans les nouvelles zones d'urbanisation future (densités imposées dans les OAP) de façon à limiter l'étalement urbain.
- Développement urbain en épaississement du centre-bourg de Mouguerre de façon à limiter la consommation des grandes terres agricoles et de façon à limiter les conflits d'usage.
- Les terres à destination agricole sont zonées en A, où les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLU zone une grande partie du territoire en zone A. La consommation des terres agricoles est limitée à 37 ha (habitat).

Le PLU est compatible avec le SCoT.

## 1.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Plusieurs secteurs reconnus pour leur importance écologique (Natura 2000, ZNIEFF) sont présents à Mouguerre : L'Adour, Réseau hydrographique de l'Arduy et de la Nive, Bois d'Egualde.

Le lac d'Esoute-Pluye est reconnu par le Département au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les espaces non urbanisés sont composés d'une mosaïque de milieux agricoles, humides et boisés qui s'entremêlent plus ou moins en fonction de la topographie. Cette mosaïque de milieux est très présente dans la moitié Sud de la commune, mais plus relictuelle au Nord, qui est plus urbanisé.

Cette mosaïque de milieux est favorable à la biodiversité et on recense de nombreuses espèces d'intérêt, en particulier liées aux milieux aquatiques et humides.

La TVB est complexe du fait de la topographie et de l'urbanisation « en long » sur les crêtes. Les caractéristiques principales sont :

- Une fragmentation/perturbation par l'A 64 au Sud et par l'urbanisation au Nord ;
- Une mosaïque de milieux agricoles, humides et boisés à préserver dans la moitié Sud ;
- Une trame boisée qui s'articule autour du bois d'Egualde et de la forêt communale, se diffusant le long des fonds de vallons et des fortes pentes ;
- Une trame bleue très ramifiée et diversifiée, à partir des nombreuses sources et ruisselets de tête de bassin versant jusqu'au fleuve de l'Adour ;
- Une interrelation importante entre trame bleue et boisée liée à la topographie.

### *Extrait DOO du SCOT*

#### *Orientations*

**Reconnaître la multifonctionnalité des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour mieux les préserver, voire restaurer leurs fonctions.**

**Adopter un modèle de développement urbain économe et réduire significativement l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Prendre des mesures de protection adaptées à la nature des enjeux économiques et environnementaux des espaces non bâtis**

**Préserver le potentiel agricole et promouvoir une agriculture durable, contributrice de la multifonctionnalité des espaces.**

**Agir sur les modes d'urbanisation - et notamment limiter la dispersion de l'urbanisation - pour réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles.**

**Assumer la responsabilité du territoire vis-à-vis des enjeux de biodiversité.**

Défendre une protection des habitats naturels articulée sur le couple responsabilité / incidences.

Développer une nouvelle manière de concevoir la protection du vivant à travers les continuités écologiques.

Protéger les réservoirs de biodiversité désignés et reconnus par un statut de protection, de gestion, d'engagement européen ou d'inventaire national ou régional relatifs aux habitats naturels d'intérêt communautaire.

### *Objectifs*

Délimiter dans les documents d'urbanisme les limites stratégiques de développement des centralités (dites enveloppe de la centralité dans le chapitre A.2.).

Qualifier des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

Délimiter ces réservoirs dans les documents d'urbanisme.

Protéger les milieux naturels de ces réservoirs.

Encadrer les usages dans ces réservoirs de biodiversité.



### 1. Préserver les espaces naturels remarquables constitutifs de la trame verte et bleue

#### Protéger les réservoirs reconnus

#### Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires

- Réservoirs de biodiversité de la trame littorale
- Réservoirs de biodiversité de la trame bleue
- Réservoirs de biodiversité de la trame verte

#### Préserver le réseau des continuités écologiques

- ↔ Continuités écologiques liées à la trame littorale
- ↔ Continuités écologiques liées à la trame bleue
- ↔ Continuités écologiques liées à la trame verte



### 2. Préserver/pérenniser le potentiel agricole du territoire dans toute sa diversité

- Préserver les espaces de l'agro-pastoralisme ...
- Préserver les espaces d'élevage et de grandes cultures ...
- Identifier, valoriser, développer les espaces agricoles en milieu urbain et périurbain ...
- Centralités

... en affirmant le rôle de l'agriculture dans la gestion des paysages et en tenant compte des enjeux environnementaux



## Choix retenus dans le PADD

### **AXE 3 du PADD : Privilégier une démarche environnementale, patrimoniale et paysagère intégrée**

#### **Préserver les continuités écologiques**

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.

#### **Considérer 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).

***Justification :** Les élus souhaitent un développement urbain compatible avec la préservation du caractère rural et naturel de Mouguerre et de son identité paysagère.*



#### Traduction règlementaire :

- Prise en compte du paysage dans le zonage et les OAP.
- Ouverture à l'urbanisation en épaissement du centre-bourg.
- Seules l'extension limitée des habitations et les annexes sont autorisées pour l'habitat diffus en A et N.
- Préservation des secteurs remarquables identifiés (chevelu hydraulique trame verte et bleue) : éléments paysagers L151-23 CU, classement en Nce.
- Classement en zone agricole des terres agricoles identifiées où se situent les exploitations agricoles.
- Prise en compte de la topographie dans les zones d'urbanisation future.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

La définition de la trame verte et bleue par le PLU s'est attachée dans un premier temps à prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Les réservoirs de biodiversité identifiés au niveau de Mouguerre sont des boisements de feuillus et forêts mixtes en périphéries Est et Sud de la commune, et des milieux humides liés à l'Adour au Nord de la ligne ferroviaire.

Le SCOT identifie les réservoirs de biodiversité à Mouguerre et ses abords immédiats :

- Trame bleue : Lac d'Escoute-Pluye et retenue sur l'un des affluents de l'Ardanavy, secteurs humides liés à l'Adour au Nord-Est, boisement humide au sud,
- Trame verte : Boisements en limite Ouest (Elori Mendi), Est (confluence entre l'Ardanavy et le ruisseau de Condisteguy) et surtout au Sud (Vallée de l'Ardanavy et bois de Faldaracon).

Les continuités du SCOT sont :

- Trame bleue : Ruisseaux du Portou, du Condisteguy, et Ardanavy,
- Trame verte : Continuité en limite Sud-Ouest de la commune.

Le PLU respecte l'orientation générale du SCOT qui est de « Protéger durablement les espaces naturels d'intérêt majeur ; maintenir les continuités écologiques ».

L'objectif que le SCOT assigne aux documents d'urbanisme est de retranscrire et délimiter les réservoirs de biodiversité et de les classer en zones naturelles ou agricoles, de délimiter de manière fine les zones humides et de rendre prioritairement inconstructible les zones humides.

Le PLU définit pour cela des zonages appropriés pour les réservoirs de la trame verte au sein des espaces naturels, Nce. Les réservoirs du SCOT sont protégés par un zonage en Nce et des éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans tous ces espaces, le PLU limite les usages et affectation des sols, en compatibilité avec l'objectif du SCOT d'« encadrer les usages dans les réservoirs de biodiversité ».

Les zones Nce définissent les secteurs strictement protégés pour les continuités écologiques.

Au sein des zones Nce, le PLU limite les usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les OAP prennent en compte et préservent les continuités écologiques identifiées en imposant dans la majorité des secteurs :

- Des espaces verts,

- Des haies à protéger ou à planter (notamment pour assurer la continuité écologique y compris dans les secteurs urbains),
- Des plantations d'arbres,
- La préservation des massifs boisés existants, notamment sur les secteurs Larretchea, Hiribarnea, Oyhenartia.

Le PLU est compatible avec le SCoT.

## **2. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD**

### **2.1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT**

#### **2.1.1. Le règlement graphique**

##### **2.1.1.1. Le plan de zonage**

Le zonage du PLU a été élaboré à partir du croisement d'une analyse des tissus urbains et des enjeux environnementaux, naturels, paysagers, ....

Cette étude a consisté à dresser le portrait des différents types de tissus urbains existants, à les qualifier en analysant les formes urbaines (voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief, ...) et à identifier les potentiels de mutation urbaine au regard des enjeux exprimés par le PADD.

Cette analyse a permis de déterminer des grandes familles de zones : zones urbaines mixtes, zones dédiées à l'économie, aux équipements, zones de nature urbaine, zones agricoles et zones naturelles, chacune de ces familles comprenant plusieurs entités.

Cette première ébauche de zonage a ensuite été affinée au regard des orientations des documents supra-communaux (SCoT notamment), du PADD, par la concertation, par le travail avec les élus et les partenaires pour ce qui concerne l'évolution souhaitée et possible des tissus urbains, par le travail sur différentes thématiques comme les risques, la mixité sociale, les réseaux (eau, assainissement, voiries, ....).

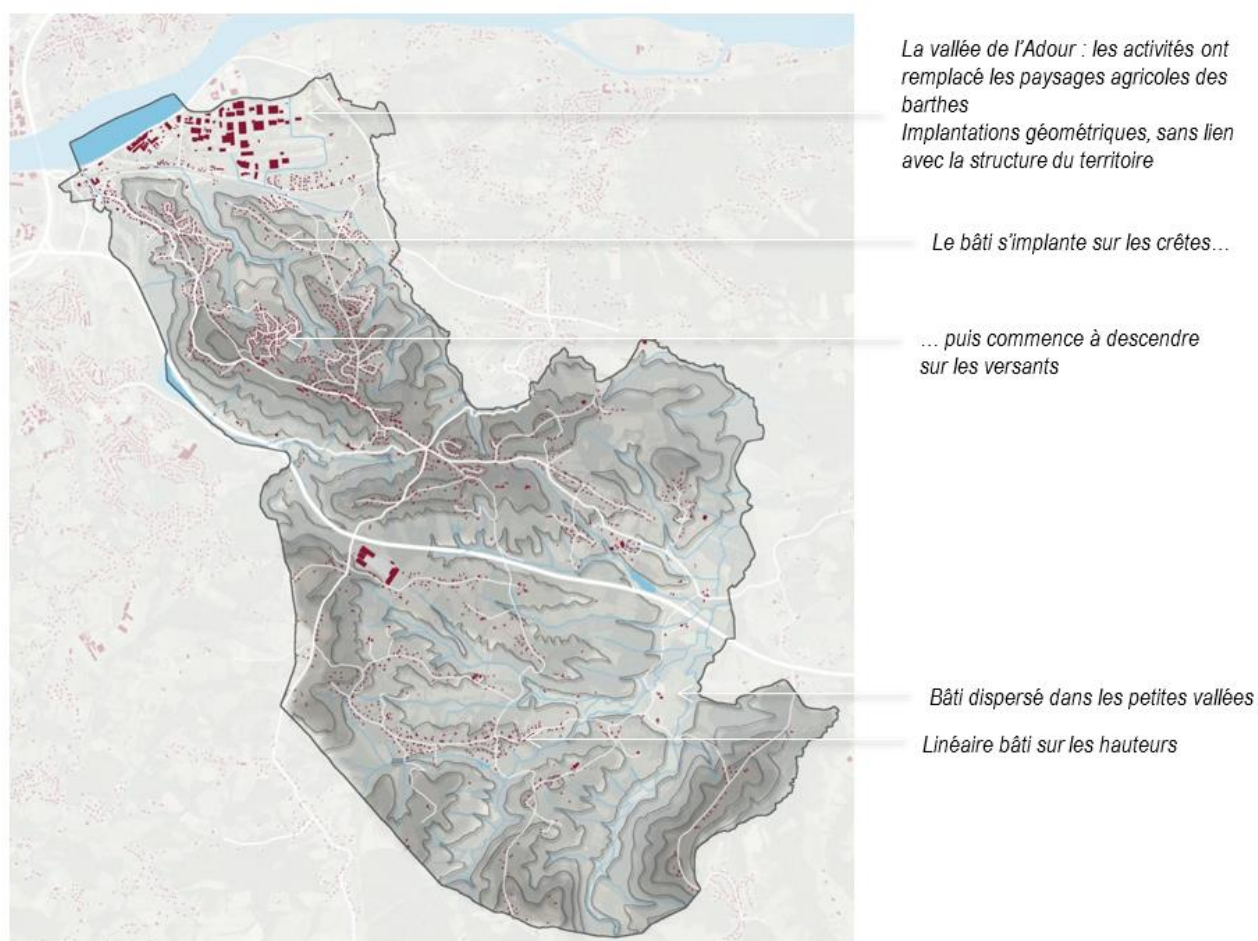




























Figure 2- Exemple d'analyse du tissu urbain

Cette analyse des formes urbaines existantes a conduit à définir un règlement spécifique par sous-secteur, en fonction des densités, du positionnement du bâti, des espaces publics, etc.

## Zonage

-  UA : Zone urbaine en ordre continu à vocation principale d'habitat
-  UB : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat collectif et individuel
-  UBa : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat collectif et individuel en ass. autonome
-  UC : Zone urbaine
-  UD : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat individuel
-  UE : Zone urbaine à vocation principale d'équipement
-  UT : Zone urbaine à vocation d'activités de transport, de logistique et de transbordement rail/route
-  UX : Zone urbaine à vocation artisanale et commerciale
-  UY : Zone urbaine à vocation commerciale, artisanale et industrielle, de bureau et de services
-  AU : Zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  AUh1 : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
-  AUh2 : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
-  A : Zone agricole
-  N : Zone naturelle
-  Nce : Zone naturelle de continuité écologique
-  Nh : STECAL à vocation d'habitation
-  Np : Zone naturelle paysagère

## Prescriptions

-  PPR inondation
-  Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
-  Eléments de paysages identifiés au titre de l'article L-151-23 du CU
-  Secteur à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU
-  Bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du CU
-  Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU
-  Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
-  Linéaire boisé à protéger au titre de L.151-23 du CU
-  Amendement Dupont art. L111.1.4.

## Informations


-  Périmètre de protection (500m) monument historique

Figure 3- Légende complète des différentes zones du règlement graphique du PLU de Mouguerre

### 2.1.1.2. Le nom des zones

Chaque sous-secteur possède un nom de zone qui correspond aux caractéristiques générales de la zone, décrites dans le règlement écrit (cf. chapitres *ad hoc*).

### 2.1.1.3. Les prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, détaillées par la suite, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les emplacements réservés (ER),
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments du patrimoine naturel et écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs soumis à des risques inondation (PPR),
- Les changements de destination en A et N au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Le périmètre de 500 m des Monuments Historiques (église).

## 2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement est divisé en trois parties :

- Le lexique,
- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à chaque zone.

### 2.1.2.1. Le lexique

Conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Dans ce cadre, les élus ont souhaité étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires pour adapter les termes au contexte local et faciliter la lecture des règles édictées.

C'est ainsi qu'une trentaine de termes sont définis dans le lexique du règlement écrit.

accès	acrotère	affouillement	annexe	bâtiment	berge
changement de destination	construction	construction existante	cours d'eau	emprise au sol	équipements et ouvrages d'intérêt collectif
espace de pleine terre	espaces libres	exhaussement (remblais)	extension	façade	haie mélangée
hauteur maximale	installations techniques	limite d'emprise publique	limites séparatives	menuiseries	mixité sociale
mur bahut	mur de soutènement	opération d'aménagement d'ensemble	ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	sablière	sol naturel (ou terrain naturel)
surface de plancher	terrain d'assiette du projet	voie	volumes et éléments de liaison		

Figure 4- Liste des termes définis dans le lexique du règlement écrit

### 2.1.2.2. Les dispositions générales

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du PLU. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter aux dispositions applicables à chaque zone.

### 2.1.2.3. La nouvelle structure du règlement

La structure des dispositions applicables à chaque zone reprend la structure définie dans le code de l'urbanisme « modernisé ».

Il se structure en trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère,
- Chapitre 3 : équipements et réseaux.

Section	Article	Paragraphe
Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	<i>Volumétrie et l'implantation des constructions</i>	Emprise au sol des constructions
		Hauteur maximale des constructions
		Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
		Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<i>Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</i>	Aspect extérieur, façades et toitures des constructions
		Clôtures
		Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme
		Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	Eléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés
		Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
		Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
	<i>Stationnement</i>	
Equipements et réseaux	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	
	<i>Desserte par les réseaux</i>	Eau potable
		Eaux usées
		Eaux pluviales
		Autres réseaux
		Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



### **2.1.3. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Ce premier chapitre permet de définir ce qui est interdit ou soumis à conditions selon la zone concernée.

Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités autorisées sous conditions particulières,
- Les prescriptions éventuelles en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

### **2.1.4. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère**

Dans ce chapitre, sont définies les règles visant à préserver ou renforcer la forme urbaine recherchée dans la zone concernée.

Le chapitre 2 définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions,
- Le stationnement.

### **2.1.5. Chapitre 3 : équipements et réseaux**

Ce chapitre permet de garantir les conditions de desserte et de raccordement des constructions dans la zone concernée.

Il définit ainsi :

- La desserte par les voies publiques ou privées,
- La desserte par les réseaux.

### **2.1.6. La complémentarité avec les OAP**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU ouvertes font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 2.2. LES ZONES RESIDENTIELLES U ET AU

### 2.2.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

La délimitation des différentes zones du PLU de Mouguerre s'appuie sur les choix politiques déclinés en axes dans le PADD et qui s'articulent autour des orientations citées et analysées dans les chapitres précédents.

Une analyse multicritère a conduit au choix définitif des zones urbaines et à urbaniser.

Les critères utilisés ont été les suivants pour les zones U (liste non exhaustive) :

- Analyse de la forme urbaine existante : implantation du bâti par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions,
- Aspect architectural,
- Densité,
- Destinations des constructions,
- Accès et réseaux (réseaux secs, réseaux humides et particulièrement l'assainissement),
- Simplicité d'écriture du règlement.

Pour les zones AU, en plus des critères précédents, les critères suivants ont également été pris en compte (liste non exhaustive) :

- Impact paysager,
- Impact sur les espaces agricoles et/ou naturels,
- Proximité des services et équipements,
- Topographie,
- Risques (notamment le risque inondation),
- Patrimoine bâti environnant,
- Possibilité de cheminements doux,
- Forme urbaine des secteurs environnants.

Une cartographie a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux en lien avec les thématiques abordées dans le PLU. Ont ainsi été réalisées :

- Une analyse des enjeux urbains avec l'identification de la tâche urbaine existante différenciant bourgs, quartiers (composé de plus de 15 logements distants de moins de 50 m et sans enjeux agricoles) et hameau (entre 5 logements et 15 logements distants de moins de 50m et sans enjeu agricole), le potentiel de densification identifié dans le diagnostic et la localisation des équipements publics,

- La localisation des enjeux agricoles, de la topographie, des zones de risques et des enjeux environnementaux (continuité écologique, zones humides...) et paysagers.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'étude des secteurs potentiels de développement s'est principalement centrée en périphérie immédiate du bourg.

## **2.2.2. Principe de délimitation des zones**

### **2.2.2.1. Les zones urbaines U**

Les zones U couvrent les secteurs de la commune déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement. Sont aussi classés en zones « U » les secteurs dont l'urbanisation est autorisée et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont ainsi été délimitées en prenant appui sur les tâches urbaines existantes :

- Au niveau du bourg de Mouguerre,
- Au niveau des quartiers de plus de 15 constructions (dont le quartier constitué Elizaberri du SCoT).

En fonction des enjeux identifiés, les zones urbaines U comprennent également des extensions définies en cohérence avec les orientations du PADD ainsi que des autorisations d'urbanisme accordées antérieurement au PLU (permis d'aménager, permis de construire).

#### 2.2.2.1.1. Le centre ancien UA

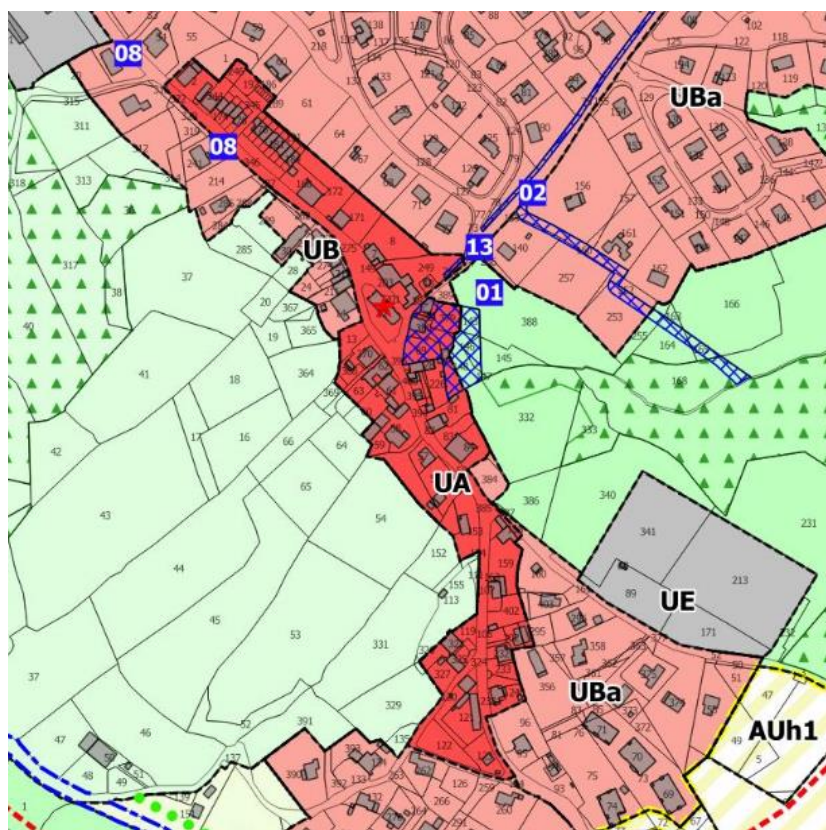


Figure 5- La zone UA du bourg historique

La zone UA correspond à la délimitation du bourg historique entre le chemin Ithurricar et le secteur de la poste (place du 19 mars). Il correspond aux plus anciennes bâtisses mais également au secteur des équipements principaux de la commune.

#### 2.2.2.1.2. Les zones périphériques du bourg UB

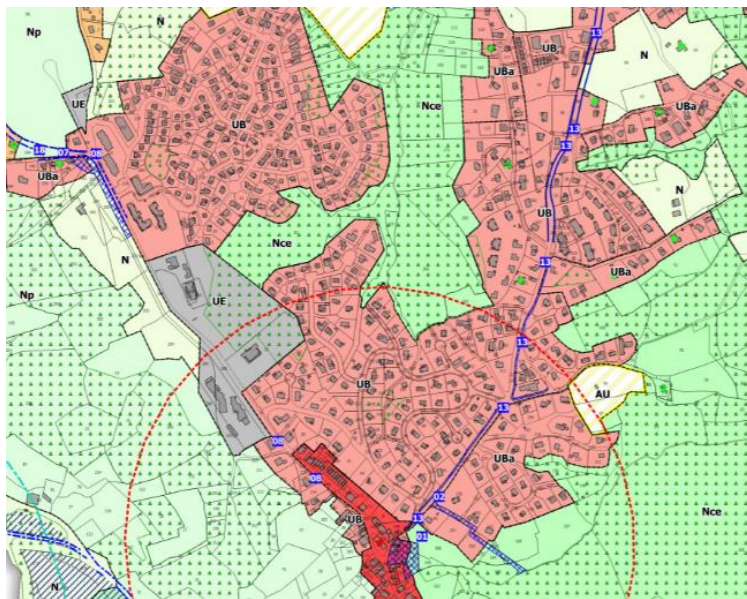


Figure 6- Secteurs UB au nord du bourg historique

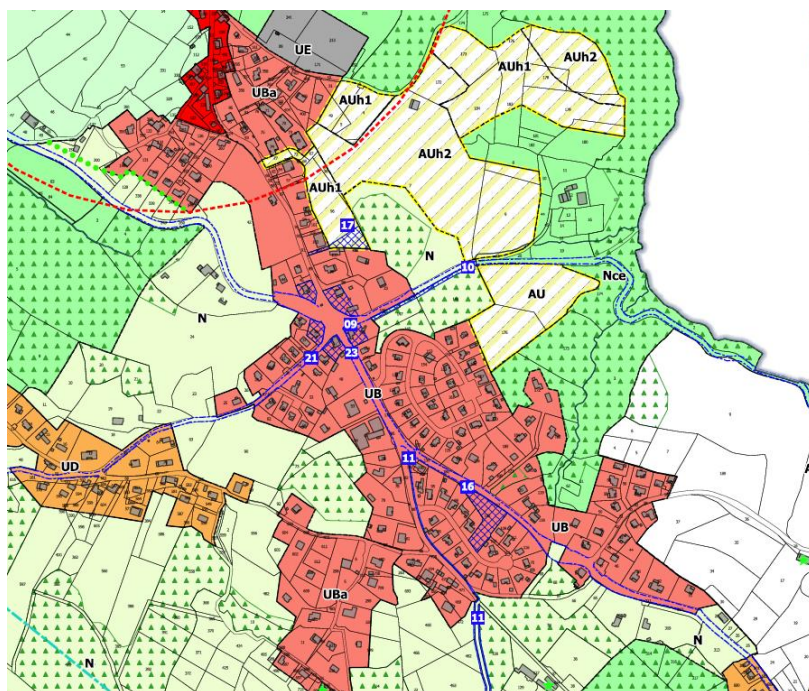


Figure 7- Secteurs UB Hiribarnea/Mendilaskor

Les secteurs UB correspondent à une urbanisation plus récente réalisée en continuité du bourg, sur les hauteurs (chemin de Cigaro, la Côte) ou dans le secteur Hiribarnea/Mendilaskor. La majorité de ces secteurs s'est réalisée sous la forme de lotissements de maisons individuelles.



#### 2.2.2.1.3. Le quartier constitué UC Elisaberri

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).

C'est un des quartiers constitués identifiés par le SCOT.

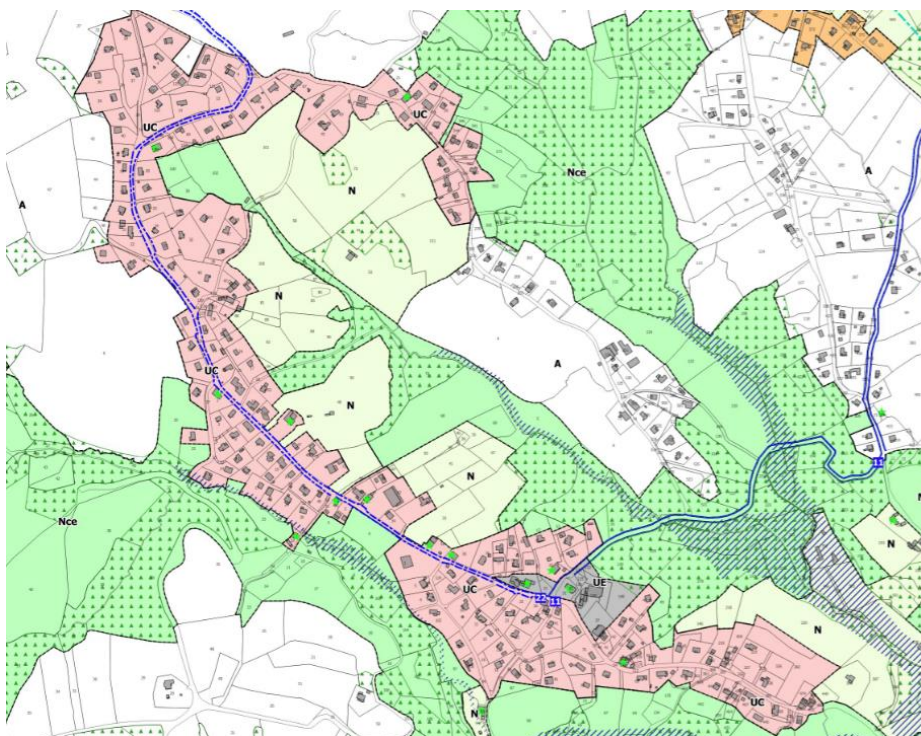


Figure 8- Secteur Elisaberri

#### 2.2.2.1.4. Les quartiers UD

Les zones UD sont séparées physiquement du bourg et sont de tailles variables. Leur position excentrée ne leur permet pas une urbanisation importante dans les prochaines années en cohérence avec le PADD et le SCOT.

Le développement urbain de ces quartiers est limité, avec un potentiel de 1.86 en consommation d'espace (quadrillage noir ci-après) et 1.53 ha en dents creuses (représentées en quadrillage rose ci-après).

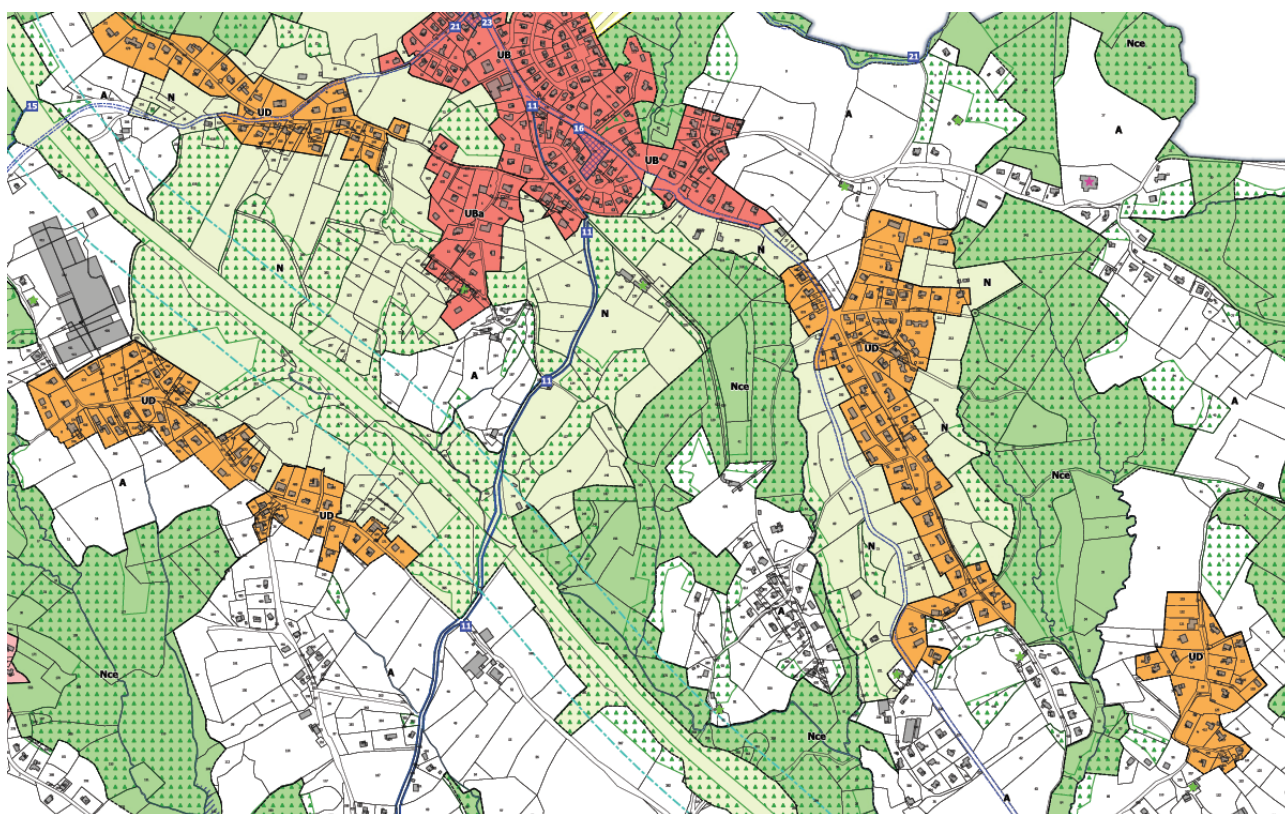


Figure 9- Les 4 zones UD au sud du bourg

### 2.2.2.2. Les zones à urbaniser AU

#### *Localisation des zones AU*

Toutes les zones AU ont été définies en prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine du bourg.

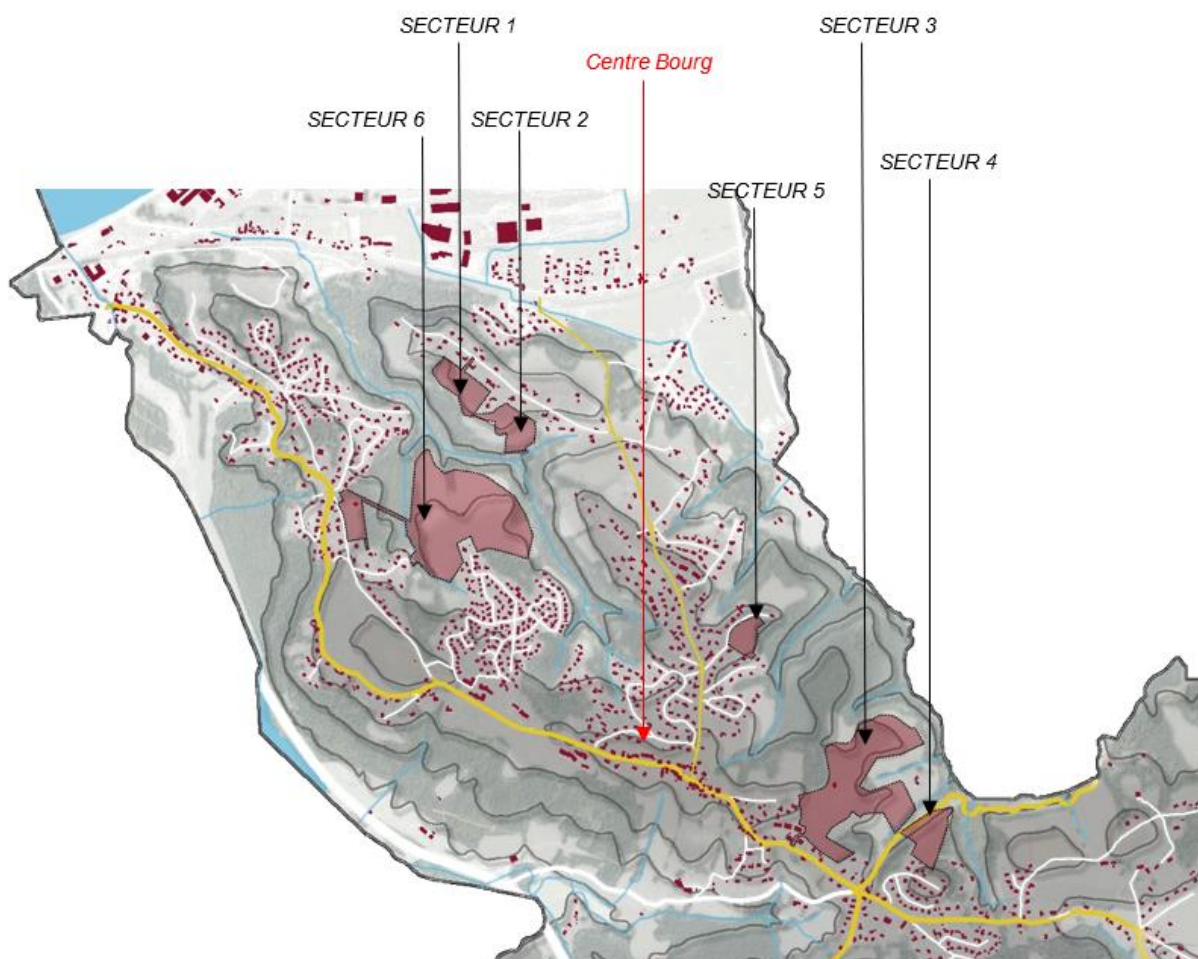
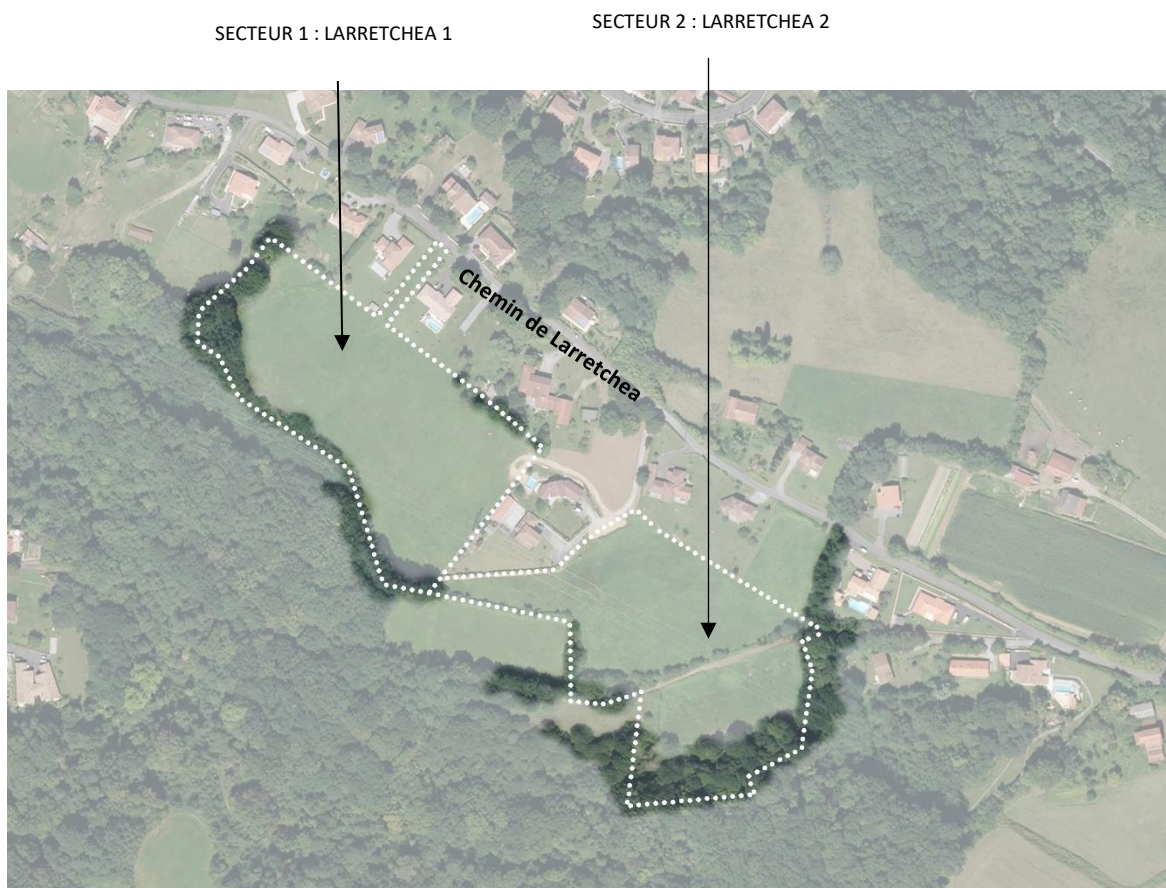


Figure 10- Localisation des zones AU



### **Secteurs 1 et 2 : Larretchea 1 et 2**

Le secteur se situe au Nord de la commune, sur une crête urbanisée le long du Chemin de Larretchea. Il est aujourd'hui occupé par des prairies et bordé de boisements. La conservation des boisements en périphérie du secteur permettra de délimiter l'urbanisation de manière naturelle et d'insérer rapidement les constructions dans le paysage.



*Figure 11- Localisation des secteurs 1 et 2, Larretchea 1 et 2*

### **Secteurs 3 – Hiribarnea et 4-Mendilaskor**

Le secteur identifié prend place au sud-est du centre bourg et fait partie du périmètre de la Zone d' Aménagement Concerté (ZAC) Hiribarnea (dossier de création de la ZAC en 2011, étude d' impact actualisée en 2020, MECDU en 2021).

Il est aujourd'hui occupé par des prairies et bordé de boisements, sur un relief de collines. Plusieurs espaces naturels ponctuent le site (sources et bosquets) et devront être préservés de l'urbanisation. Le périmètre du secteur à urbaniser a été réduit de manière à protéger une partie de ces espaces classés en zone N. Les bosquets et les sources situées à l'intérieur du secteur seront conservés. Le secteur représente une surface d'environ 11,6 ha.

Le secteur est accessible par la RD712 au Sud et par la RD 257 à l'Est.

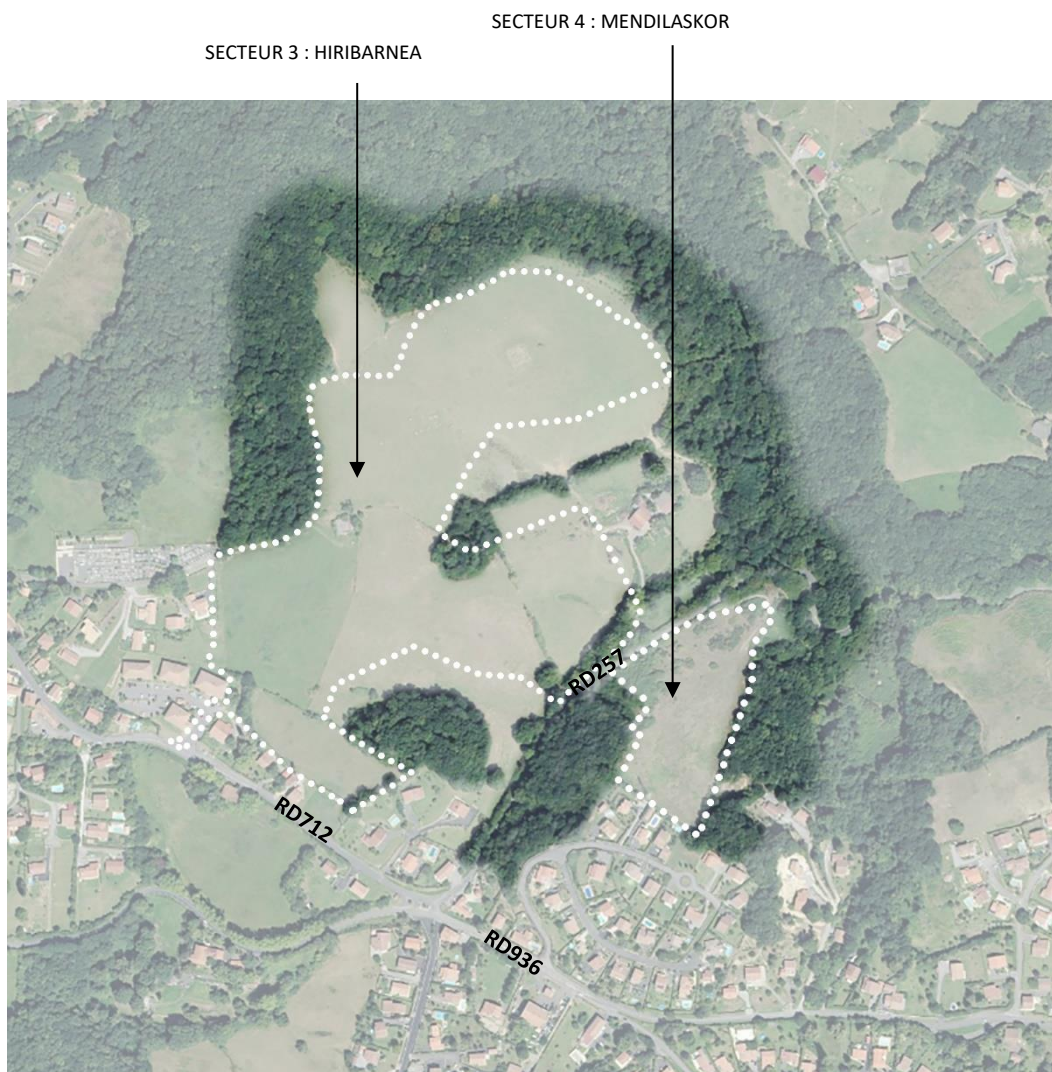


Figure 12- Localisation des secteurs 3 et 4

La ZAC Hiribarnea a fait l'objet d'une MECDU (Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme) en 2021 avec étude d'impact.



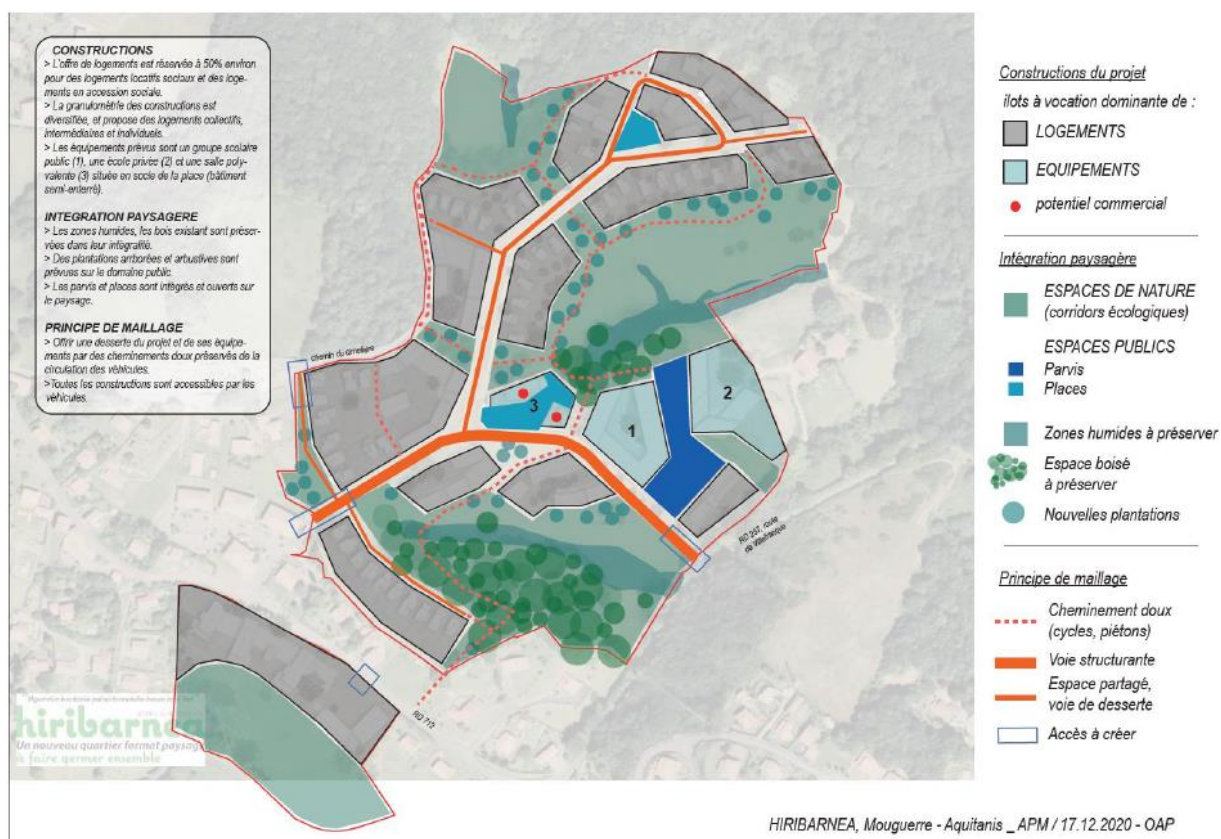


Figure 13- Plan d'OAP proposé dans le cadre de la MECDU

## Secteur 5 – Hodia

Le secteur se situe au Nord-Est du bourg, sur un replat, dans la continuité des quartiers résidentiels liés au Chemin de Cigaro. Il est aujourd'hui occupé par des prairies et bordé de boisements. La conservation des boisements en périphérie du secteur permettra de délimiter l'urbanisation de manière naturelle et d'insérer rapidement les constructions dans le paysage.

Le secteur est accessible par le Chemin d'Uhaldebehère au Nord et par le Chemin de Kaakarla au Sud.



Figure 14- Localisation du secteur 5

### **Secteur 6 - Oyhenartia**

Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune, sur une crête entre deux vallons. Il est aujourd'hui occupé par des prairies et bordé de boisements. Une partie des boisements est exclue de la zone à urbaniser et classée en zone naturelle de manière à assurer leur préservation. De plus, la végétation présente sur les lisières, qui correspond aux espaces les plus pentus sera conservée. Le secteur sera ainsi accessible par la placette à l'intersection entre la RD712, le Chemin de Borda et la Route du Plateau.



*Figure 15- Localisation du secteur 6*

### **2.2.3. Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Les différentes zones à urbaniser à destination d'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définissant les principes suivants.

#### **Orientations en matière de voirie et de desserte**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte sur ces zones en fonction de la localisation des secteurs et de leur configuration et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD mettant en avant la volonté d'intégrer à la réflexion la question des déplacements.



Les accès aux différentes zones ont notamment été définis en fonction des critères de sécurité et du dimensionnement des voies auxquelles les zones seront raccordées ou proposent de créer de nouveaux accès.

Les principes de voirie sont quant à eux adaptés en fonction des perméabilités offertes par les secteurs périphériques. Ainsi, lorsque cela était possible, des connexions viaires ont été envisagées avec les zones urbaines existantes.

Dans certains cas, le maillage routier n'est pas possible (cas rares), dans ce cas un espace public de retournement est imposé, comme à Larretchea.

### **En matière de forme urbaine et de densité**

L'objectif est de pouvoir disposer de densités minimales dans ces secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Afin d'atteindre notamment les objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés dans le PADD,
- Afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

#### **Les fourchettes de densité dans les OAP sont :**

- Larretchea : 50-51 logements/ha,
- Hiribarnea : 33 logements/ha,
- Mendilaskor : 19 logements/ha,
- Oyhenartia : 30 logements/ha,
- Hodia : 25 logements/ha.

Les OAP permettent également, au travers des prescriptions en matière de densité et de formes urbaines, de répondre à l'orientation du PADD visant à diversifier l'offre en matière d'habitat.

### **En matière de mixité sociale**

Toutes les OAP imposent des productions minimales de logements sociaux :

- Larretchea 2 : 58%,
- Hiribarnea : 50%,
- Mendilaskor : 80%,
- Hodia : 60%,
- Oyhenartia : 60%.

### **En matière d'insertion urbaine et paysagère**

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit un développement urbain qui respecte les formes urbaines existantes et les caractéristiques paysagères et patrimoniales de Mouguerre.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- À l'orientation des parcelles et du bâti,
- Au traitement des abords des zones à urbaniser via des prescriptions sur les haies et lisières paysagères,
- À la création d'espaces publics au sein des opérations,
- La prise en compte de la topographie dans la conception de l'aménagement de façon à respecter les courbes de niveau naturelles.

### **2.2.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP**

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions afin de maintenir une animation urbaine dans les zones urbaines et à urbaniser de Mouguerre,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (choix d'implantation et densités) adaptée aux caractéristiques et aux contraintes (réseaux, relief...) de chaque secteur,
- Prendre en compte les formes urbaines existantes et respecter le caractère architectural du bâti traditionnel basque,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de leur niveau d'équipement,
- Garantir la pérennité des activités agricoles des secteurs environnants tout en évitant les conflits d'usage,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment au regard du PPRI).

#### **2.2.4.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

Dans les zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, UC, UD, AU, AUh), le règlement autorise les mêmes destinations :

- Les destinations à vocation d'habitation et d'hébergement, y compris touristiques,
- Les destinations à vocation d'activités, si elles sont compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, restauration,

- Les services et équipements : locaux publics, cinéma, activité de services, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, bureaux.

En secteur UD, du fait de leur position éloignée du bourg et de la destination première qu'est l'habitat dans ces zones, l'artisanat et le commerce de détail sont interdits.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'aux constructions.

#### **2.2.4.2. Mixité sociale et fonctionnelle**

Au regard du respect de la loi SRU sur la commune, les règles suivantes sont applicables.

##### ***UA-UB***

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 60% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

##### ***UC-UD***

Pour les opérations immobilières à partir de 5 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération).

Le nombre de logements sociaux imposés en 1AU est prescrit par les OAP propres à chaque secteur.

#### **2.2.4.3. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...) ainsi que les orientations définies par le PADD sur ces thématiques.

Le règlement de la zone AU effectue un renvoi aux OAP afin de permettre de déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones à urbaniser présentent des enjeux urbains spécifiques.

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Implantations et hauteurs**

L'écriture des zones urbaines et à urbaniser tend à respecter le gradient de densité et de volumétrie des constructions, depuis le centre ancien (UA) vers les secteurs périphériques (UB, UC, UD, AU, AUh). Ce gradient de densité peut s'exprimer dans l'emprise au sol, les hauteurs et les implantations du bâti.

En UA, la hauteur maximale est importante (12 m à la sablière), et l'alignement à la voie est imposée, afin de conserver le caractère dense de la zone.

En UB, le recul est imposé avec la voirie, afin de proposer une cohérence avec les formes urbaines plus lâches dans ces zones. La hauteur maximale est identique qu'en UA, puisque les deux secteurs sont en prolongement.

En UC et UD, la hauteur maximale descend à 7 mètres et on retrouve une implantation plus diffuse comme en UB.



### **Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale décrit un gradient des secteurs les plus denses de la zone UA aux secteurs les moins denses dans les quartiers UD :

- UA : pas d'emprise au sol,
- UB : 30%,
- UC : 20%,
- UD : 15 %.

### **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

L'article imposant les règles propres à la qualité architecturale, environnementale et paysagère est identique en zones UA, UB, UC, UD, AU sauf quelques détails, afin d'imposer une même qualité de bâti à l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de la prise en compte de la ZAC Hiribarnea, le règlement des zones AUh est spécifique.

L'objectif de l'écriture de cet article a été de respecter les règles architecturales du bâti traditionnel du Pays Basque, tout en apportant de la souplesse au regard des nouveaux modes de vie (recherche de luminosité) ou des tendances actuelles (couleurs, ...).

Les grands principes sont les suivants :

- Interdiction des matériaux à nu,
- Respect des couleurs basques,
- Pente de toit entre 30 et 40%.

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé de 30% en UB et AU, 35% en UC, 40% en UD.

Le règlement vise à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en terme de continuité écologique.

En fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone AU et pour permettre une adaptation des obligations en matière d'espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP.

### **Stationnement**

Le règlement rappelle l'obligation d'adapter les règles de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.

#### **2.2.4.4. Les équipements et réseaux**

En terme de voirie, le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif, sauf dans les secteurs non desservis (secteurs indicés « a »).

Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.

## 2.3. LES ZONES ECONOMIQUES U

### 2.3.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

#### *Rappel des orientations du PADD*

#### **Axe 2. Garantir le maintien des activités économiques existantes**

#### ***Favoriser une grande proximité entre le commerce et les autres fonctions urbaines dans une réflexion 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).

#### ***Poursuivre le développement des pôles économiques existants en compatibilité 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.

### 2.3.2. Principe de délimitation des zones économiques

Les zones d'activités ont été prises dans leur enveloppe actuelle et des extensions sont prévues en fonction des besoins et des choix politiques adoptés en matière économique.

La disponibilité foncière des zones d'activités du PLU est de 14 ha (consommation d'espace) sur la période 2020-2030 ce qui correspond principalement à la zone du CEF (Centre Européen de Fret).

### **Zone UX**

*La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal*

### **Zone UY**

*La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation d'activités des bords de l'Adour, de la zone industrielle des Salines et de la zone du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal.*

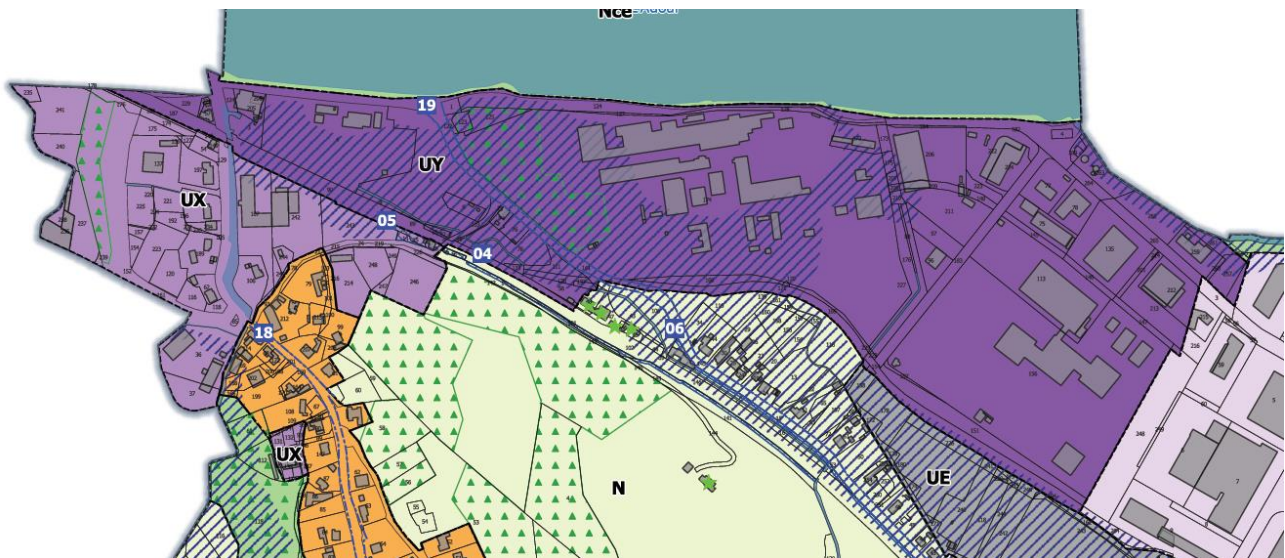
### **Zone UT**

*La zone UT correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Centre Européen de Fret (CEF).*

## **2.3.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP**

### **2.3.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal.



*Figure 16- Zone UX du Portou et la zone industrielle UY au nord de la commune*

La zone UX correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités artisanales et commerciales. Les activités industrielles sont interdites. Le logement y est totalement interdit.

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation d'activités des bords de l'Adour, de la zone industrielle des Salines et de la zone du Portou située en entrée de ville Nord-est du territoire communal. Y sont seulement autorisées, à la différence de la zone UX, l'industrie, les entrepôts et les bureaux.

La zone UT correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Centre Européen de Fret (CEF).

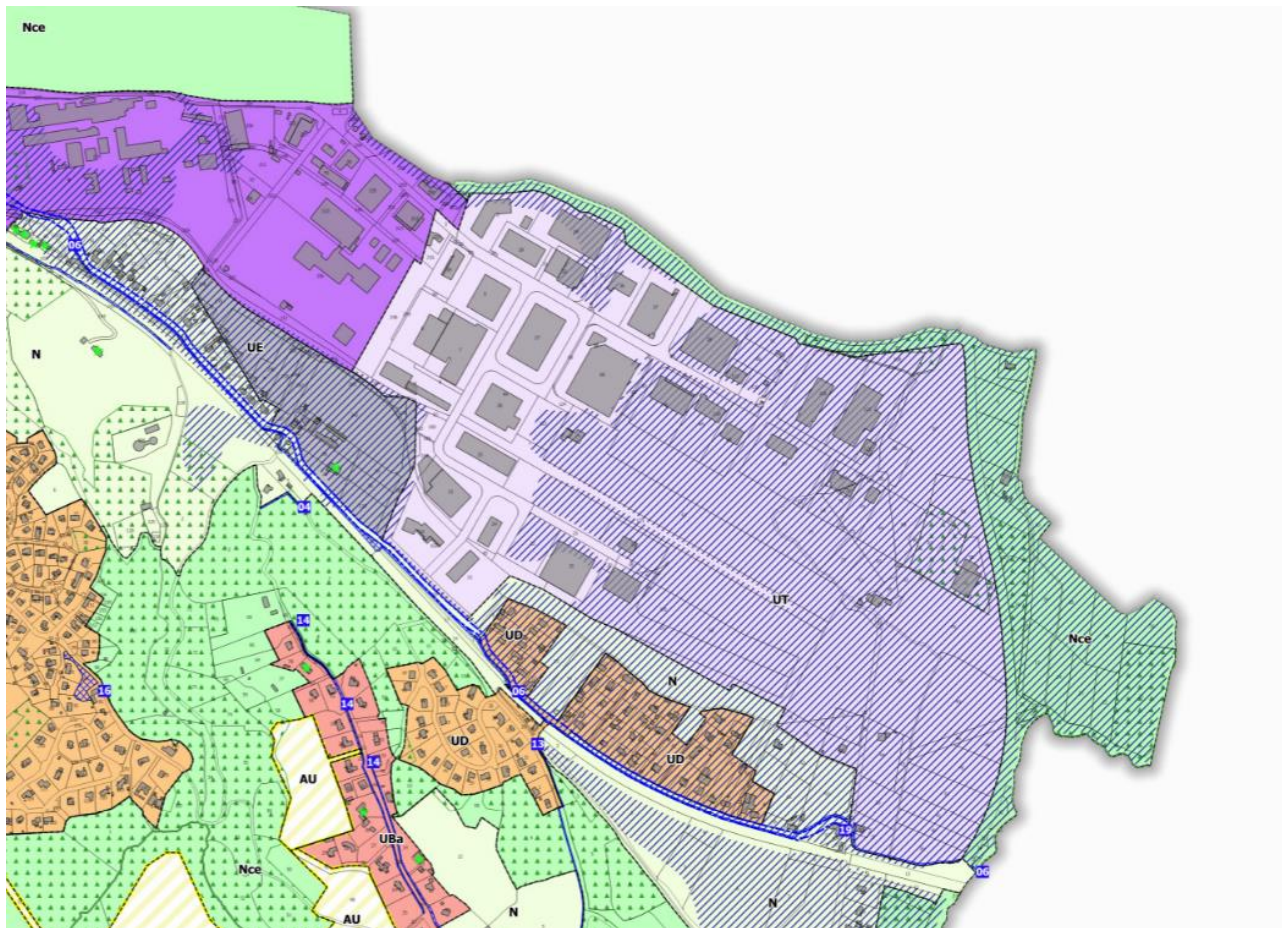


Figure 17-Zone UT du CEF

Comme en UY, la zone UT accueille uniquement l'industrie, les entrepôts et les bureaux. Une partie de la zone est dans la zone rouge du PPRI. Le Centre Européen de Fret a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (ex article 10 de la loi sur l'eau), en date du 18 septembre 2000. Celui-ci précise les dispositions techniques qui doivent être adoptées par le maître d'ouvrage pour éviter tout risque d'inondation et de pollution sur la zone.

### 2.3.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des zones d'activités, le PLU propose des règles assez souples, en cohérence avec les destinations autorisées.

L'emprise au sol maximale est élevée (60%) afin d'optimiser le foncier.



La hauteur maximale est fixée à 14 mètres en UX et UY, 17 m en UT.

L'implantation par rapport aux voies est soit à 5 mètres soit en alignement des constructions voisines en UX et UY.

Le recul par rapport limites séparatives est fixé par une règle de prospect.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les toitures terrasses sont autorisées, notamment pour favoriser la mise en place de panneaux solaires.

### 2.3.3.3. Equipements et réseaux

Le raccordement aux réseaux collectifs est obligatoire.

## 2.4. LES ZONES URBAINES UE DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

### 2.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Le PADD précise dans son axe 1 :

*« 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'Elizaberri,
- 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. »*

Aussi, certaines zones ont été délimitées pour accueillir exclusivement des équipements publics ou collectifs.

### 2.4.2. Principes de délimitation de la zone UE

Sur la commune de Mouguerre, 4 zones UE sont délimitées pour accueillir :

- Au Nord, les équipements du stade d'Ibusty,

- Le secteur de la croix de Mouguerre (aire de jeux),
- Le secteur de la mairie, de l'école, de la crèche et du complexe Haitz Ondoan,
- Le cimetière.

### 2.4.3. Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

#### 2.4.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics et les bureaux.

#### 2.4.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles sont souples, en adéquation avec les destinations autorisées. Les zones UE sont des terrains dont la collectivité est propriétaire.

#### 2.4.3.3. Réseaux et voirie

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

## 2.5. L'IDENTIFICATION D'UN STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES) NH

### Rappel de la réglementation

#### **Article L151-13**

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). »

### **Zone Nh**

Le PLU identifie 1 hameau au Sud (quartier de Pilota Plaza). Il s'agit d'un secteur comprenant entre 5 et 15 habitations, distantes entre elles de moins de 50m.



Figure 18- La zone Nh au sud de la commune

Sont autorisées en Nh, en plus des constructions autorisées en N :

#### **Les habitations nouvelles**

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 10%,
- Implantations : recul de 5m des voies et prospect,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.



## 2.6. LES ZONES AGRICOLES (A)

### 2.6.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

L'axe 2 du PADD exprime les orientations relatives aux terres agricoles :

*« 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. »*

Pour cela, une identification des enjeux agricoles ainsi qu'une cartographie des espaces à enjeux (périmètres de bâtiments d'élevage, recensement parcellaire graphique) ont été réalisées.

Ce diagnostic agricole a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A du PLU,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

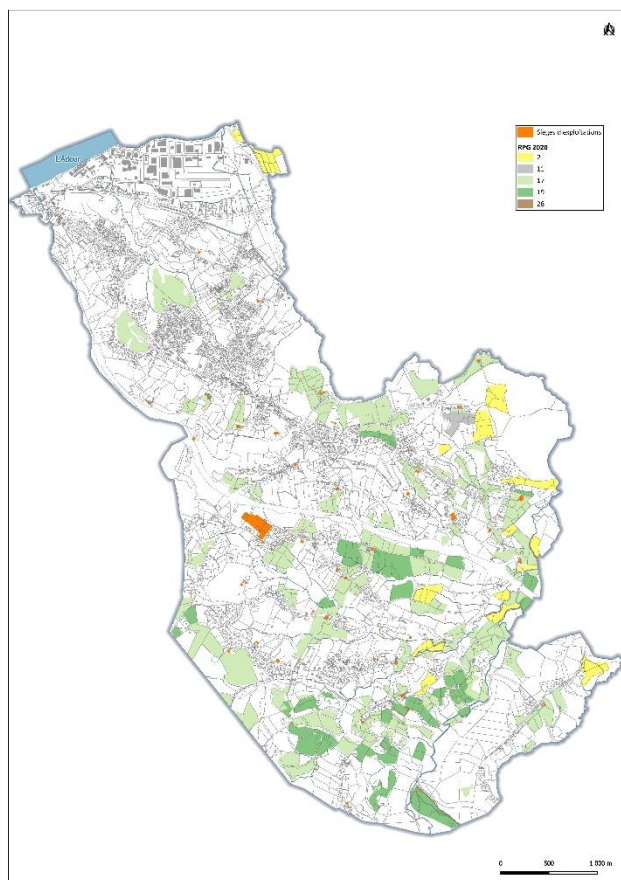
### 2.6.2. Principe de délimitation des zones

Dans un premier temps, une analyse du RPG (Registre Parcellaire Graphique) et de la photo aérienne a permis de déterminer la localisation des terres agricoles.

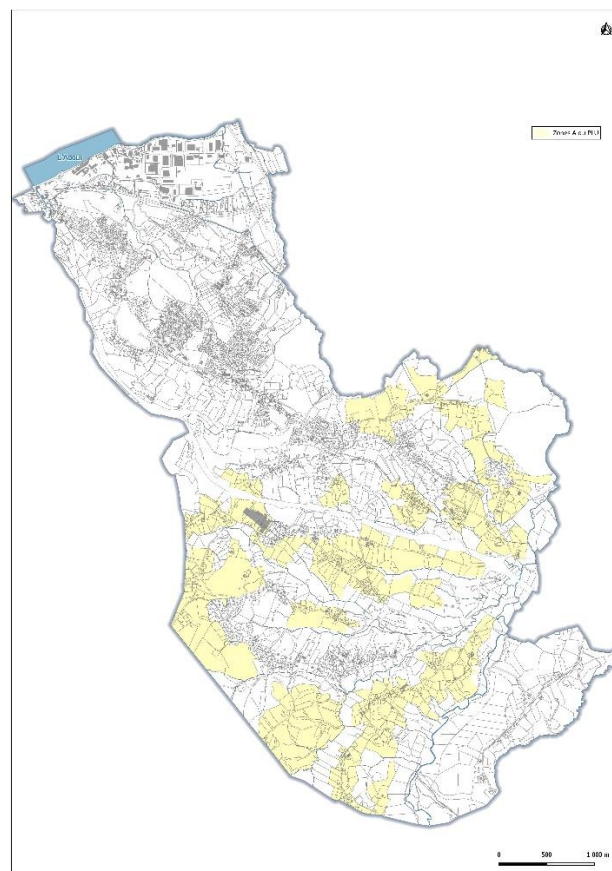
Sur ces terres agricoles ont été rajoutés les éléments relatifs aux réservoirs de biodiversité du SRCE, croisés avec ceux du SCoT.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans cette zone A comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres.



**Occupation des sols**



**Zonage A du PLU**

*Figure 19- Localisation des enjeux agricoles et zonage A du PLU*

### 2.6.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivantes :

- Prendre en compte les terres agricoles du territoire, les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage,
- Limiter les conflits d'usage entre les futures zones AU et les zones A,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau,
- La possibilité offerte pour un changement de destination à vocation d'habitation sur certains bâtiments présentant un intérêt architectural, au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme,
- Protéger les corridors écologiques par un zonage N.

#### 2.6.3.1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole.

Ainsi, outre les constructions et installation nécessaires à l'activité agricole, le PLU permet en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

### **2.6.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en limite avec la zone A.

La hauteur maximale des constructions agricoles est plus élevée (12 mètres) en cohérence avec la destination de ces bâtiments (par exemple le stockage de semences ou d'engins agricoles).

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.

#### **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines. Les règles imposées aux bâtiments agricoles sont moins contraignantes afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent. 40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre ».

### **2.6.3.3. Stationnement**

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone A, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

### **2.6.3.4. Les équipements et réseaux**

Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

## **2.7. LES ZONES NATURELLES N, NCE, NP**

### **2.7.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD**

Un des objectifs du PADD est la prise en compte des richesses naturelles du territoire et le maintien des continuités écologiques que sont les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs, continuités écologiques) et des espaces naturels dits « ordinaires » (massif, réseau de haies, ...). La délimitation des zones naturelles vise ainsi à répondre à cet objectif.

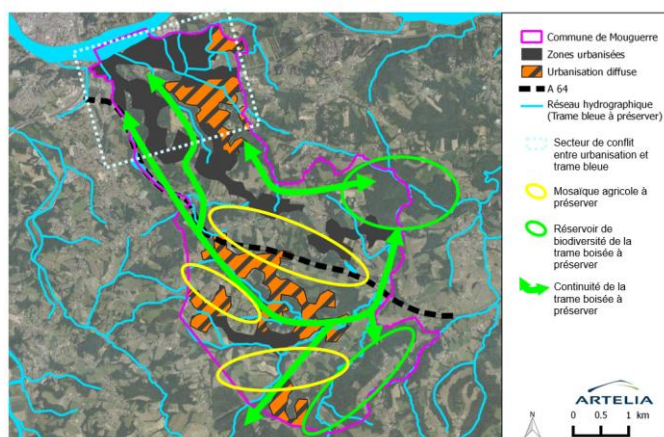
Afin de prendre en compte les orientations définies dans le PADD, un travail d'analyse et de localisation des secteurs boisés, des continuités écologiques, des zones humides, des sites Natura 2000 et du potentiel écologique a notamment été réalisé afin de délimiter les zones à vocation naturelle.

### **2.7.2. Principe de délimitation des zones**

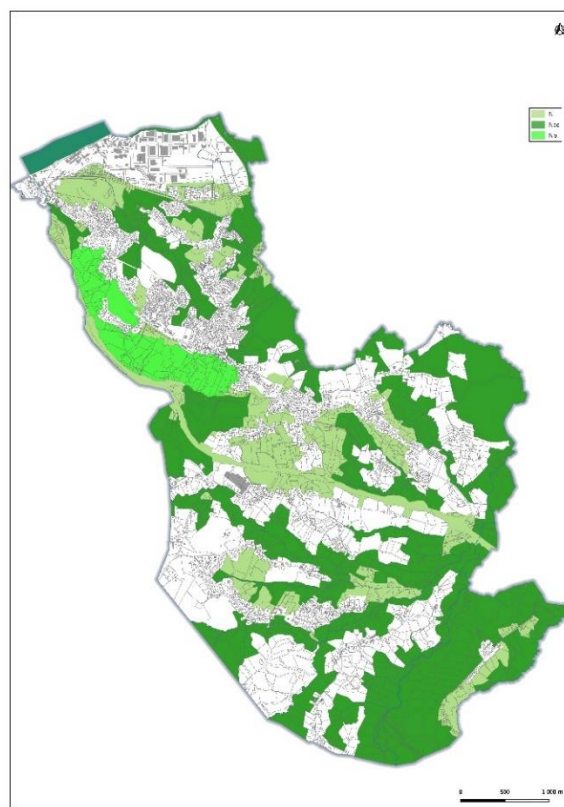
Sont classés en zone naturelle (Nce) dans le PLU, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Il s'agit des réservoirs forestiers (boisements de feuillus) du SRCE et des réservoirs du SCoT (trame verte), ainsi que des espaces boisés et des ripisylves classés en zones Natura 2000 (sites Natura 2000 liés à l'Adour et l'Arday).

Les autres boisements et cours d'eau sont zonés en N.

Le site de la croix de Mouguerre ainsi que les cônes de vue à l'Ouest du bourg historique de Mouguerre sont classés en zone Np afin de préserver les paysages depuis la ligne de crête.



***La trame verte et bleue du territoire***



***Les zones N, Nce et Np du PLU***



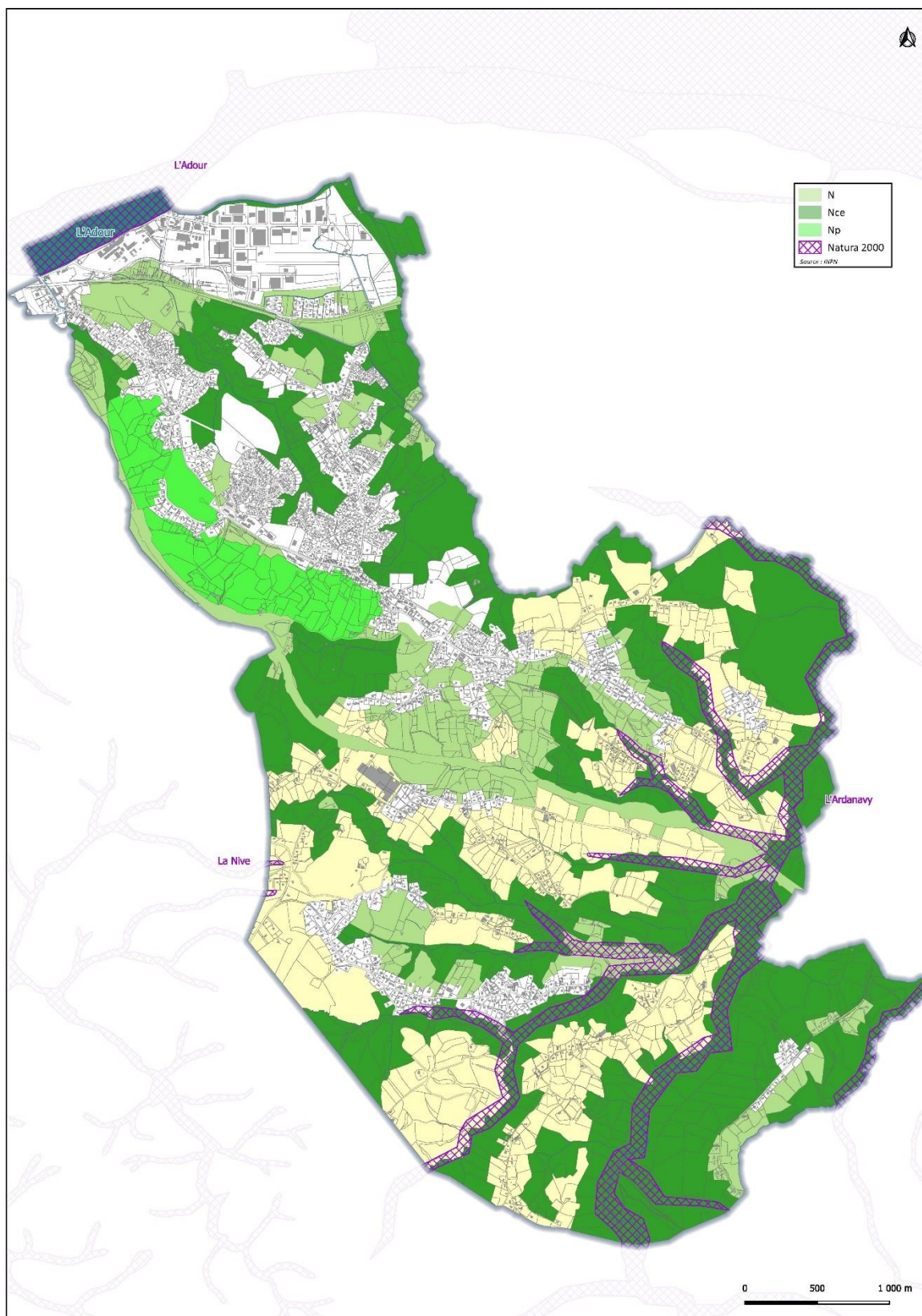


Figure 20- Zones N, Nce, Np et sites Natura 2000 du PLU



La zone Nh correspond au hameau Pilota Plaza au Sud de la commune. Il s'agit d'un STECAL « habitat » où les constructions nouvelles à destination d'habitation sont autorisées. Le hameau présente 1 dent creuse ainsi que 0,9 ha en extension (cf. chapitre *supra*).



Figure 21- Quartier Plaza classé en Nh

### 2.7.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Prendre en compte les enjeux propres à chaque secteur N et sous-secteurs (Nce, Np),
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau (10 m).

### 2.7.3.1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les occupations et utilisations du sol ont été définies afin de pas impacter de manière notable les espaces à dominante naturelle.

#### Zones N

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes.

Il s'agit de secteurs naturels qui présentent moins d'intérêt écologique que les secteurs Natura 2000 ou les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et le SCoT.

#### Zones Nce et Np

Sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire,
- Les annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction existante sauf contraintes topographiques, dans la limite de 30 mètres,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- **Uniquement en Nce** : les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- **Uniquement en Nce** : les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations.

### **2.7.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol maximale est de 10%, afin de maintenir le caractère naturel de la zone.

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions autorisées en N pour l'habitat est fixée à 7 mètres à la sablière. Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone (recul de 5 mètres par rapport aux voies – ou alignement aux constructions voisines - et règle de prospect).

#### **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines.

Les règles imposées aux autres bâtiments sont moins contraignantes en cohérence avec les contraintes techniques liées à l'exploitation agricole ou forestière (ou aux équipements publics).

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent.

Un coefficient de pleine terre de 40 % minimum est imposé.

### **2.7.3.3. Stationnement**

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone N, le règlement renvoie au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

### **2.7.3.4. Les équipements et réseaux**

Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

## 2.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU compte 16 emplacements réservés destinés, pour le bénéfice de la commune de Mouguerre, à la création de voies, à de l'élargissement de voies et au réaménagement de carrefours etc.

Ces emplacements réservés permettent de faciliter l'accès aux zones urbaines et à urbaniser tout en favorisant les modes doux grâce aux cheminements doux.

## 2.9. LES ZONES INONDABLES

La commune de Mouguerre est concernée par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) « Adour maritime et ses affluents » approuvé le 25/03/2009.

Le zonage du PPRI concerne les abords du ruisseau de Portou, ceux de l'Arduy et ses affluents, ainsi que le Nord de la commune et en particulier les abords de la ligne ferroviaire.

Le plan de zonage représente le PPRI par un hachurage bleu et renvoie directement au règlement du PPRI.

Le Centre Européen de Fret a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (ex article 10 de la loi sur l'eau), en date du 18 septembre 2000. Celui-ci précise les dispositions techniques qui doivent être adoptées par le maître d'ouvrage pour éviter tout risque d'inondation et de pollution sur la zone.

## 2.10. LES ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les massifs boisés,
- Les ripisylves et autres boisements en bordure des cours d'eau.

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

## 2.11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

68 éléments bâtis font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Ces éléments bâtis ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques, la protection *via* le PLU permet donc d'assurer leur maintien.

Il s'agit de maisons de maître ou de bâtis possédant des éléments remarquables, architecturaux ou historiques.

Sur ces éléments bâtis, le règlement précise :

*« Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.*

*Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés. »*



Figure 22- Exemple de maison de maître protégée dans le bourg au titre du L.151-19 CU



## 2.12. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Un seul changement de destination a été identifié sur la commune de Mouguerre.

Il s'agit d'une ancienne discothèque (Gelosia), qui pourrait être transformée en logements.



*Figure 23- L'ancienne discothèque Gelosia*

### 3. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS

#### 3.1. TABLEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLU

Les tableaux ci-après synthétisent les superficies des zones du PLU. Les superficies disponibles correspondent aux dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante et à la consommation d'espace.

##### 3.1.1. Zones U et AU

###### Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
AU	21,99		20,25
AUh1	4,89		4,89
AUh2	7,11		7,11
UA	3,84		0,04
UB	90,66	0,92	0,54
UBa	29,47	1,51	0,12
UC	47,29	0,77	1,38
UD	93,645	2,43	1,85
Nh		0,07	0,90
<b>Total à vocation d'habitat</b>	<b>298,93</b>	<b>5,71</b>	<b>37,08</b>

Figure 24- Superficie des zones d'habitat

###### Zones d'équipement

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	16,35		1,19
<b>Total à vocation d'équipements</b>	<b>16,35</b>		<b>1,19</b>

Figure 25- Superficie des zones d'équipements



### Zones d'activités et zones économiques (CEF)

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UT	72,91		14,24
UX	81,25	0,66	
UY	28,73		
<b>Total à vocation d'activités</b>	<b>126,33</b>	<b>0,66</b>	<b>14,24</b>

Figure 26- Superficie des zones d'activités

## 3.2. CONSOMMATION D'ESPACE : BILAN ET COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

L'objectif du PLU pour les 10 années à venir est de concilier la production de logements sociaux à la diversification du parc de logements et au maintien de l'organisation urbaine (bourg, Elisaberri, secteurs la Côte, chemin de Cigaro).

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	
<b>Nombre de logements créés :</b> 614 logts	<b>Surfaces consommées :</b> 31 ha en extension 16 ha en densification	<b>Nombre de logements créés :</b> environ 1 000 logts	<b>Surfaces maximales consommées :</b> environ 35 ha en extension environ 5 ha en densification

La consommation d'espace à destination d'habitat est détaillée dans le tableau suivant.

Zone	Superficie totale (ha)	Consommation d'espace (ha)
AU	21,99	20,25
AUh1	4,89	4,89
AUh2	7,11	7,11
UA	3,84	0,04
UB	90,66	0,54
UBa	29,47	0,12
UC	47,29	1,38
UD	93,645	1,85
Nh		0,90
<b>Total à vocation d'habitat</b>	<b>298,93</b>	<b>37,08</b>

*Figure 27- Potentiel de surface pour l'habitat*

Le potentiel constructible en extension urbaine (consommation d'espace) pour de l'habitat offert par le PLU est de 37.08 ha (voiries et espaces verts compris) pour un total de 1004 logements, soit une densité moyenne de 27.1 logements/ha (voirie et espace verts compris). Les densités imposées dans les OAP sont :

- Larretchea : 50-51 logements/ha,
- Hiribarnea : 33 logements/ha,
- Mendilaskor : 19 logements/ha,
- Oyhenartia : 30 logements/ha,
- Hodia : 25 logements/ha.

Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.

Le potentiel constructible en densification (dents creuses dans le bourg, division parcellaire dans le bourg, changement de destination) est estimé à 81 logements, en comptant un ratio de un sur trois pour les divisions parcellaires. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.

Par ailleurs, il faut noter une consommation d'espace de 14 ha pour des extensions de zones d'activités économiques et 1.2 ha pour des équipements.

### 3.3. CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE

Le tableau suivant synthétise le potentiel de logements dans le cadre du PLU.

Motif	Nombre de logements
Dents creuses	57
Divisions parcellaires	18
Mobilisation logements vacants	0
Changements de destination pour des logements	6
Total densification et mobilisation vacants	81
Nombre de logements Larretchea 1	103
Nombre de logements Larretchea 2	95
Nombre de logements Hiribarnea	386
Nombre de logements Mendilaskor	42
Nombre de logements Oyhenartia	300
Nombre de logements Hodia	31
Nombre de logements zones U et Nh (consommation d'espace)	47
Total logements en consommation d'espace	1004
<b>Potentiel total de logements</b>	<b>1085</b>

Figure 28- Potentiel de logements du PLU

Les cartes de la partie 1 du Rapport de présentation localisent les dents creuses et divisions parcellaires estimées dans les enveloppes urbaines (cf. diagnostic), estimées à un potentiel de 81 logements (en comptant 1 division sur trois).

#### **POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLU DE MOUGUERRE**

**1 085 LOGEMENTS DONT :**

**81 EN DENSIFICATION :**

- **57 LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES**
- **18 DIVISIONS PARCELLAIRES**
- **6 LOGEMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION**

**1 004 LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE SUR 37 HA, SOIT UNE DENSITE DE 27 LOGEMENTS/HA, DEUX FOIS SUPERIEURE A LA DENSITE OBSERVEE CES 10 DERNIERES ANNEES**

### **3.4. PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

#### **3.4.1. Objectifs d'accueil de population nouvelle et desserrement des ménages**

Après ajustement avec les derniers chiffres INSEE connus en 2021 (chiffres 2018), le scénario co-construit a donc abouti aux hypothèses de travail suivantes.

Démographie	
Population estimée en 2022 (nombre d'habitants)	5483
Croissance démographique annuelle 2022-2032	3,10%
Population estimée en 2032 (nombre d'habitants)	7441
<b>Nombre d'habitants supplémentaires 2022-2032</b>	<b>1958</b>

Logements	
Taille des ménages estimée en 2022	2,4
Taille des ménages estimée en 2032	2,35
Nombre de logements nécessaires au desserrement	49
Nombre de logements nécessaires à la croissance	833
Besoins en résidences secondaires	60
<b>Besoin total en logements</b>	<b>942</b>

La population en 2022 a été calculée à partir d'un taux de croissance annuel de 1.33%/an similaire à la tendance 2008-2018. La taille des ménages en 2032 a été estimée au regard des tendances passées 2008-2018.

Les besoins en résidences secondaires ont été estimées sur la base de 60 résidences en 10 ans, similaires aux tendances passées (2008-2018).

Enfin, aucune mobilisation de logements vacants n'a été calculée, car la commune de Mouguerre est dans un contexte de marché immobilier tendu ou la vacance reste faible voire insuffisante pour répondre à la fluidité du marché (3.5% de logements vacants en 2018 et dans une dynamique baissière depuis 2013).

### **3.4.2. Prescriptions du SCOT en matière de consommation d'espace et déclinaison sur le secteur du PLU**

Le SCOT prévoit une augmentation maximale de l'enveloppe urbaine de 0.4% pour 1% de croissance démographique ; le PLU s'assoit sur un scénario démographique de 3.10%/an sur 10 ans, soit une augmentation maximale de l'enveloppe urbaine de 1.24%/an. L'enveloppe urbaine (espaces urbains mixtes) en 2020 est établie à **428 ha**, soit, d'après le SCoT, une consommation maximale sur la commune de Mouguerre de 5.31 ha/an soit 53 ha sur 10 ans.

L'enveloppe urbaine (espaces urbains mixtes) a été mise à jour à partir des OCS 2010, 2016 et des autorisations d'urbanisme délivrés entre 2016 et 2020.

Le PLU projette une consommation d'espace pour de l'habitat de 37 ha soit 3.7 ha/an. Il est compatible avec le SCoT.

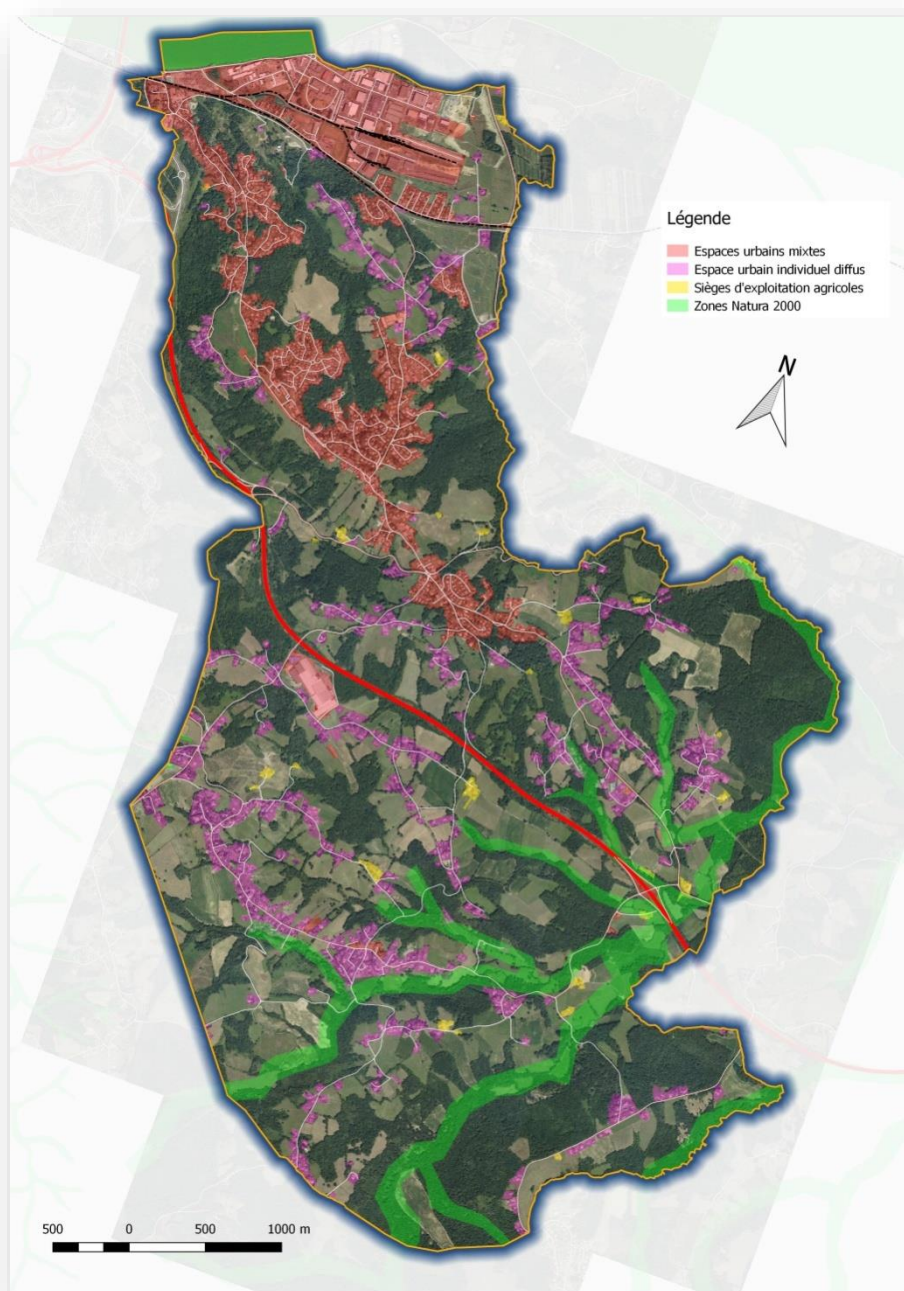


Figure 29- La zone « urbain mixte » en 2020 à Mouguerre

### 3.5. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Ont été considérés comme :

- Espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique,
- Espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- Espace naturel, les espaces restants. Il s'agit notamment des dents creuses identifiées dans les zones urbaines, qui n'ont aucune vocation agricole, ce sont généralement des terres en friches peu entretenues.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

Le tableau suivant illustre le type d'espace qui sera consommé par les zones ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine.

Consommation d'espace liée à l'habitat (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
AU	12,16	3,47	4,62	20,25
AUh	6,15	0,51	5,34	12
UA			0,04	0,04
UB		0,10	0,56	0,66
UC		0,43	0,95	1,38
UD	0,38	0,09	1,38	1,85
Nh	0,83		0,07	0,90
<b>Total</b>	<b>19,52</b>	<b>4,6</b>	<b>12,96</b>	<b>37,08</b>

Consommation d'espace lié à l'économie (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
UT		0,71	13,53	14,24
UX				
UY				
<b>Total</b>		<b>0,71</b>	<b>13,53</b>	<b>14,24</b>



Consommation d'espace lié à l'équipement (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
UE		0,31	0,88	1,19
<b>Total</b>		<b>0,31</b>	<b>0,88</b>	<b>1,19</b>

Figure 30- Caractérisation des espaces en extension urbaine

Au regard de la consommation d'espace liée à l'habitat, environ 50% des terres en extension sont des terres agricoles, tandis que l'autre moitié concerne des terres non déclarées aux administrations (donc non cultivées).

Concernant l'économie et les équipements, il s'agit de terres non agricoles.

### 3.6. CONSOMMATION D'ESPACE DES ZONES A URBANISER : COMPARAISON AVEC LA DECENNIE PASSEE ET OBJECTIFS DE LA LOI SRU

La révision du PLU de Mouguerre s'inscrit dans un contexte particulier de rattrapage des objectifs de production de logements sociaux au titre du respect de l'article 55 de la loi SRU.

Cette nécessité de la loi SRU a conduit à envisager des hypothèses ambitieuses en matière de démographie et de production de logements, dans l'objectif de produire environ 560 logements sociaux dans les dix années qui viennent.

Le scénario choisi conduit à produire :

- 1085 logements au total
- 560 logements sociaux
- 81 logements en densification
- 1004 logements en extension urbaine sur 37 ha de consommation d'espace lié à l'habitat.

Le scénario démographique est basé sur un accueil de 1958 habitants supplémentaires.

Avec des densités élevées dans les zones OAP, le PLU propose ainsi un ratio de 189 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant.

A titre de comparaison, sur la décennie précédente, le territoire de Mouguerre a consommé 31 ha pour 644 habitants supplémentaires soit un ratio de 481 m<sup>2</sup> de consommation d'espace par habitant, soit 2,5 fois plus que dans le cadre du PLU en révision.

### 3.7. ZONES U ET AU REVERSEES EN A OU N PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

Le tableau suivant compare les superficies des différents types de zones (A, N, U et AU) du PLU projet par rapport au PLU en vigueur. Il faut signaler qu'un changement de cadastre lié notamment à de la création de voirie conduit à une différence de la superficie totale de la commune de 6 ha entre les deux PLU, ce qui reste négligeable au regard de la superficie totale communale (2257 ha).

	PLU en vigueur (ha)	PLU projet (ha)	Différence (ha)
<b>Zones A</b>	832,941	506,92	<b>-326,021</b>
<b>Zones N</b>	934,77	1303,47	<b>368,7</b>
<b>Zones A et N</b>	1767,711	1810,39	42,679
<b>Zones U</b>	396,85	398,201	<b>1,351</b>
<b>Zones AU</b>	73,62	35,78	<b>-37,84</b>
<b>Zones U et AU</b>	470,47	433,981	-36,489

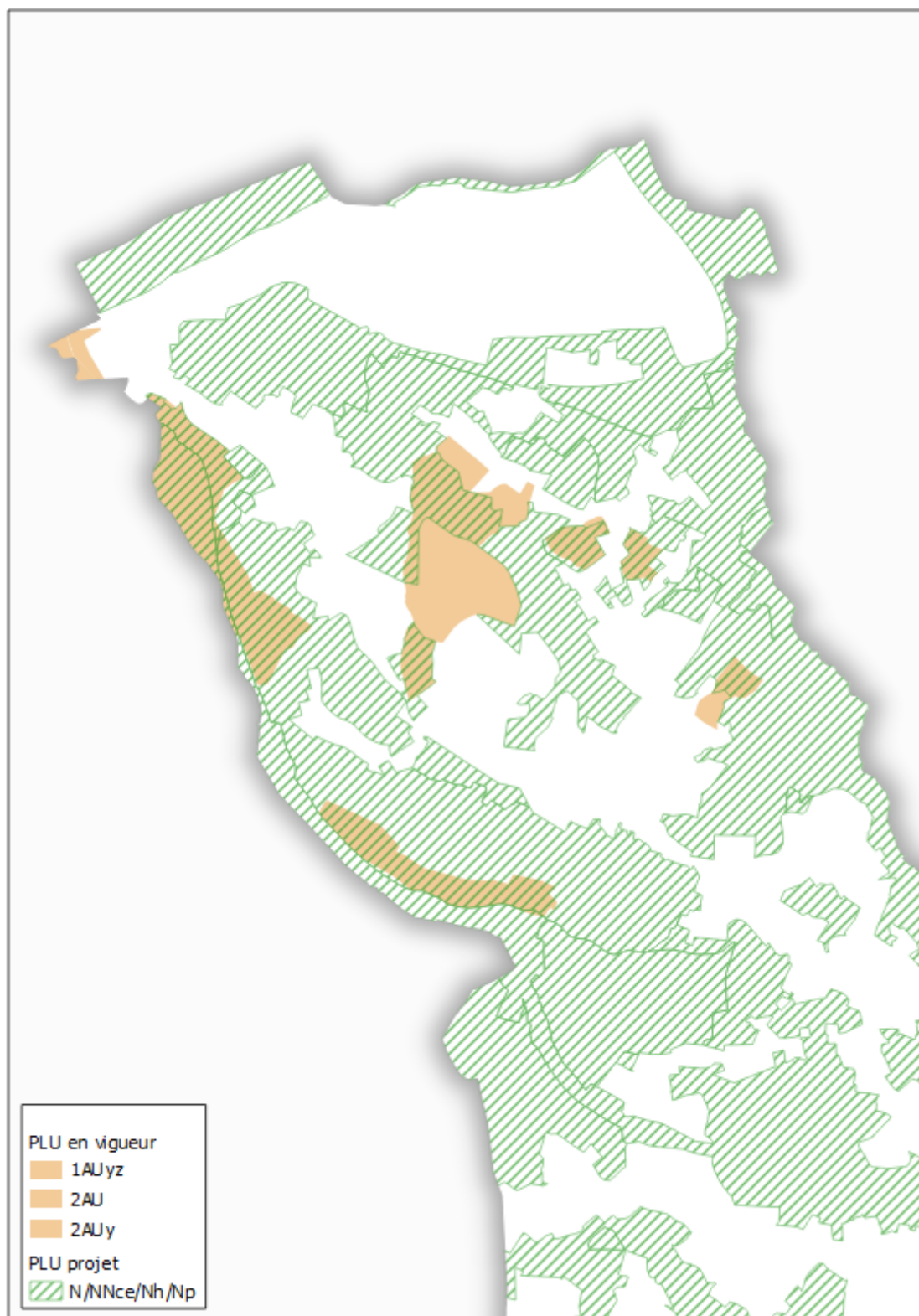
*Comparaison des superficies du PLU projet avec le PLU en vigueur*

L'analyse montre qu'environ 40 ha de zones urbaines ou à urbaniser du PLU en vigueur sont reversées en zones agricoles ou naturelles. Il faut également remarquer qu'environ 300 ha de surfaces zonées A sont reversés en N dans le PLU projet, au regard de l'occupation des sols observée.

Les cartes suivantes localisent les différences de zones entre les deux PLU.

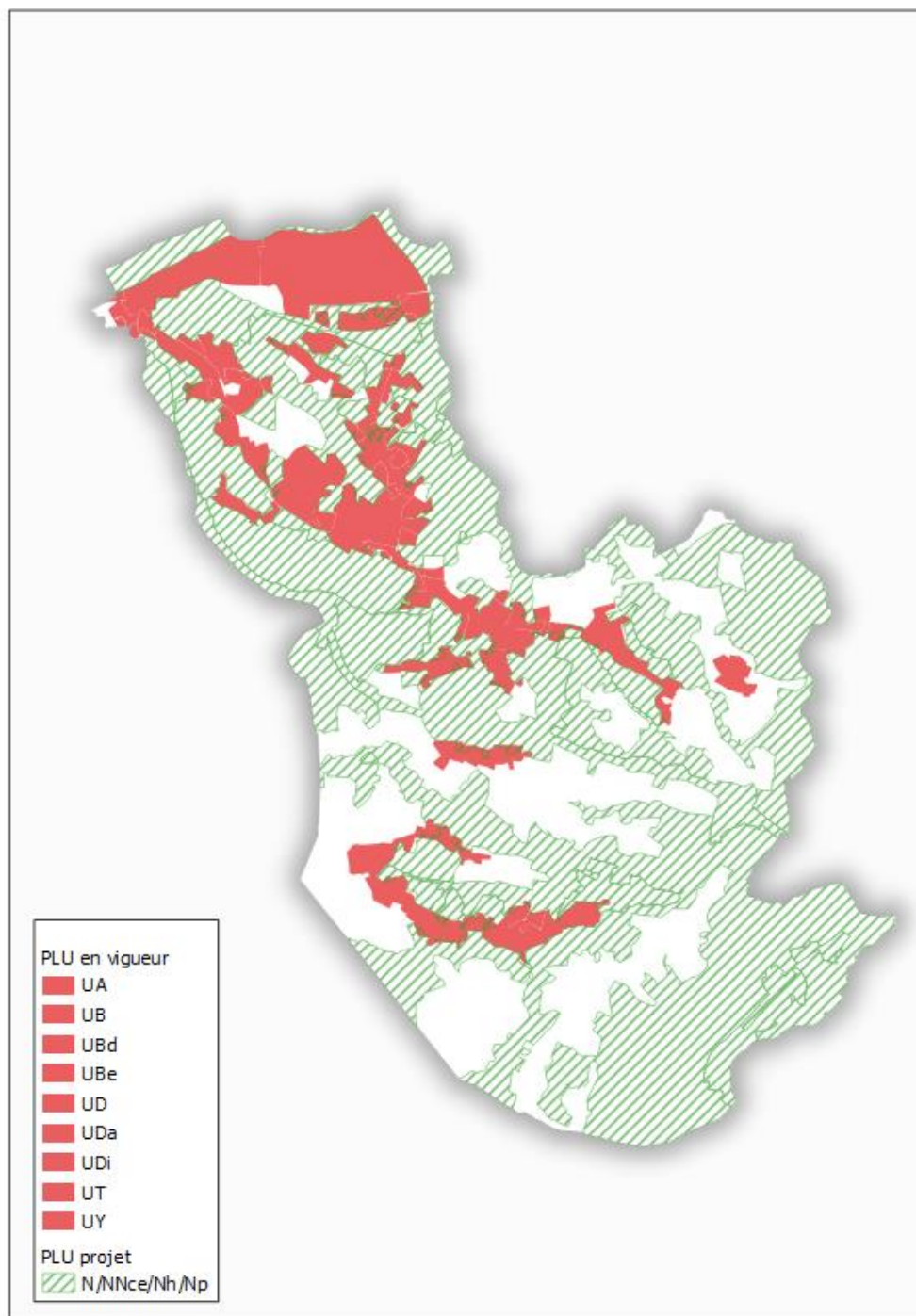
#### Zones AU versées en N

50.5 ha de zone AU (1AUz, 2Au, 2AUy) du PLU en vigueur sont devenues N dans le PLU projet.



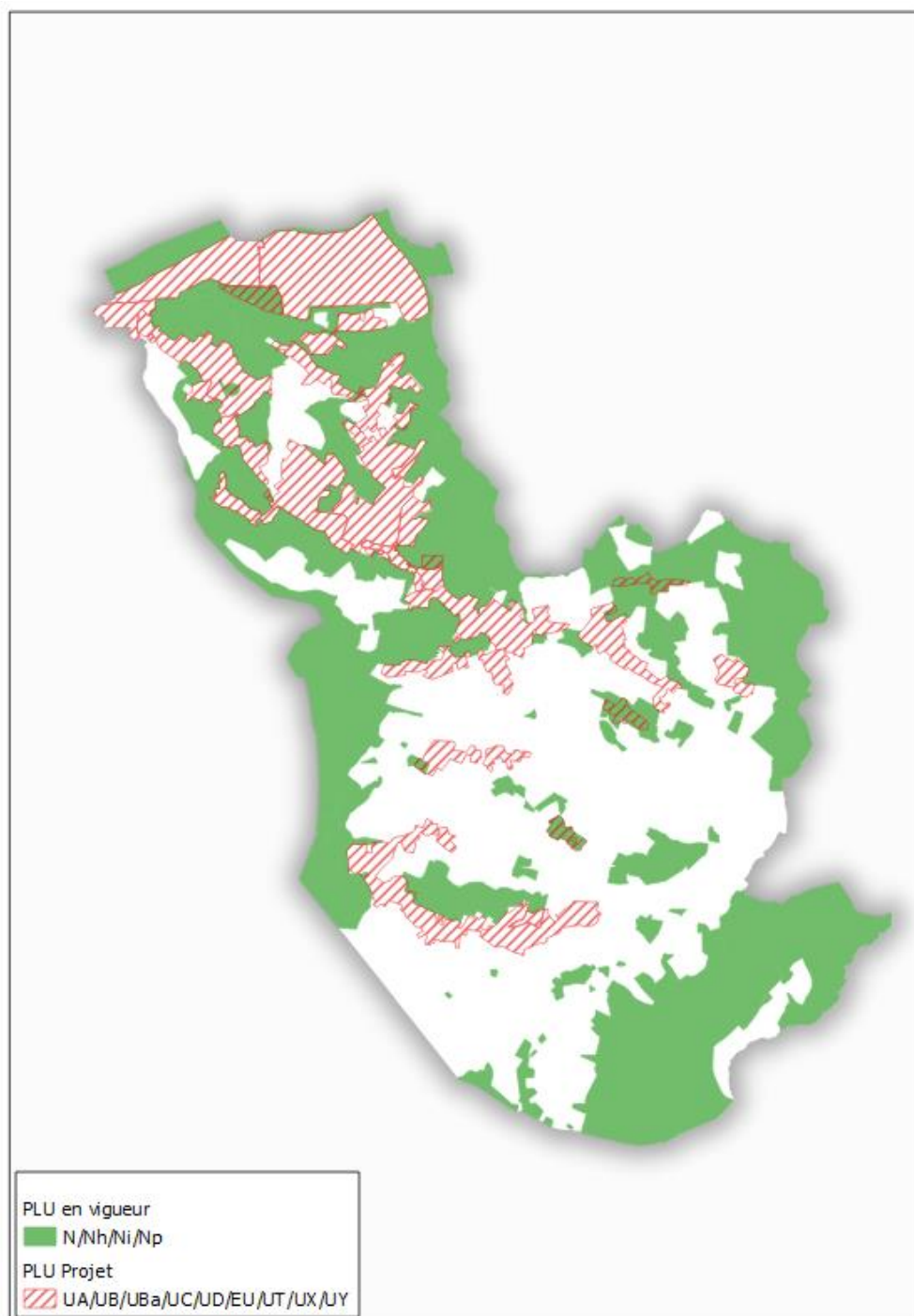
### Zones U versées en N

23.44 ha de zone U (UA/UB/IBd/Ube/UD/Uda/Udi/UT/UY) du PLU en vigueur sont devenus du N/Nce/Np dans le PLU projet.



### Zones N versées en U

25.33 de zone U (UA/UB/IBd/Ube/UD/Uda/Udi/UT/UY) dans le PLU projet étaient en zone N (N/Nh/Ni/Np) dans le PLU en vigueur.



### Zones N versées en AU

16.46 ha de zone AU (AU/AUh) dans le PLU projet étaient en zone N (N/Nh/Ni/Np) dans le PLU en vigueur.

