

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# ARCANGUES



# 2

## P.A.D.D.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

**POS approuvé le 15 novembre 2001**  
Modification n°1 approuvée le 13 février 2015  
Révision allégée n°1 approuvée le 13 février 2015

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
<b>29/08/2014</b>	<b>16/06/2016</b>			
		 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue		

## **PADD / PLU - Eléments de réflexion**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D. est traité à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L151-5**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

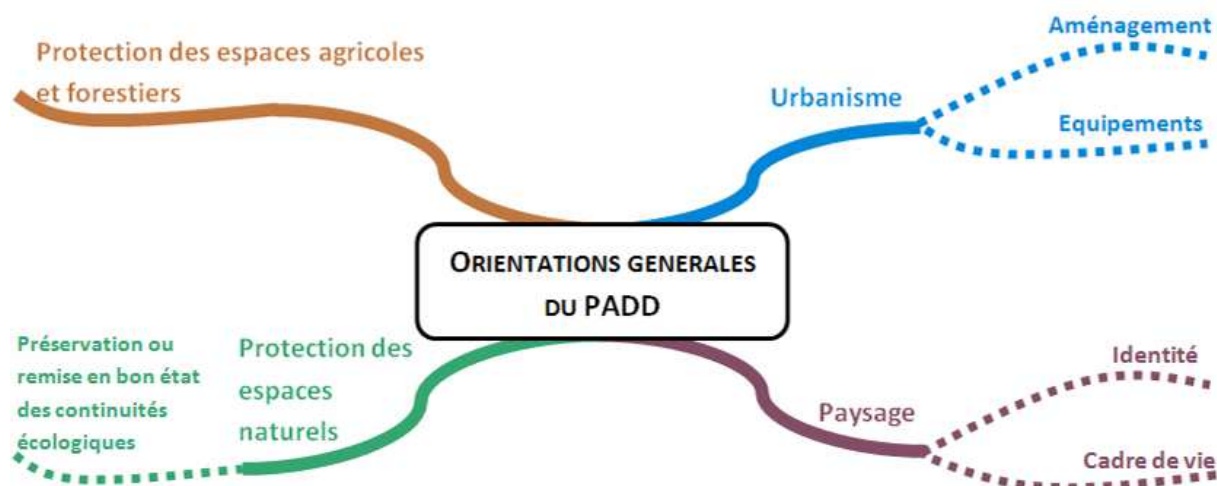
**1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

**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.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

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

La commune a donc décidé par une **délibération de son Conseil Municipal du 29 Août 2014** de réviser son POS et de le transformer en PLU.



### **Thématique P.A.D.D.**

**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.**

### **Projet communal**

L'activité agricole revêt une dimension importante dans le territoire. On y trouve en effet des exploitations de brebis laitières et poly élevage, des parcelles dédiées à la culture maraîchère, des spécialisations en pépinière et horticulture.

Les terrains agricoles et naturels composent une bonne partie du paysage communal, cadre de vie auquel les habitants sont attachés.

Le projet communal s'inscrit donc logiquement dans la volonté de limiter la consommation foncière dans les quartiers pourvus de grands espaces tels que ceux précités et de conforter ceux concernés par la production agricole.

Il consiste aussi à réévaluer les conditions du développement démographique et économique communal en tenant compte notamment des enjeux environnementaux (notamment le site Natura 2000 « La Nive », réserves naturelles régionales), des contraintes agricoles, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des équipements communaux, en particulier au regard de la desserte et de la capacité de l'assainissement collectif. Il s'agira en particulier de déterminer les secteurs ou quartiers les plus propices au développement urbain des prochaines années, compte tenu des caractéristiques particulières du cadre bâti de la commune.

La singularité de la commune est telle, que la couronne du golf autour du cœur de village historique en fait à la fois une référence forte, et un site insulaire.

Le village ainsi situé dans l'écrin du golf ne peut donc s'étendre au-delà de sa centralité historique. L'offre de services publics du bourg, récemment complétée par la maison de retraite, devrait être optimisée par l'ouverture de quelques commerces et services de proximité.

La centralité du bourg sera renforcée par le développement des espaces encore disponibles dans le centre ancien. L'extension sera faite, au-delà du golf, sur les centralités les plus proches du bourg avec des liaisons douces associées.

La situation d'interface entre l'agglomération de Bayonne et les espaces ruraux de l'intérieur forme un territoire aux logiques plurielles qui peinent à se fédérer sur l'idée d'un village. Ainsi les élus souhaitent proposer un projet créant lieux de vie et services afin d'améliorer le dynamisme du bourg et le sentiment d'appartenance au territoire communal.

Les possibilités d'urbanisation sur des terrains situés dans des enveloppes urbaines existantes sont importantes. Il n'y donc pas lieu d'aller chercher des espaces de développement éloignés de ces ancrages urbains existants mais de réfléchir dans leur continuité.

Les élus ont la volonté de permettre aux jeunes de la commune d'y rester et cherchent des solutions, sachant que ce développement sera limité aux zones desservies par l'assainissement.

Le territoire est étendu et une grande partie des constructions réalisées sous l'égide du POS sont situées dans des espaces qui aujourd'hui ne sont pas assimilables à de véritables quartiers.

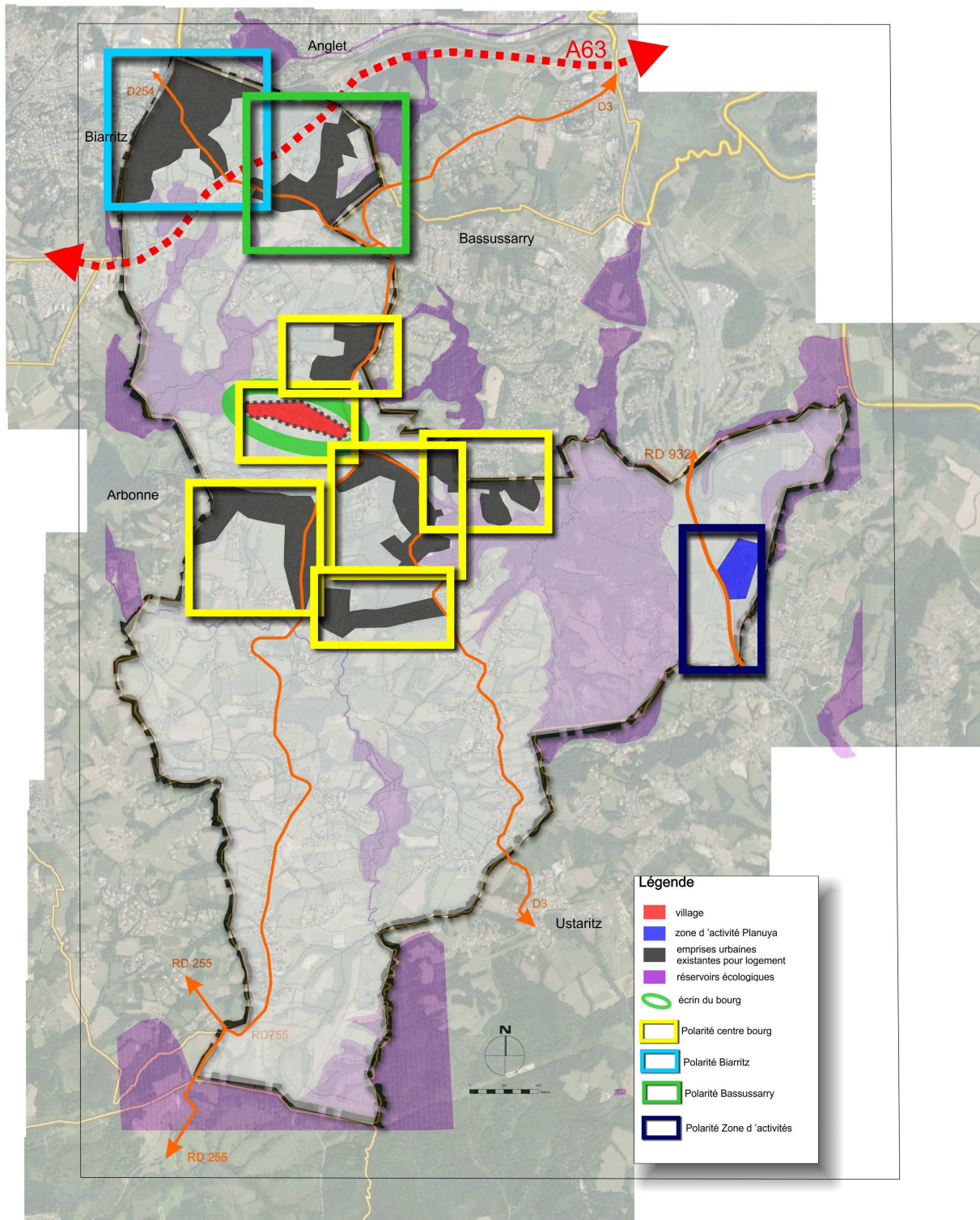
Sur le plan de la forme urbaine, cela s'est en partie traduit par une urbanisation linéaire le long des voies parfois sur les crêtes, dont une grande partie en assainissement autonome : ces espaces ne peuvent pas constituer une cible de développement.

La présence de l'assainissement collectif sur plusieurs secteurs de la commune a conduit à une urbanisation qui peut aujourd'hui être envisagée ou densifiée sous réserve du respect de l'équilibre entre imperméabilisation du sol et maintien d'espaces d'infiltration au regard des problématiques pluviales. Les cadres paysager et patrimonial seront tout à la fois des guides dans les niveaux de densifications souhaitables. Les aspects environnementaux, impactant une grande partie du territoire sont des éléments qui influencent la commune dans son choix d'opter pour un raccordement exclusif des nouvelles constructions à l'assainissement collectif en fonction des programmations, études et travaux du syndicat URA, contrainte par les dispositions de la loi ALUR ainsi que par les directives en matière de salubrité publique.

Au sujet du risque inondations, avait été tramée dans le PLU aux abords des cours d'eau une zone susceptible d'être inondée sur la base de l'atlas des zones inondables et des connaissances locales. Certains secteurs devront être revus. A noter également qu'une étude sur le bassin versant de l'Uhabia est en cours pour prévoir des bassins visant à éviter des inondations en aval.

Par ailleurs, les données naturalistes seront prioritaires et conditionneront les zones de développement qui devront éviter au maximum d'impacter les espaces à enjeux.

Les espaces naturels reconnus pour leur qualité écologique sur le territoire communal (le site Natura 2000 de la Nive, les réserves naturelles régionales et les ZNIEFF) jouent un rôle de réservoirs de biodiversité au sein de la Trame verte et bleue. La commune souhaite reconnaître et protéger le rôle écologique de ces espaces par un classement majoritairement en zones naturelles au sein desquelles les usages seront encadrés. Le déplacement des espèces faunistiques d'un réservoir de biodiversité à un autre sera également assuré par un classement en zones protégées des milieux naturels jouant un rôle de corridors écologiques sur la commune. Parmi ces corridors, on retrouve notamment, au sein de la trame bleue, les zones humides, les cours d'eau qui drainent le territoire. Une zone protégée sera délimitée aux abords de ces cours d'eau.





Ces orientations particulières concernent les points suivants :

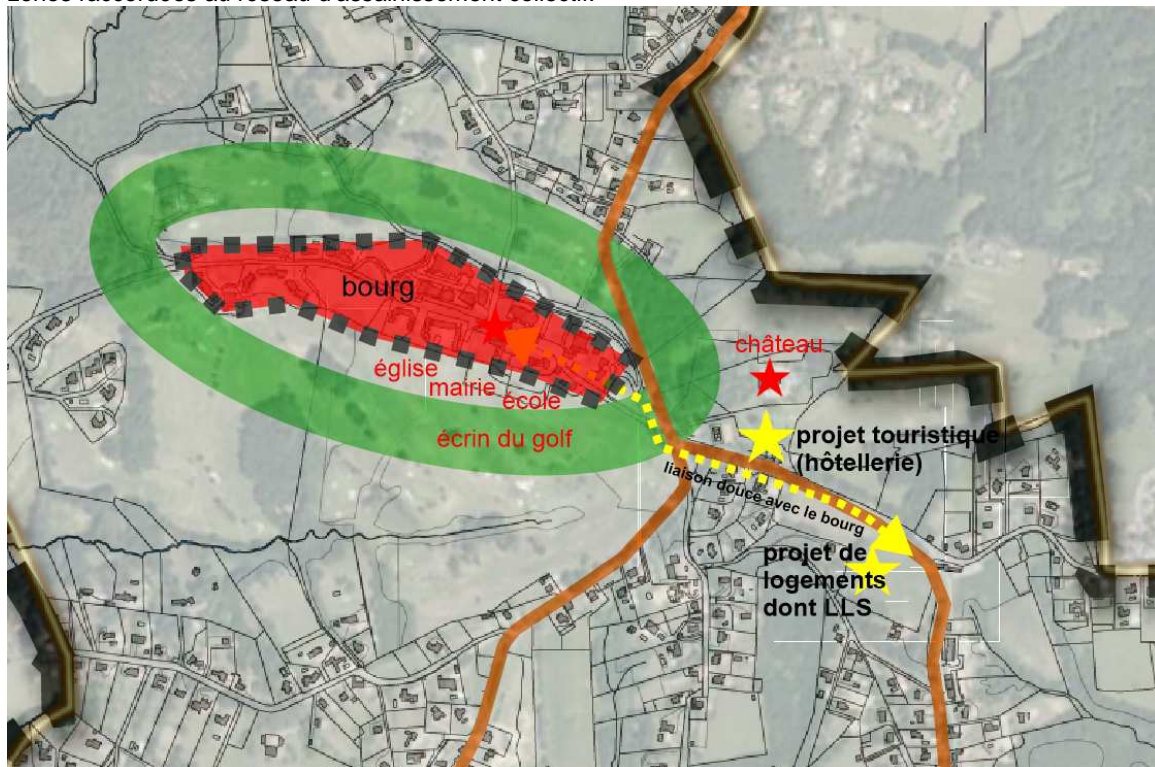
- **Habitat**

Maîtriser l'augmentation de la population avec pour objectif une population qui avoisinerait 3950 habitants à l'horizon 2025.

Favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines sur le territoire communal dans le respect des spécificités du cadre de vie arcanguais;

Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'agglomération Bayonnaise et du Sud des Landes approuvé le 06/02/ 2014 en favorisant les Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le bourg et ses abords, en tenant compte des Logements Locatifs Sociaux existants et en en prévoyant dans les quartiers qui en ont peu, particulièrement à proximité de Biarritz, assurant ainsi une mixité sociale à échelle du territoire. L'accession sociale reste une préoccupation importante dans le parcours résidentiel qui viendra compléter cette politique de logement social.

Utiliser certains espaces urbains existants comme espaces de développement, en privilégiant exclusivement les zones raccordées au réseau d'assainissement collectif.



- **Transports**

La commune est inscrite au sein du SCOT comme un site à « enjeux » vis-à-vis notamment du développement des transports collectifs et de la mobilité en général. La nécessité de la coordination des politiques de mobilité avec les réflexions de planification est urgente.

Assurer l'accès au réseau existant en améliorant l'intermodalité par des emplacements permettant de stationner. Par ailleurs, un site de co-voiturage à Planuya pourrait être structuré afin d'aider à l'usage collectif de la voiture. La question de la mobilité dépasse le cadre de la compétence de la commune.

- **Déplacements**

Encourager les modes de déplacements doux pour rallier les espaces publics du bourg, à l'image de ceux réalisés en 2015 et 2017 sur les RD755 et RD254.

La commune souhaite que chaque opération puisse proposer des cheminements doux de façon à se connecter au mieux au maillage existant, programmé ou à venir.

Finaliser certains éléments relatifs à l'accessibilité des commerces et des services existants, quasiment déjà assurée partout.

- **Les réseaux d'énergie**

Favoriser les énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales, énergies solaire, géothermique..., dans le respect du patrimoine architectural et paysager existant.

- **Développement des communications numériques**

Favoriser le développement du haut débit sous l'égide des partenaires concernés.

Centraliser le développement si possible sur les secteurs les mieux desservis ou dont la desserte sera privilégiée.

- **Equipement commercial**

Compléter et diversifier l'offre des services et soutenir les commerces existants au village.

- **Développement économique**

Développer l'offre économique et artisanale sur la commune dans des secteurs dédiés afin de désengorger l'agglomération bayonnaise. L'extension de la zone artisanale Planuya, en lien avec l'intercommunalité, est à l'étude.

Favoriser l'éco tourisme et le tourisme rural.

- **Loisirs**

Redynamiser les loisirs sur le territoire en utilisant et valorisant divers lieux de rencontre intergénérationnelle (aires de jeu, etc...)

- **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Excepté sur les zones d'urbanisation futures sur lesquelles la consommation foncière s'élève à 19 logements par hectare, le reste du territoire s'est développé avec une moyenne de 4 à 5 logements par hectare. La moyenne se situe au final entre 6 et 7 logements par hectare dans le cadre de l'application du P.O.S.

La surface de terrain consommée durant ces dix dernières années a été de 5 ha/an environ pour le logement (selon le registre des permis de construire).

La consommation foncière devra tendre vers une moyenne de l'ordre de 12 à 14 logements par hectare, et une consommation foncière réduite environ de moitié.

L'artificialisation produite par le PLU sera donc limitée au regard de la situation 2016 (MOS urbain mixte de l'ordre de 479ha) à 25ha environ, ce qui induirait dans la durée du PLU une surface artificialisée au sens du MOS urbain mixte de l'ordre de 504ha, hors nouvelles infrastructures.

Compte tenu de la configuration particulière du bourg d'**Arcangues** et à l'exception du terrain situé entre les deux grands ensembles immobiliers présents, pour lequel une OAP a été institué, il n'est pas possible de proposer le développement dans ce cœur de village du fait de la présence du Golf.

Le fait de ne développer la commune que sur des espaces desservis par l'assainissement collectif renforcera une utilisation économe de l'espace.

L'utilisation et l'extension de bâtiments existants est également un levier intéressant permettant à la fois la sauvegarde d'un patrimoine et une moindre consommation des terrains. Le PLU fera en sorte de permettre ce type d'aménagement.