

Commune de Mouguerre

Révision du PLU

Réunion publique

21 octobre 2021



Traduction réglementaire : zonage,
règlement écrit, orientations
d'aménagement et de programmation

systemys


ARTELIA
Passion & Solutions

PAYSPAYSAGES

Sommaire

- Contexte et point d'avancement
- Rappel du PADD
- La traduction réglementaire : zonage, règlement OAP

1 Contexte et objectifs de la révision



Préambule/rappel : qu'est ce qu'un PLU ?



CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC	
PROPRIÉTAIRE	<input type="text"/>
PERMIS DE CONSTRUIRE	<input type="text"/>
DATE	<input type="text"/>
MAIRIE	<input type="text"/>
SUPERFICIE DU TERRAIN	<input type="text"/>
SUPERFICIE DU PLANCHER	<input type="text"/>
HAUTEUR AU SOL	<input type="text"/>
NATURE DES TRAVAUX	<input type="text"/>

- ⇒ **Document de référence pour l'instruction des autorisations du droit du sol** (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,)
- ⇒ **Document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale en cohérence avec la politique de la CAPB, les textes législatifs et les documents supra-territoriaux en vigueur**

Le contenu d'un PLU

DOCUMENT GLOBAL
et unique pour l'ensemble du territoire

DOCUMENT PROSPECTIF
• analyse de toutes les composantes du territoire
• expression d'une politique locale

DOCUMENT DE COMMUNICATION
lisible par tous
• ouverture de la concertation du public sur l'ensemble du projet
• un contenu clair

Un rapport de présentation

intègre un diagnostic et un volet environnement qui exposent les atouts et contraintes du territoire et justifie le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

précisent les conditions de développement de certains secteurs et/ou certaines thématiques

Une évaluation environnementale

analyse l'impact de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et définit les critères et indicateurs pour en suivre les effets

Le règlement et le zonage

constituent la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et d'urbanisme. Ils fixent les règles d'occupation du sol et les possibilités de construction.

Les annexes

comprennent des éléments d'information divers (plans de réseaux et servitudes, Plan de prévention des risques, ...).

Les précédentes étapes

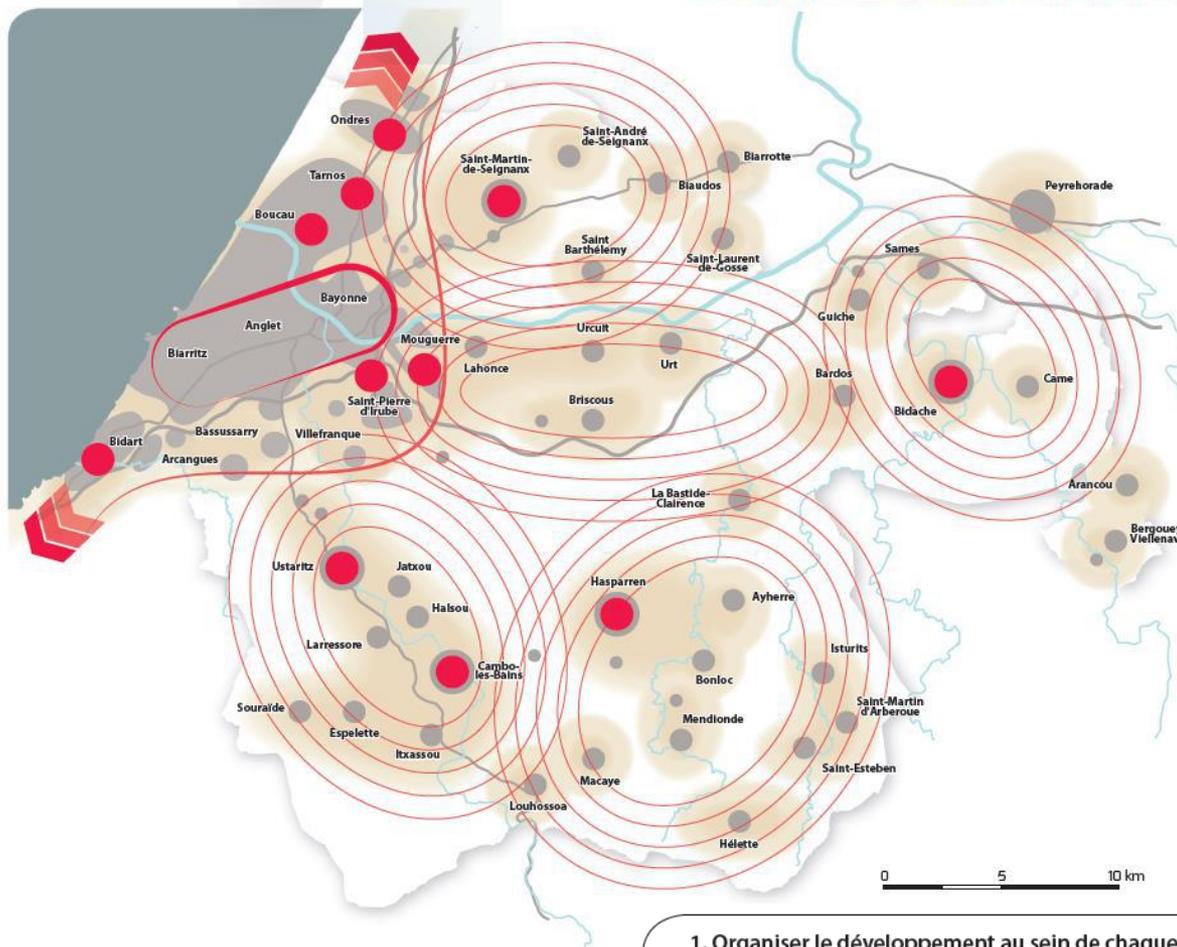
- Prescription du PLU le 17 septembre 2015
- Mars 2016 : Début de la phase d'études
- Mars à Septembre 2016 : travail diagnostic et définition des enjeux
- 5 octobre 2016 : Ateliers thématiques
 - Présentation des éléments de diagnostic et des enjeux
 - Débat sur les scénarios de développement étudiés et débat sur opportunités et menaces
- Janvier 2017 : prise de la compétence « urbanisme » par la Communauté d'Agglomération Pays Basque
- 2017-2019 : formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 6 novembre 2017 – réunion publique : présentation du diagnostic et du PADD
- 2019-2021 : traduction réglementaire : zonage, OAP, règlement



Mouguerre en 2030 ? Les objectifs de la révision :

- prendre en compte le **cadre législatif et réglementaire** et notamment l'**objectif de production de logements sociaux**
- assurer la compatibilité du PLU avec le **SCOT de l'agglomération Bayonne et du Sud des Landes** approuvé le 6 février 2014
- réévaluer les **conditions du développement** démographique et économique communal en tenant compte notamment des **contraintes**, des **équipements** communaux et de la situation sur les communes limitrophes
- étudier en conséquence les **modalités d'extension de l'urbanisation** en continuité du bourg ou des hameaux et les possibilités de construire qui pourraient être offertes dans les espaces agricoles ou naturels
- favoriser, en adéquation avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), la **mixité de l'habitat** en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines
- favoriser la **diversité des fonctions** et assurer le **maintien et le développement des activités économiques** tertiaires, industrielles et artisanales
- assurer la **préservation des paysages** par la prise en compte du caractère des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains, notamment sur les sites bénéficiant d'une protection particulière ou offrant des perspectives monumentales remarquables

L'armature urbaine, cadre de référence



Communauté

1. Organiser le développement au sein de chaque espace de vie

-  Structurer les espaces de vie de l'intérieur autour des petites villes
-  Espace de vie du coeur d'agglomération
-  Guider le développement dans les petites villes et le pôle urbain
-  Maîtriser les formes du développement de toutes les centralités

2. Rechercher les complémentarités et organiser les coopérations...

-  ... à l'échelle du SCoT
-  ... à l'échelle des espaces de vie du quotidien
-  ... à l'échelle de la conurbation littorale et transfrontalière

Les pièces réglementaires du PLU

ORIENTATIONS DU PADD
doivent être déclinées via

**Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation**

Esquisser les futurs projets opérationnels en cohérence d'ensemble avec le PADD.

*Quel schéma d'aménagement ?
Quelle programmation ?
Quel mode de financement ?*

**REGLEMENT
écrit**

Définir les caractéristiques de chaque zone

Quelle règle émettre et dans quel objectif ?

ZONAGE

Transcription graphique du projet

Quelles parcelles en zone urbaine ou à urbaniser ?

Quels sont les secteurs agricoles et naturels à protéger ?

2 PADD actualisé



Le projet communal

Les orientations d'aménagement et de développement

AXE N°1

MAITRISER L'ÉVOLUTION DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MOUGUERRE

AXE N°2

GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES

AXE N°3

PRIVILÉGIER UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE, PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE INTÉGRÉE

Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



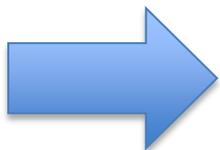
Axe n°1 : Maitriser l'évolution du modèle de développement urbain de Mouguerre

- Placer le développement communal en cohérence avec les orientations du territoire communautaire
 - relancer la dynamique démographique sur son territoire en cohérence avec les orientations du SCOT de Bayonne et Sud des Landes et du Plan Local de L'habitat (PLH) de la Communauté des communes Nive Adour

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

Indicateurs 2018 (INSEE)
 5201 habitants
 +644 habitants en 10 ans
 2338 logements
 9,1 % de HLM

Le projet en quelques chiffres :



- + 1900 habitants en 10 ans (2021-2031)
- + 1000 logements en 10 ans (dont environ 560 logements sociaux)
- 35 ha de consommation d'espace liés aux logements

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

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

Le Bourg

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

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

La Côte et le Chemin de Cigaro

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

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

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



Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



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

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

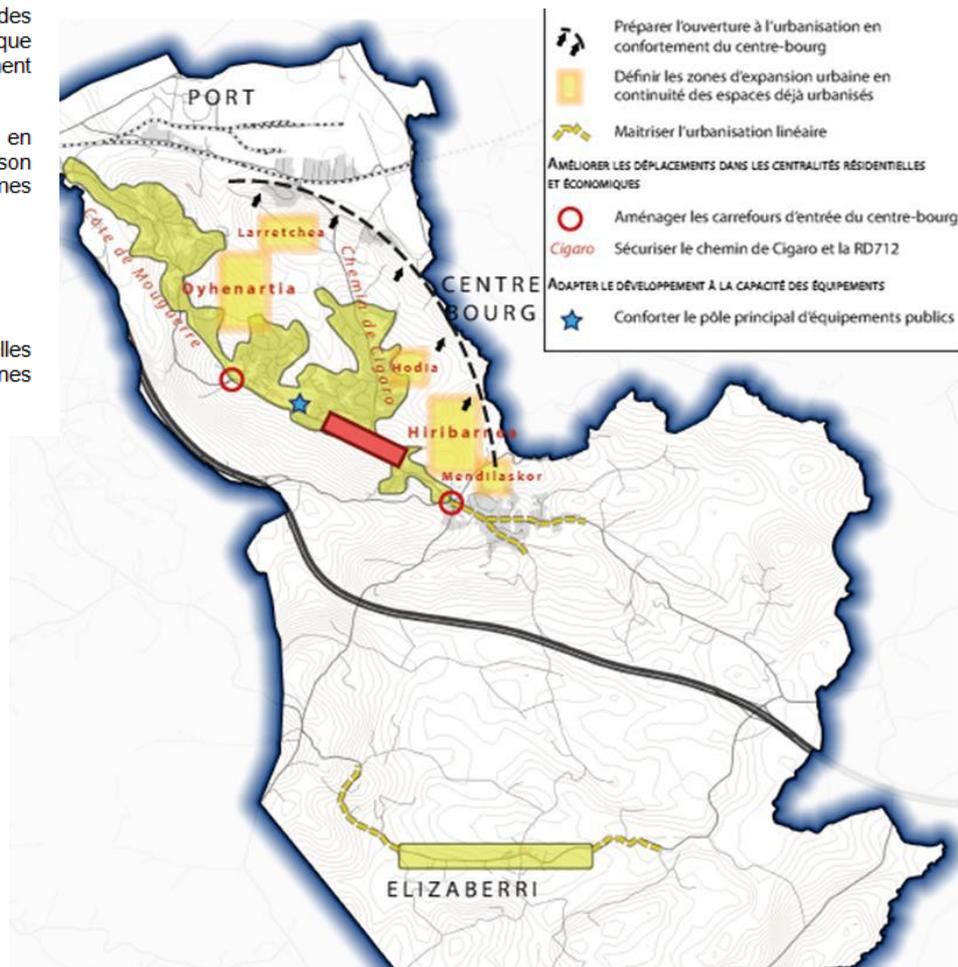
Élizaberry

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.



1.3. METTRE EN ŒUVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DIVERSIFIE ET HARMONIEUX

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

Il s'agit de privilégier l'urbanisation des espaces situés à proximité des deux centralités communales déjà établies, le centre-bourg et Élizaberri, 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.

Axe n°2 : Garantir le maintien des activités économiques existantes

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

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

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

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

Mixité fonctionnelle

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

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

Confortement des espaces économiques

LÉGENDE

FAVORISER UNE GRANDE PROXIMITÉ ENTRE LE COMMERCE ET LES AUTRES FONCTIONS URBAINES DANS UNE RÉFLEXION COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

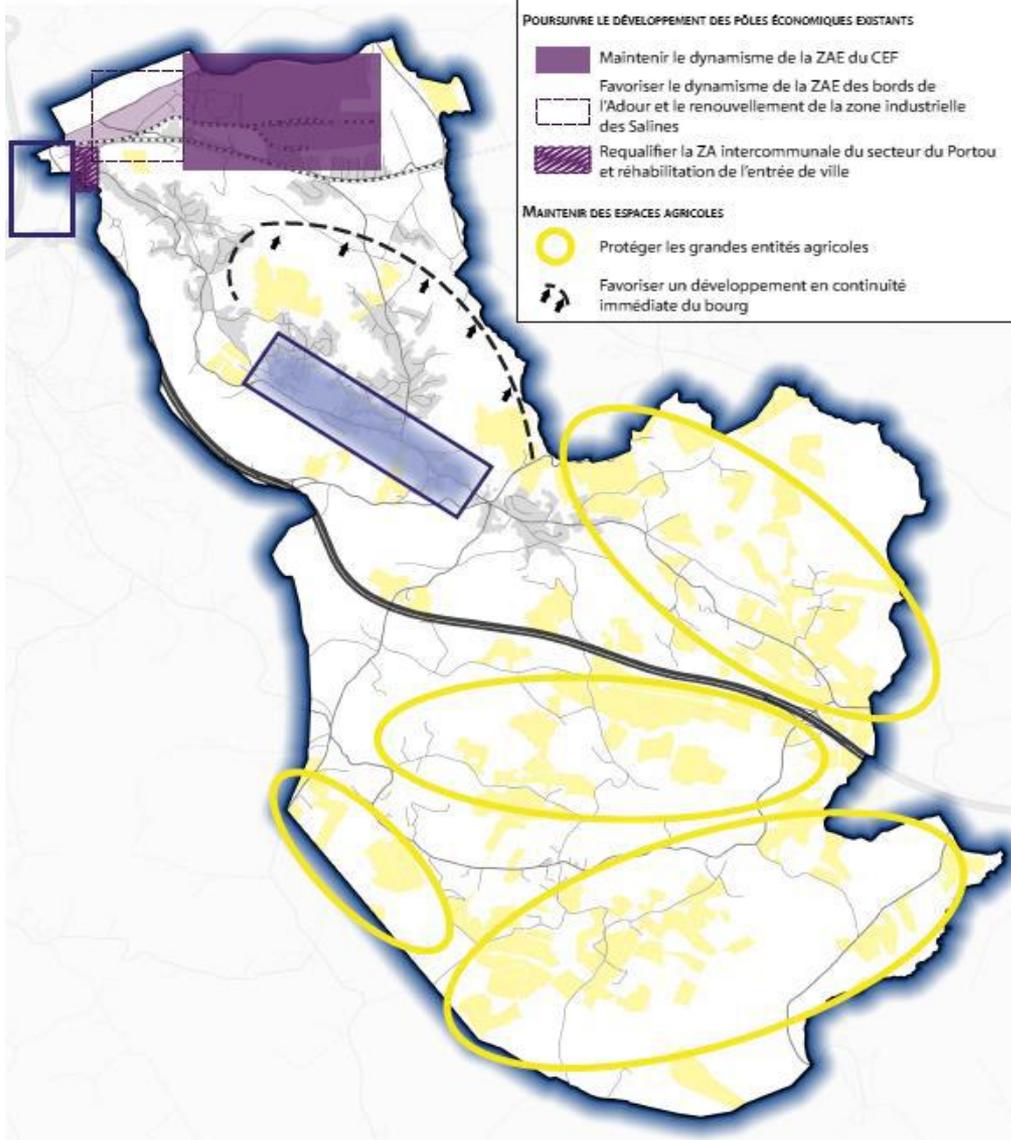
-  Favoriser la mixité fonctionnelle avec une offre commerciale et des activités compatibles avec la vocation d'habitation
-  Maintenir la vocation de la zone d'aménagement commerciale intercommunale

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES PÔLES ÉCONOMIQUES EXISTANTS

-  Maintenir le dynamisme de la ZAE du CEF
-  Favoriser le dynamisme de la ZAE des bords de l'Adour et le renouvellement de la zone industrielle des Salines
-  Requalifier la ZA intercommunale du secteur du Portou et réhabilitation de l'entrée de ville

MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES

-  Protéger les grandes entités agricoles
-  Favoriser un développement en continuité immédiate du bourg



Axe n°2 : Garantir le maintien des activités économiques existantes

LÉGENDE

PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger les trois boisements majeurs
- Préserver et valoriser les trames vertes et bleues

MAINTENIR LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

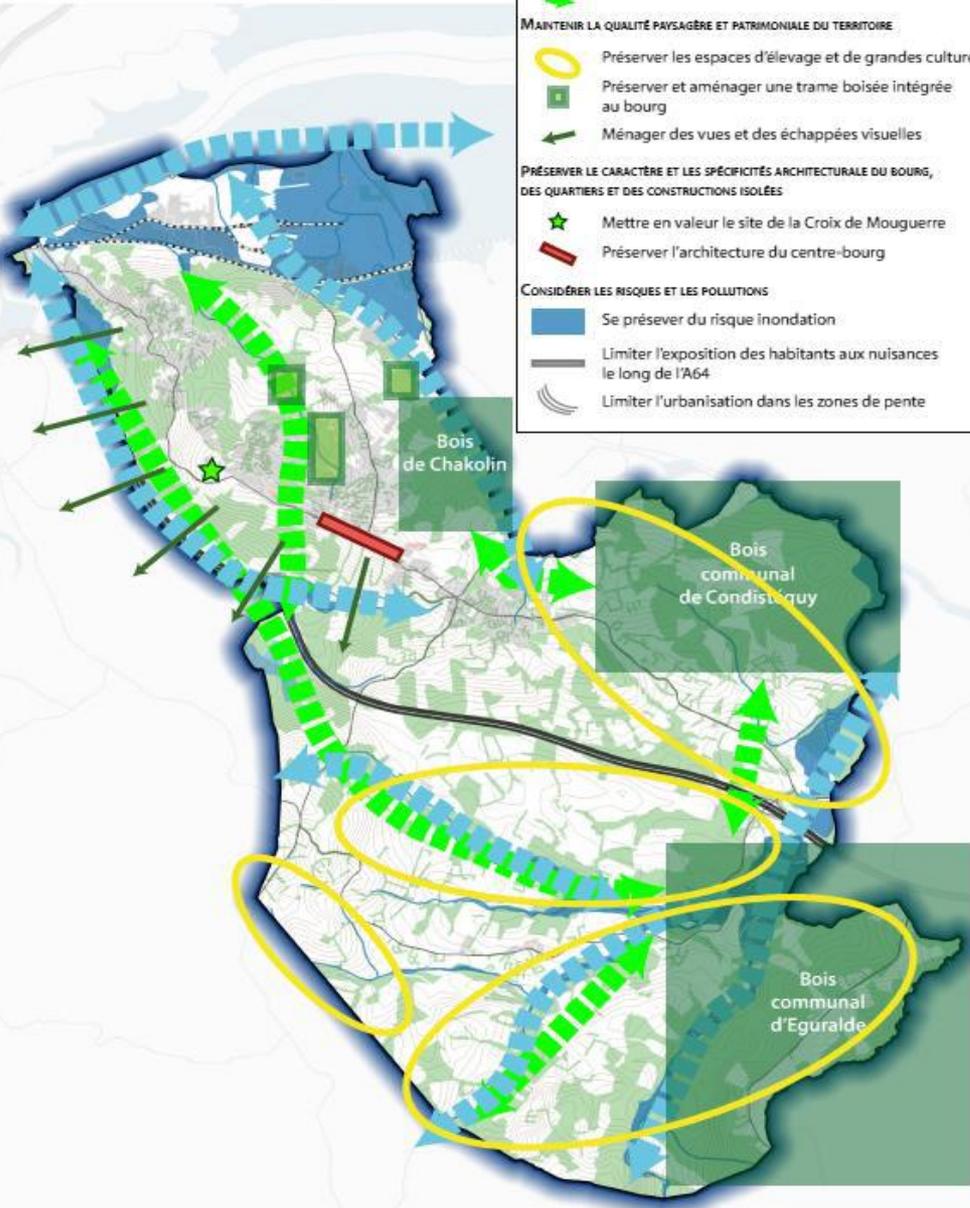
- Préserver les espaces d'élevage et de grandes cultures
- Préserver et aménager une trame boisée intégrée au bourg
- Ménager des vues et des échappées visuelles

PRÉSERVER LE CARACTÈRE ET LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES DU BOURG, DES QUARTIERS ET DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES

- Mettre en valeur le site de la Croix de Mouguerre
- Préserver l'architecture du centre-bourg

CONSIDÉRER LES RISQUES ET LES POLLUTIONS

- Se préserver du risque inondation
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances le long de l'A64
- Limiter l'urbanisation dans les zones de pente



Axe n°3 : Privilégier une démarche environnementale, patrimoniale et paysagère intégrée

3 Zonage

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Le zonage (règlement graphique)

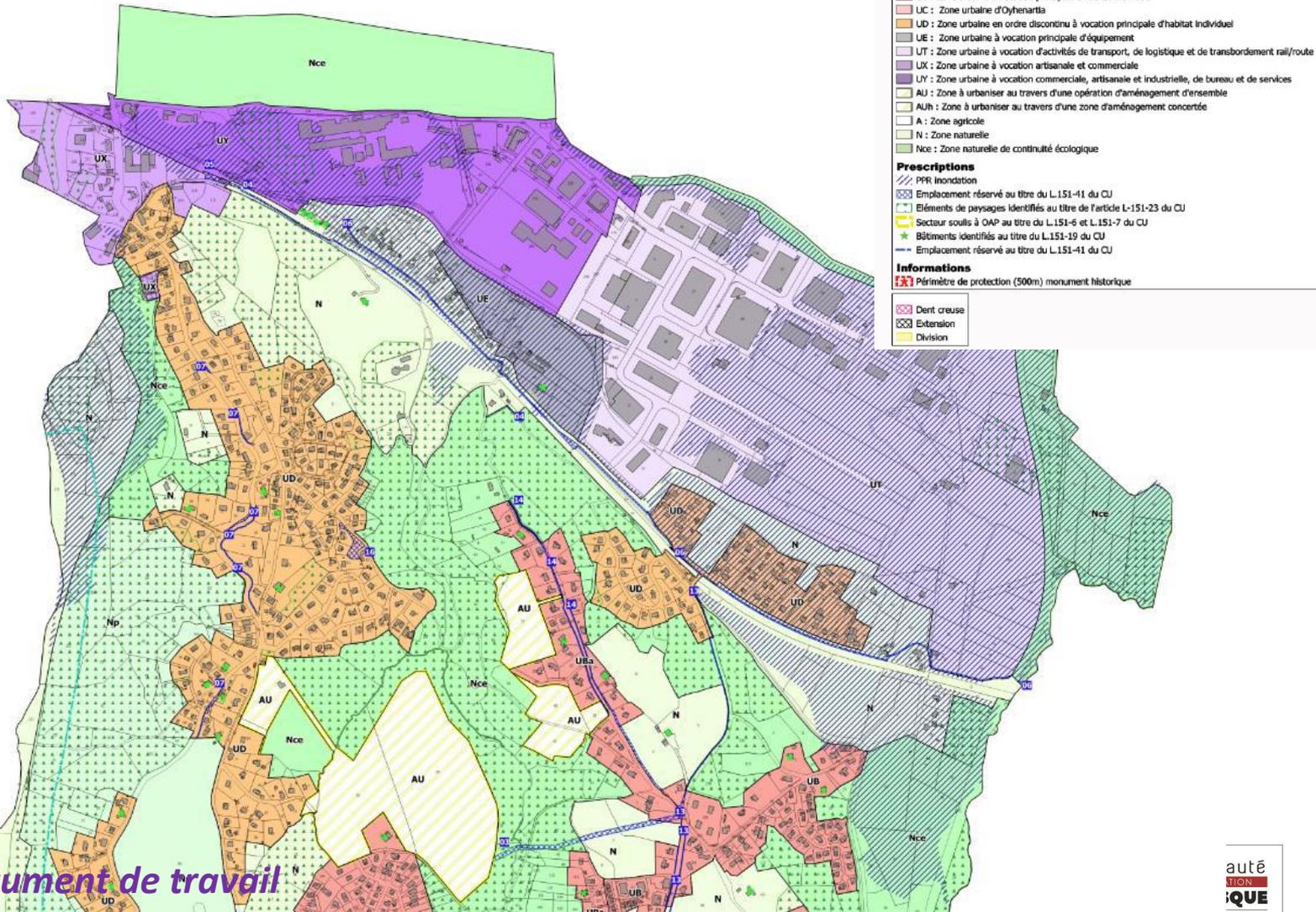
Le territoire est découpé en plusieurs zones dont le règlement écrit et les OAP vont définir les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

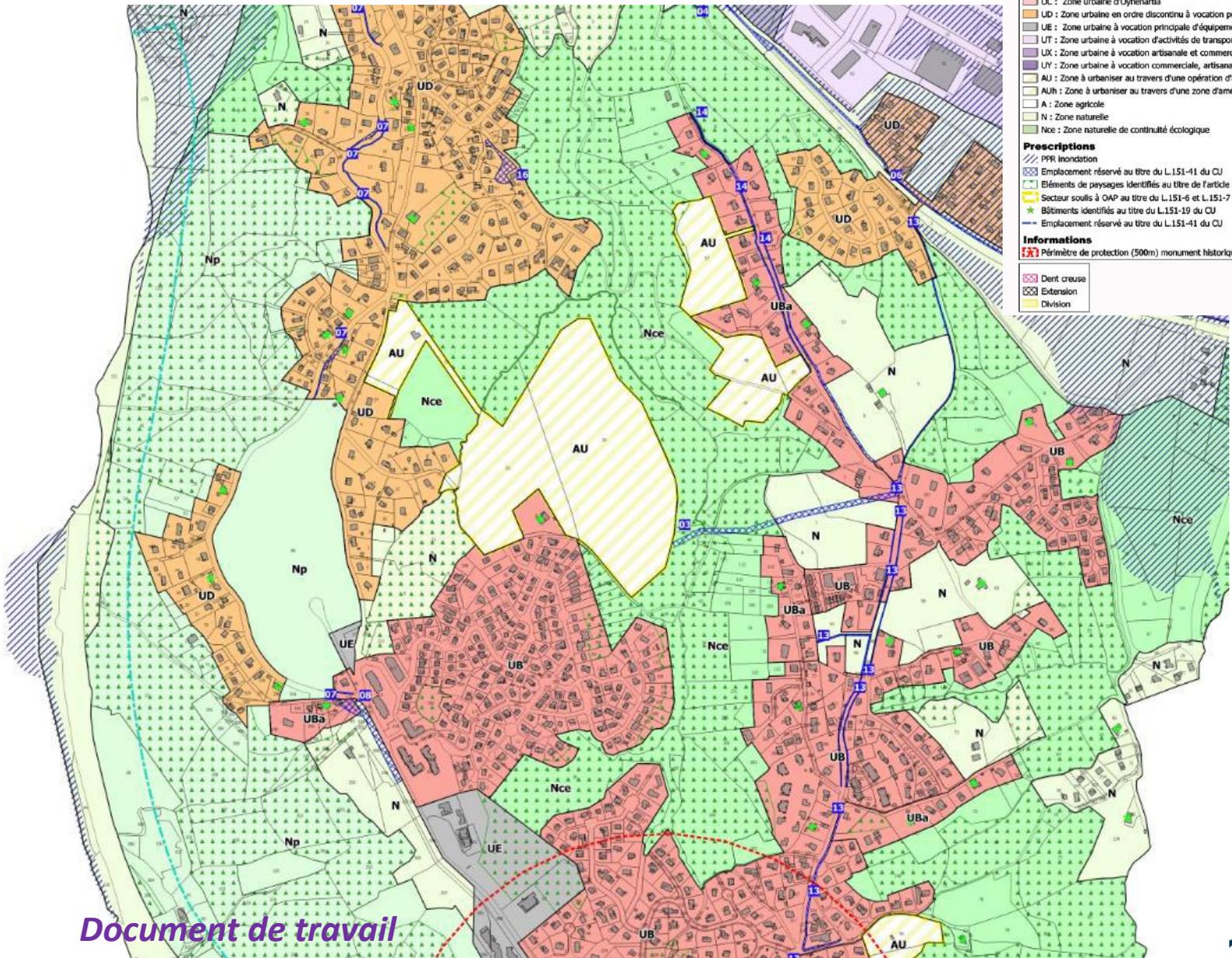
Les zones du PLU :

- **Zone U** : secteurs déjà urbanisés (réseaux présents, assainissement individuel peut être autorisé sous condition) et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions
- **Zone AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, réseaux présents sur site ou en périphérie de la zone, en capacité suffisante ou pas. Les OAP et le règlement détermineront les conditions d'aménagement et d'équipement.
- **Zone naturelle N** : espaces naturels (boisements, cours d'eau, etc.) + habitations existantes
- **Zone agricole A** : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole + habitations existantes



Document de travail



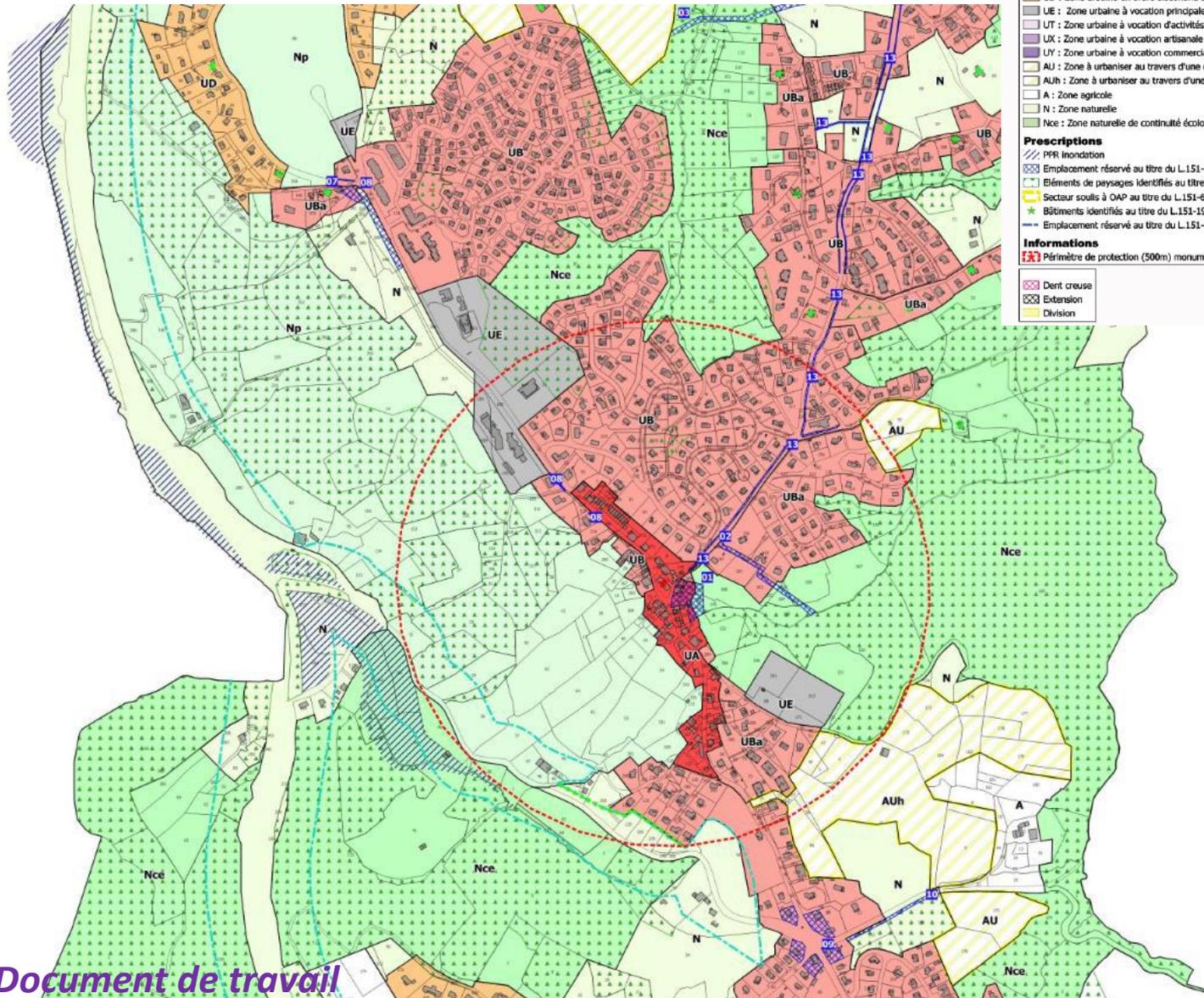


- Zone urba**
- UA : Zone urbaine en ordre continu à vocation principale d'habitat
 - UB : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat collectif et individuel
 - UC : Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
 - UD : Zone urbaine d'Ofhenartta
 - UD : Zone urbaine en 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
 - AUh : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
 - A : Zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Nce : Zone naturelle de continuité écologique
- Prescriptions**
- PPR Inondation
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
 - Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L-151-23 du CU
 - Secteur soumis à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU
 - Bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du CU
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- Informations**
- Périimètre de protection (500m) monument historique
 - Dent creuse
 - Extension
 - Division

Document de travail



Le pré-zonage



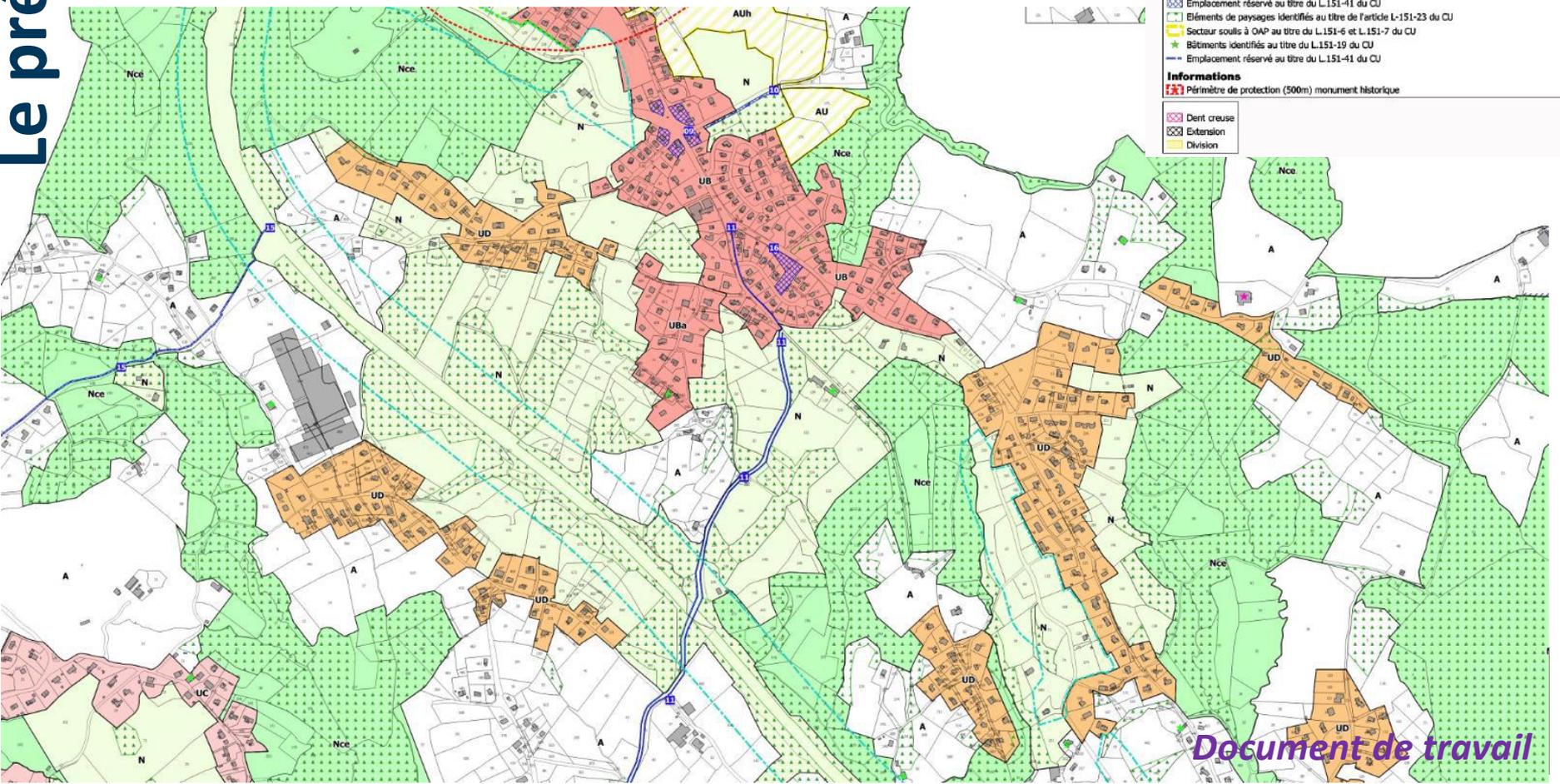
- Zone urba**
- UA : Zone urbaine en ordre continu à vocation principale d'habitat
 - UB : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat collectif et individuel
 - UBa : Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
 - UC : Zone urbaine d'Oyhenartia
 - UD : Zone urbaine en 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
 - AUh : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
 - A : Zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Nce : Zone naturelle de continuité écologique
- Prescriptions**
- PPR Inondation
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
 - Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L-151-23 du CU
 - Secteur soulevé à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU
 - Bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du CU
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- Informations**
- Périimètre de protection (500m) monument historique
 - Dent creuse
 - Extension
 - Division

Document de travail



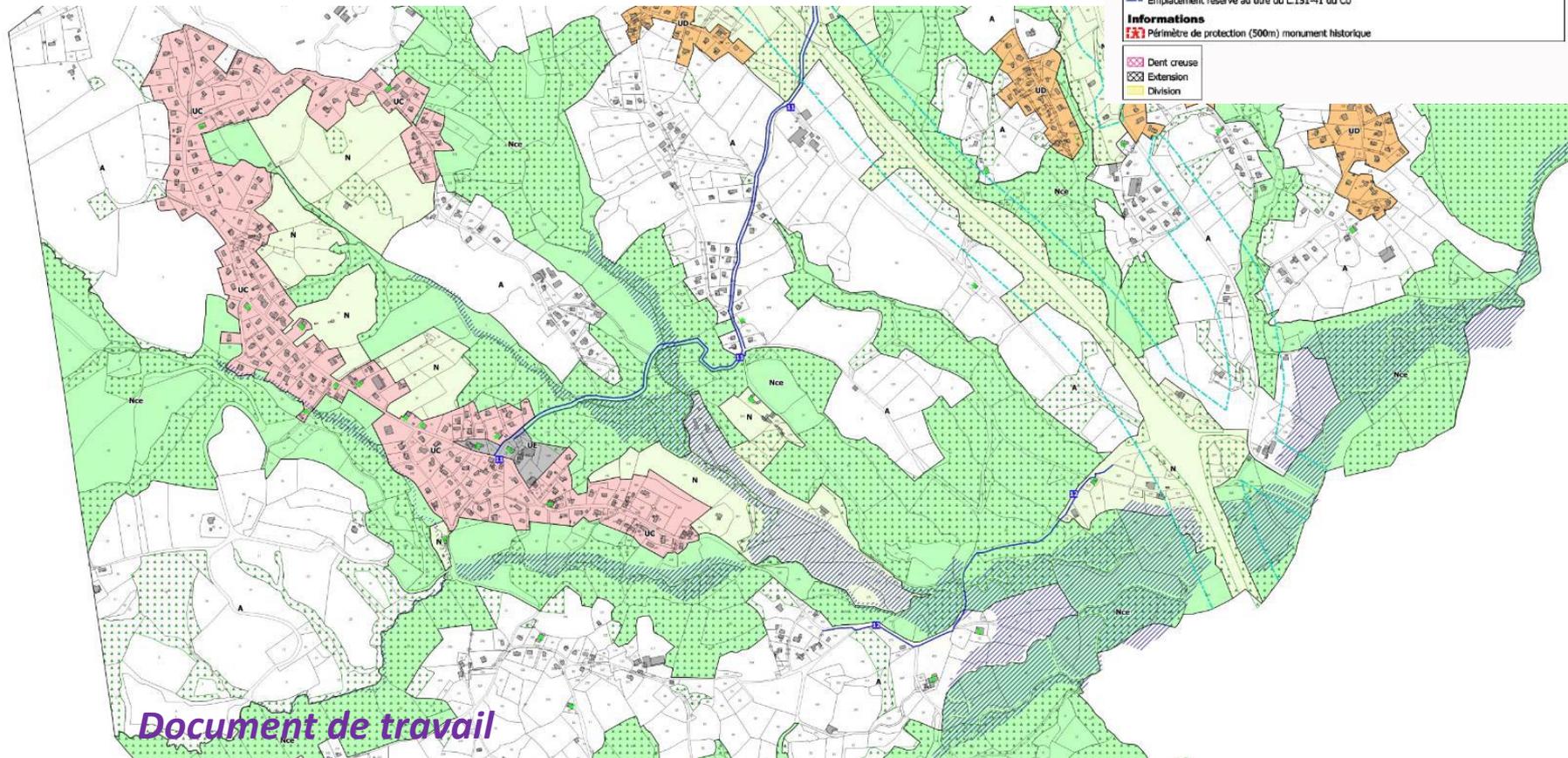
Le pré-zonage

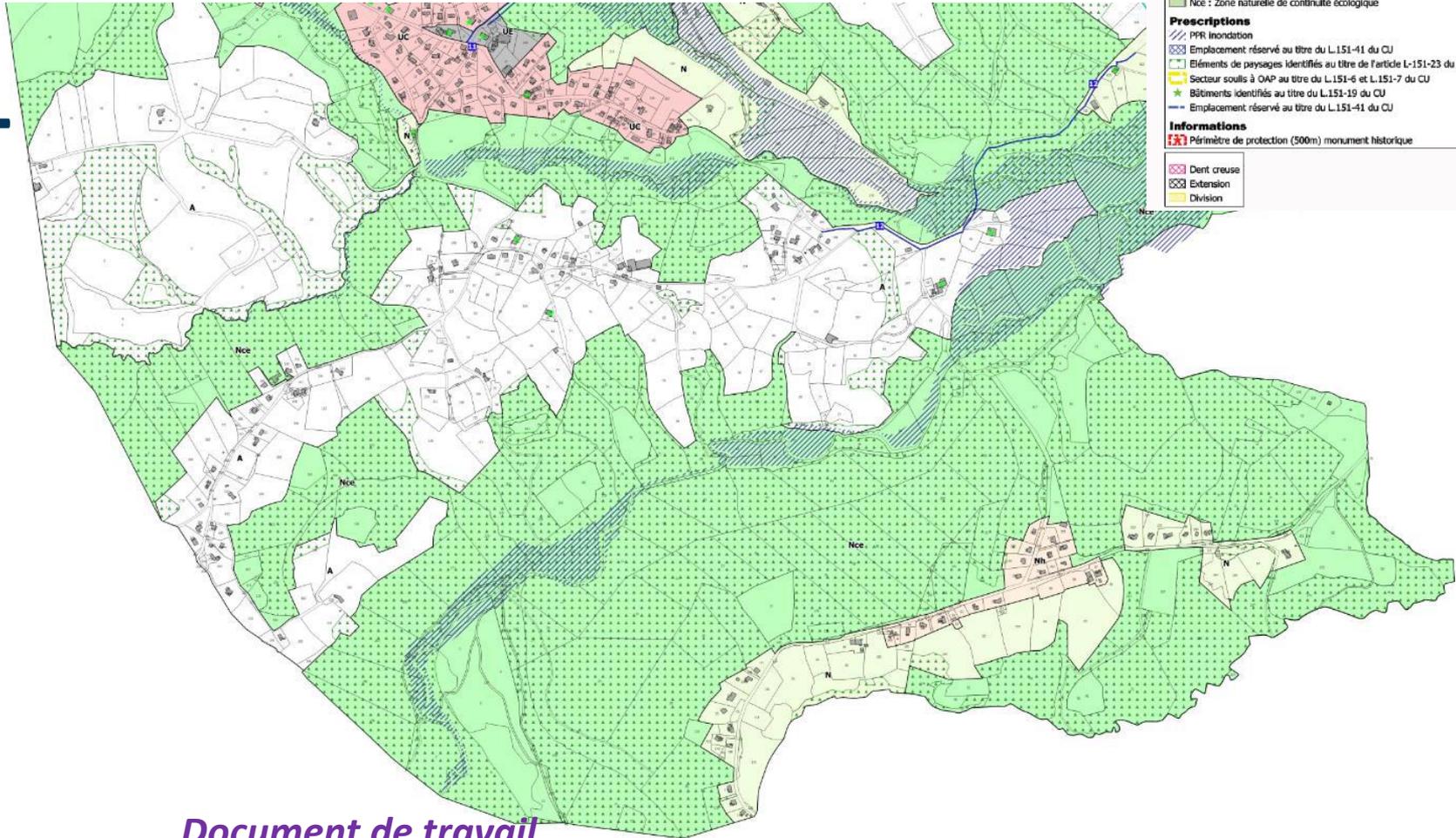
- Zone urba**
- UA : Zone urbaine en ordre continu à vocation principale d'habitat
 - UB : Zone urbaine en ordre discontinu à vocation principale d'habitat collectif et individuel
 - UC : Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
 - UC : Zone urbaine d'Orphenartia
 - UD : Zone urbaine en 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
 - AUH : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
 - A : Zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Nce : Zone naturelle de continuité écologique
- Prescriptions**
- PPR Inondation
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
 - Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L-151-23 du CU
 - Secteur soulevé à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU
 - Bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du CU
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- Informations**
- Périmètre de protection (500m) monument historique
 - Dent creuse
 - Extension
 - Division



Document de travail







- Zone urba**
- 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
 - UC : Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel
 - UC : Zone urbaine d'Oyhenartia
 - UE : 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
 - AUh : Zone à urbaniser au travers d'une zone d'aménagement concertée
 - A : Zone agricole
 - N : Zone naturelle
 - Nce : Zone naturelle de continuité écologique
- Prescriptions**
- PPR Inondation
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
 - Éléments de paysages identifiés au titre de l'article L-151-23 du CU
 - Secteur soumis à OAP au titre du L.151-6 et L.151-7 du CU
 - Bâtiments identifiés au titre du L.151-19 du CU
 - Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- Informations**
- Périmètre de protection (500m) monument historique
 - Dent creuse
 - Extension
 - Division

Document de travail

Le pré-zonage

Tableau des surfaces avec estimation de logements

	Superficie disponible (ha)	Superficie en extension (ha)	Nb_logts potentiel	Densité moyenne	% logts locatifs sociaux	Phasage
UA	0,04	0,04	1	/	/	
UB	3,46	0,67	90	25 logts/ha	60 % dans les opérations de + de 5 logts	
UC	2,15	1,38	35	15 logts/ha	40 % dans les opérations de + de 5 logts	
UD	4,15	2,93	40	12 logts/ha		
Nh	0,97	0,90	9	10 logts/ha	/	
Total	10,77	5,92	Environ 175 logts	16,2 logts/ha		
1AU - Larretchea	2,07	2,07	110	53 logts/ha	64 (58%)	Dès approbation
1AU - Larretchea	2,14	2,14	110	51 logts/ha	64 (58%)	Dès approbation
1AU - Hiribarnea	11,6	11,6	386	33 logts/ha + équipements	189 (49%)	À partir de 2023
1AU – Mendilaskor	2,21	2,21	42	19 logts/ha	35 (83%)	À partir de 2024
1AU – Oyhenartia	10	10	300	30 logts/ha	180 (60%)	À partir de 2027
1AU - Hodia	1,27	1,27	60	47 logts/ha	36 (60%)	À partir de 2024
Total	29,29	29,29	1 008 logts	34,4 logts/ha	568 (56,5%)	
TOTAL	40,06	35,21	Environ 1 183 logts	29,5 logts/ha		

4 Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

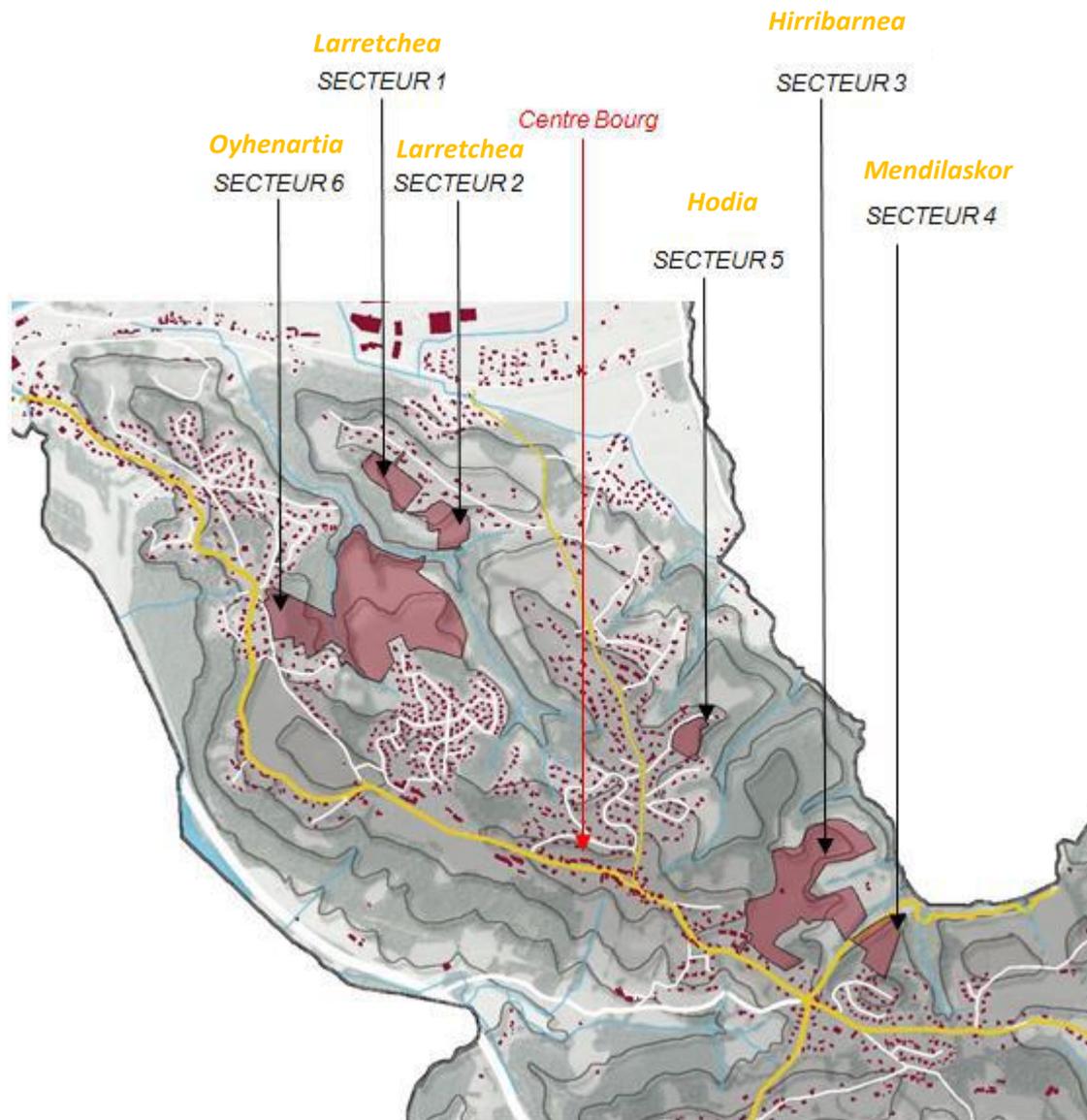


Principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Objectifs des OAP : **définir l'aménagement** d'un secteur géographique afin d'assurer une cohérence de l'ouverture à l'urbanisation, en prenant en compte les atouts et les contraintes du site et les choix du PADD
- Prise en compte des **contraintes existantes** :
 - topographie,
 - proximité d'espaces agricoles,
 - problématique d'accès,
 - cônes de vue,
 - problématique de stationnement,
- **Varié les formes urbaines**, dans la mesure du possible, en mixant individuel pur, mitoyen, collectif
- Assurer une **production de logements sociaux**
- Imposer une **densité**
- **Faire le lien** avec les formes urbaines existantes
- Rechercher une **centralité** dans les OAP de grandes superficies
- Promouvoir le **maillage viaire (relier un point A à un point B en évitant les impasses)**
- **Prévoir une programmation**, dans la mesure du possible
- Prévoir **l'urbanisation à long terme**



Localisation des OAP*



LARRETCEA

secteurs 1-2

- **Partie Ouest** : 2,07 ha
53 logts / ha
100 logements
 - **Partie Est** : 2,14 ha
51 logts / ha
121 logements
- 58% de logements sociaux
- Phasage :
dès l'approbation du PLU

Espace public prolongé par
espace paysager, permettant
des ouvertures sur le paysage

Espace tampon planté pour
limiter le vis-à-vis avec les
constructions existantes

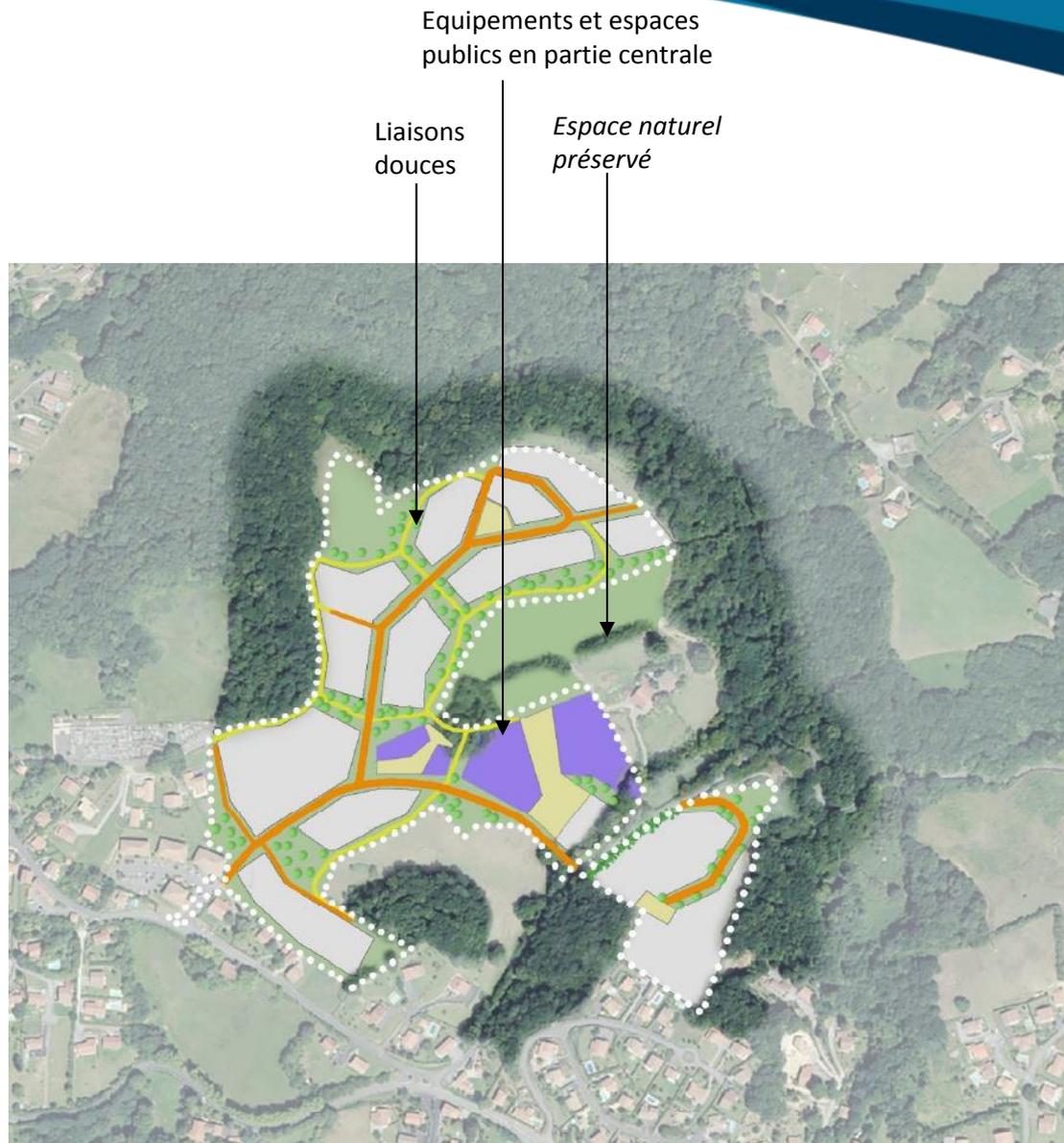


HIRIBARNEA + MENDILASKOR secteurs 3-4

- **Hiribarnea:** 11,6 ha
33 logts / ha
+ équipements
386 logements

48% de logements sociaux
- **Mendilaskor:** 2,21 ha
19 logts / ha
42 logements

80% de logements sociaux
- Phasage :
à partir de 2024



HODIA

secteur 5

- **Hodia** : 1,21 ha
60 logts / ha
50 logements

60% de logements sociaux

- Phasage :
à partir de 2024

Privilégier les bâtiments les plus hauts à l'Est de la voie d'accès afin de les adosser aux boisements et de les éloigner du bâti individuel

Bâti collectif sur l'ensemble de la zone, avec gradation des hauteurs

Voie à prolonger



OYHENARTIA

secteur 6

Accès par chemin
de Borda

Végétation des
lisières à conserver



- Oyhenartia : 10 ha
30 logts / ha
300 logements

60% de logements sociaux

- Phasage :
à partir de 2027

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



MOUGUERRE-MUGERRE

ARTELIA
Passion & Solutions

5 Le règlement écrit

Le règlement écrit : les grands principes

- Le Règlement écrit va dicter les règles en matière de constructions autorisées, d'implantation, d'aspect extérieur des constructions, de densité, de raccordement aux réseaux, etc.
- Une analyse du règlement en vigueur afin d'améliorer l'instruction
- Une adaptation du règlement aux formes urbaines spécifiques de Mouguerre
- La volonté de favoriser la mixité fonctionnelle de l'habitat (commerce et artisanat autorisés dans les zones d'habitat)
- Des objectifs de production de logements sociaux en cohérence avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le SCoT
- Une prise en compte des nuisances et des risques existants (zones inondables)
- Une densification des zones existantes par une augmentation de l'emprise au sol maximale en compléments de densités imposées par les OAP

Exemples des destinations autorisées en UA (centre ancien)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

(1/2)



Exemples des destinations autorisées en UA (centre ancien)

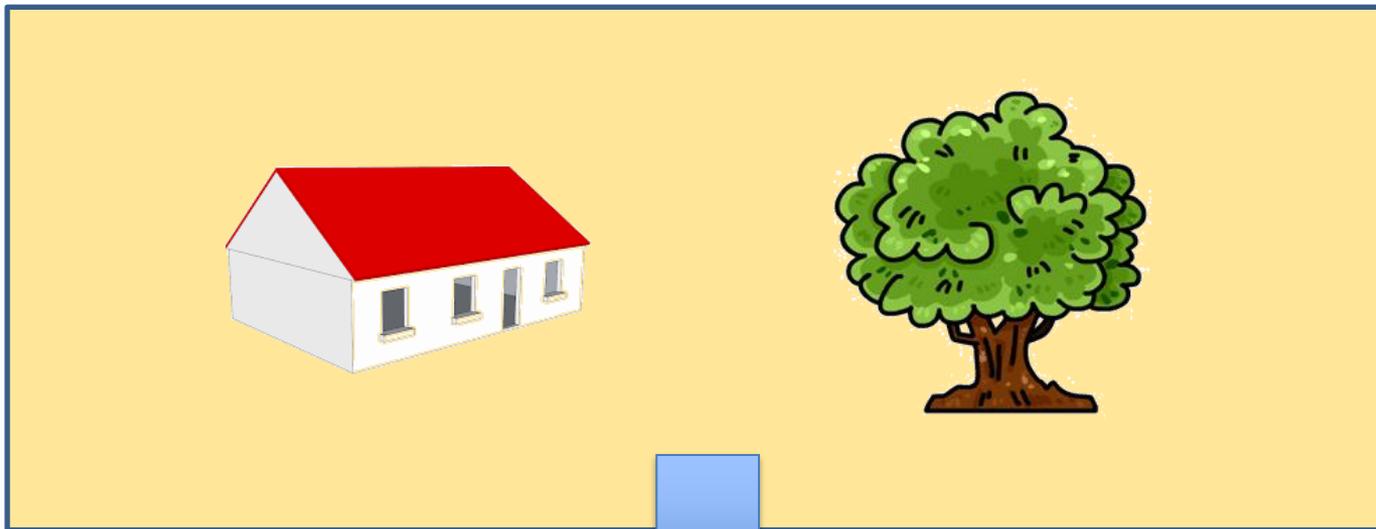
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

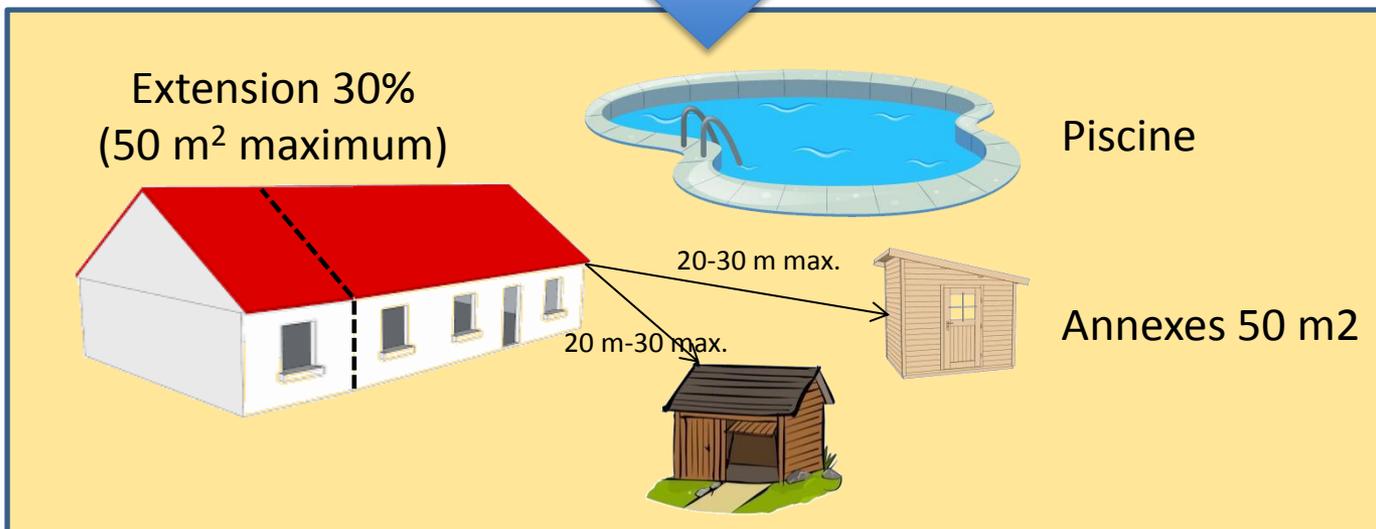
(2/2)

Des règles qui ont changé pour les habitations existantes en A et N

Etat existant :

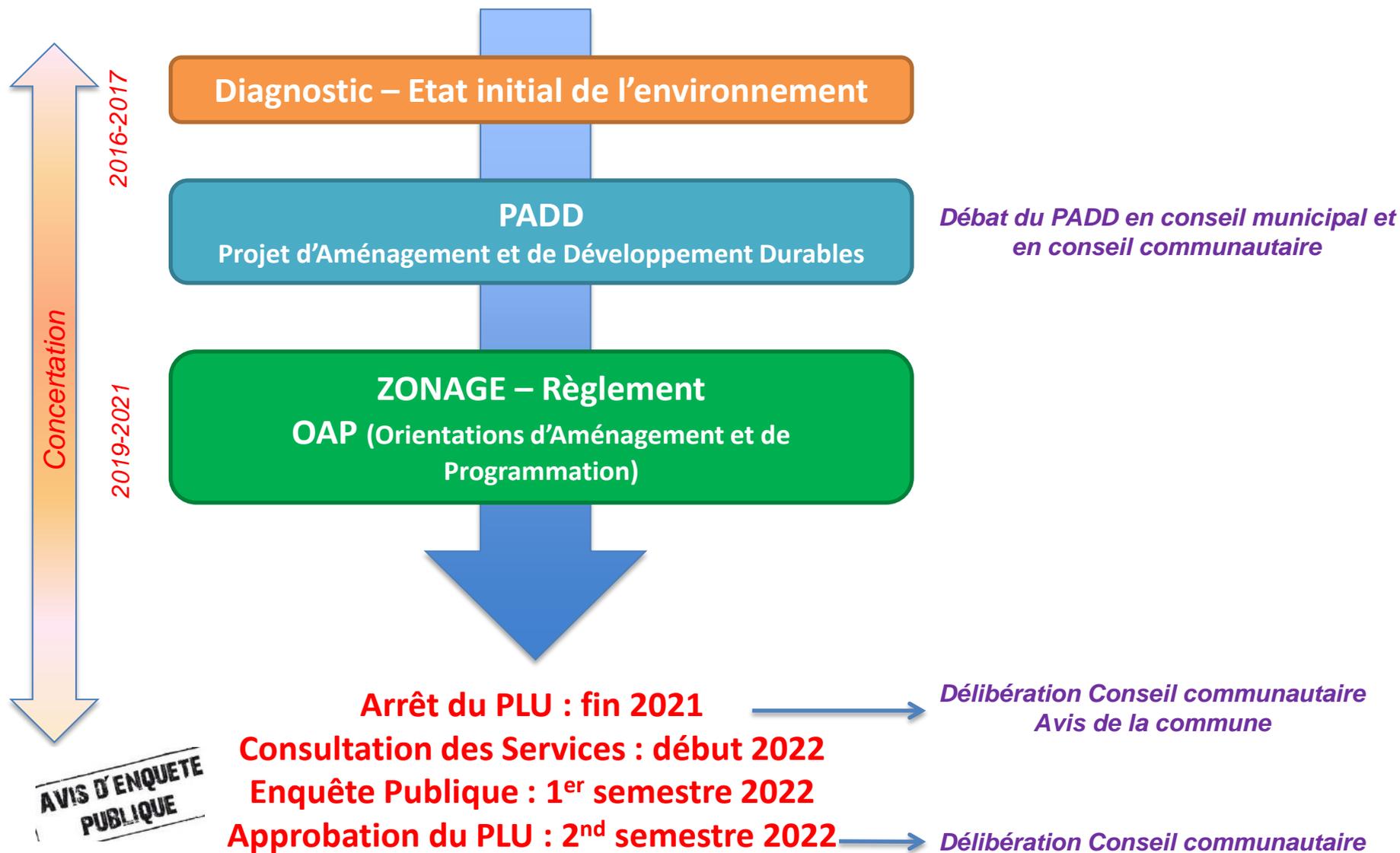


Ce qui est autorisé :



6 Planning

Planning prévisionnel, concertation et enquête publique



Commune de Mouguerre

Révision du PLU

Réunion publique

21 octobre 2021



Merci pour votre attention

