

Département des Landes

Commune de Pontenx-les-Forges

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 27 septembre 2019

Le Maire

Jean-Marc BILLAC



Préambule

L'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir les orientations d'aménagement et de développement raisonnées au regard des forces et faiblesses du territoire.

Située à quelques kilomètres de Mimizan, Pontenx-Les-Forges est intégrée dans l'arrière-pays littoral. Son cadre de vie forestier, sa situation de carrefour au sein d'un réseau de petites villes (Mimizan, Parentis-en-Born, Labouheyre et Biscarrosse), ainsi que son niveau d'équipements publics, de commerces et de services complet, en font une commune attractive.

Afin d'assurer un développement urbain maîtrisé tout en affirmant son identité paysagère et architecturale, la municipalité souhaite porter un projet communal reposant sur :

- **un développement urbain harmonieux**, qui se traduit par le renforcement du bourg et par le soutien aux commerces de proximité, dans un respect de l'identité architecturale de la commune ;
- **la préservation des patrimoines naturels et paysagers** de la commune ;
- **la protection du potentiel sylvicole**, qui tient une place centrale dans l'économie et l'identité communales.

Les choix et orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pontenx-Les-Forges sont présentés selon quatre grands axes :

1. FAIRE DE PONTENX-LES-FORGES UN PÔLE DE PROXIMITÉ À L'ÉCHELLE DU BORN

2. VALORISER LES RÉSERVOIRS ET LES COULOIRS ÉCOLOGIQUES

3. CONSERVER L'IDENTITÉ SPÉCIFIQUE COMMUNALE : LES SITES REMARQUABLES, LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

4. RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ

1. FAIRE DE PONTENX-LES-FORGES UN PÔLE DE PROXIMITÉ À L'ÉCHELLE DU BORN

Conforter la croissance démographique et économique

La commune de Pontenx-les-Forges, étendue sur 80 km², marque la transition entre océan et forêt. Au regard de l'armature urbaine et de la dynamique actuelle du territoire, le SCoT du Born prévoit de **conforter Pontenx-les-Forges comme pôle de proximité**. Le village possède en effet un bon niveau d'équipements, de commerces et services. Cela se traduit notamment par un rôle en matière d'accueil de population : les perspectives démographiques retenues s'appuient sur **une croissance annuelle de 2% et un horizon de 1900 à 2000 habitants en 2030** (voir l'axe n°4). Pour ce faire, l'objectif est d'augmenter légèrement le rythme actuel de construction de logements (de 20 logements par an à 25).

Les perspectives de croissance démographique sont des signes positifs pour le maintien et le déploiement de l'économie locale. La municipalité souhaite donc conforter cette posture de pôle de proximité, en renforçant les équipements existants et en jouant sur la complémentarité de ses services avec le pôle de Mimizan. A titre d'exemple, une annexe de la maison de santé de Mimizan est en projet sur la commune.

Vers un territoire à énergie positive pour la croissance verte

Engagée depuis 2012 dans une démarche Territoire à Énergie Positive (TEPOS), la Communauté de Communes de Mimizan a été labellisée Territoire à Énergie positive pour la Croissance Verte (TEPCV) en février 2015.

La municipalité de Pontenx-les-Forges s'inscrit pleinement dans cette ambition à travers divers projets de production d'énergie renouvelable (centrale hydroélectrique, parc solaire photovoltaïque, éclairage public, chaudière bois,...) et d'amélioration des performances thermiques des équipements publics. La municipalité souhaite poursuivre cette démarche à travers **la promotion des gisements locaux d'énergie renouvelable (solaire, bois). La recherche d'une conception bioclimatique des constructions et de formes urbaines compactes** est également visée.

Le fonctionnement d'un territoire à énergie positive implique de promouvoir un village des courtes distances, favorable à la marche à pied et aux vélos, et d'une façon générale à **l'animation de la vie locale (lien social)**. La commune souhaite donc faciliter ces modes de déplacements "actifs" par la réalisation d'itinéraires continus et confortables. L'amélioration des liaisons entre les quartiers et vers les équipements collectifs est visée.

Le développement et le renforcement de l'économie locale est également un axe fort d'un territoire résilient. La commune souhaite ainsi valoriser les ressources de son territoire et tendre vers un équilibre entre habitat et emplois. Le développement de circuits courts est également une ambition de la commune qui entend **accompagner et soutenir l'installation d'une production alimentaire locale** (maraîchage) en réservant un site dédié si l'opportunité se présente.

1. FAIRE DE PONTENX-LES-FORGES UN PÔLE DE PROXIMITÉ À L'ÉCHELLE DU BORN

Valoriser les atouts économiques du territoire

Commune forestière par excellence, l'occupation des sols de Pontenx-les-Forges est largement dominée par la futaie de Pin Maritime, principalement sur le plateau au Nord où elle forme un massif d'un seul tenant. La municipalité de Pontenx-les-Forges est particulièrement attentive à **la protection du potentiel sylvicole de la commune**, qui alimente la principale filière économique du territoire, ainsi qu'à **la préservation des terres agricoles**, pour assurer le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune (culture de maïs, élevage bovin et équin, pâture), en particulier dans le quartier de Laviolle.

Le développement économique de Pontenx-les-Forges s'inscrit également dans le cadre de la politique intercommunale menée à l'échelle du Born et de la Communauté de Communes de Mimizan : elle pose le principe du **maintien de la zone EcoMateria et son positionnement autour des activités liées à la croissance verte, à la production et à la valorisation énergétique** (dans le prolongement de l'Unité de Valorisation Énergétique du SIVOM des cantons du Pays du Born). Les activités liées à la filière bois ou à la production d'énergies renouvelables sont particulièrement visées sur la zone qui dispose d'une quinzaine d'hectares encore disponible (renforcement des réseaux de viabilité par la Communauté de Communes de Mimizan à l'étude).

La mise en place d'**une offre complémentaire est également envisagée au bénéfice d'artisans locaux**, en particulier autour des zones existantes de Pallas au lieu-dit Pinsane et/ou de Touret. Cette volonté implique d'engager en parallèle, une politique foncière pour rendre opérationnelles les intentions de la collectivité.

Dans cet ordre d'idée, la perspective de fermeture de l'usine FP Bois insérée dans le bourg est l'occasion d'envisager une stratégie de reconversion du site, alliant la réhabilitation des volumes bâtis, le développement d'une offre immobilière d'entreprises, l'accueil d'activités artisanales et commerciales complémentaires avec celles existantes et compatibles avec la proximité d'habitations.

Si l'attractivité touristique du littoral, polarisée par Biscarosse et Mimizan, n'est plus à démontrer, l'objectif de la commune de Pontenx-les-Forges est de **s'inscrire en complémentarité des activités balnéaires en valorisant ses atouts** : authenticité et animation du village, tourisme vert et activités de loisirs, patrimoine paysager et architectural notamment des airials, dont le plus important celui de Bouricos (voir Axe n°3).

Le raccordement de Pontenx-les-Forges au réseau numérique de haut débit est une condition indispensable à son développement économique. L'accès au haut débit concerne tout aussi bien les zones d'activités économiques que les équipements publics, existants ou à venir. Les habitants, actuels comme futurs, sont aussi concernés par ce service, qui facilite notamment le télétravail. Aujourd'hui la commune bénéficie d'une couverture ADSL relativement bonne, du fait de la présence d'un Nœud de Raccordement Abonnés (NRA) en centre bourg. La municipalité souhaite une montée en puissance du haut débit, via le réseau ADSL, mais aussi via la fibre et les réseaux satellitaires.

2. VALORISER LES RÉSERVOIRS ET LES COULOIRS ÉCOLOGIQUES

La commune de Pontenx-les-Forges possède un environnement riche sur le plan écologique qui repose sur une diversité d'habitats naturels (réseau hydrographique complexe, zones humides importantes, prairies, forêts...). Ces milieux sont susceptibles d'abriter une importante richesse floristique et faunistique mais contribuent également au fonctionnement global de ce territoire : fonction économique avec la forêt de production, fonction de protection des espaces urbains avec la présence de zones humides et de boisements, véritables piliers du cycle de l'eau, fonction de régulation climatique.

Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques liées aux zones humides et milieux associés

Le réseau hydrographique et ses zones humides, ainsi que les lagunes et tourbières sont à la fois des réservoirs de biodiversité et des couloirs de déplacements pour les espèces aquatiques, les espèces inféodées aux milieux humides ou les espèces de forêts galeries. Ils sont constitutifs **des milieux de la trame bleue à protéger strictement**.

La trame verte des boisements de feuillus, située en grande partie sur la partie Sud de la commune, prend appui sur cette trame bleue. Ces espaces bénéficient de la présence du site Natura 2000 "Zone humide d'arrière dune du Pays de Born". Les prairies participent également à la création de biodiversité sur la commune de Pontenx-les-Forges. Elles sont généralement localisées dans les vallées alluviales des ruisseaux, celles de l'Escource et du Canteloup pour les plus importantes.

Afin d'assurer la protection de ces milieux, la commune de Pontenx-les-Forges souhaite **limiter l'urbanisation des secteurs au contact des principaux réservoirs et corridors écologiques identifiés**.

Favoriser une activité agricole extensive dans les vallées alluviales, garante du maintien de la diversité et de la fonctionnalité de ces milieux naturels

La protection de la trame bleue et verte doit également s'appuyer sur les activités favorisant leur préservation, leur mise en valeur et la sensibilisation du public (agriculture, culture, loisirs). La commune souhaite en particulier **favoriser le maintien de l'activité d'élevage extensif pratiquée dans les vallées de l'Escource et du Canteloup** car favorable au maintien des prairies ou à leur réouverture.

2. VALORISER LES RÉSERVOIRS ET LES COULOIRS ÉCOLOGIQUES

Protéger l'écosystème forestier du massif des Landes de Gascogne

Outre sa fonction économique, la forêt de production est également source de diversité du vivant (insectes, mammifères). L'évolution actuelle des pratiques sylvicoles (documents de gestion, maintien de feuillus, etc.) participe en effet à l'intérêt écologique de la pinède en termes de biodiversité mais également de régulation du climat local, de régulation des ruissellements, etc.

La préservation du potentiel sylvicole de la commune implique également d'**anticiper et solutionner les problèmes d'interface entre la sylviculture et les autres utilisations du sol** : risque de feux de forêt et de chutes d'arbres, enclavement des parcelles cultivées, difficultés d'accès pour les engins, zones de stockage de bois, gênes pour les habitations voisines ou les usagers des routes. L'urbanisation mesurée des quartiers isolés de Pontenx-les-Forges s'inscrit dans cet objectif.

Maintenir l'intégration et la relation à la nature des quartiers

Les quartiers arials de Pontenx-les-Forges présentent le plus souvent une valeur écologique forte en raison de leur mode d'occupation particulièrement bien intégré à la forêt (espaces ouverts, plantés de chênes et d'arbustes diversifiés). Ils constituent à cet égard des corridors en "pas japonais" permettant une connexion entre des réservoirs de biodiversité. Aussi, **les arials les plus sensibles sont à protéger** (secteur non urbanisable). Les autres arials bien qu'ils ne soient pas proches de milieux d'intérêt écologique particulier, peuvent présenter intrinsèquement des potentialités écologiques : du fait de leurs caractéristiques au sein de la pinède, ils apportent une diversification des types d'habitat potentiellement propices à des espèces à forte valeur patrimoniale. Ces arials devront faire l'objet d'un développement maîtrisé.

La défense contre les incendies de forêt des quartiers de Pontenx-les-Forges nécessite de prévoir, outre la sensibilisation des habitants, des dispositions pour faciliter l'accès des véhicules de secours aux habitations et aux points d'eau existants ou à aménager, et pour **adapter les conditions d'occupation des terrains dans un environnement forestier soumis à un fort risque d'incendie**.

Le développement urbain devra valoriser et s'appuyer sur le réseau hydrographique communal (ruisseaux, crastes, barrades, fossés) en préservant ses fonctions essentielles : exutoire des eaux pluviales, continuités écologiques, végétation d'intérêt paysager, biologique et climatique (vent, fraîcheur). De même, **les secteurs mal drainés et affectés par des phénomènes d'inondation par «remontée de la nappe phréatique» sont à identifier** pour prévenir les risques et limiter l'urbanisation dans les secteurs concernés (notamment au regard du dysfonctionnement induit pour les systèmes d'assainissement autonome).

Enfin, l'urbanisation devra également prévoir la création d'espaces verts d'agrément au sein des zones à urbaniser, participant au cadre de vie des habitants et à l'offre d'espaces ludo-récréatifs.

3. CONSERVER L'IDENTITÉ SPÉCIFIQUE COMMUNALE : LES SITES REMARQUABLES, LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs ensembles bâtis qui constituent autant d'événements, de points de repère historiques, culturels ou paysagers de Pontenx-les-Forges. Aussi, la municipalité souhaite favoriser la conservation de ce patrimoine qui participe à l'identité spécifique et aux caractères des espaces habités du territoire.

Pérenniser les arials d'intérêt patrimonial

La protection des arials les plus remarquables constitue une priorité de la commune. Ils représentent environ 40% des espaces habités en dehors du bourg et se retrouvent de façon ponctuelle au sein du bourg. **La préservation de l'organisation traditionnelle de l'airial** (aspect et implantation des bâtiments, espaces ouverts, plantations) devra être recherchée. La densification des terrains est exclue car elle banaliserait l'unité et l'intérêt de ces ensembles bâtis et paysagers. De même, cette forme d'habitat (espace enherbé ouvert planté de chênes le plus souvent) particulièrement adaptée à son contexte forestier (aléa feu de forêt, biodiversité, paysage) est à promouvoir.

Protéger le bâti remarquable du bourg et des quartiers

Le patrimoine bâti de Pontenx-les-Forges se compose de différentes constructions représentatives de l'histoire locale et des modes constructifs associés. **L'objectif de protection s'inscrit dans une acceptation large de la notion de « patrimoine bâti »**. Elle concerne aussi bien des éléments bâtis et paysagers tels que le Château de la Forge, les maisons bourgeoises du bourg, les maisons traditionnelles présentes dans le bourg ou les quartiers, les lavoirs ou encore quelques clôtures traditionnelles dans le bourg.

Les anciennes dépendances agricoles classées d'intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'une transformation en logement ou en hébergement touristique afin d'assurer leur préservation et leur pérennité.

Promouvoir les formes urbaines du bourg

Les grands ensembles paysagers identifiés dans le bourg (formes urbaines) sont à préserver, et en particulier le rapport du bâti aux voies, les gabarits de construction et les caractéristiques des terrains. Aussi, **l'évolution du bâti ou l'édification de nouvelles constructions devront s'inscrire dans la continuité des formes existantes, sans les dénaturer**. Pour les quartiers pavillonnaires, la prise en compte des objectifs d'économie d'espace pourra motiver la mise en place d'un cadre réglementaire favorisant la densification du bâti tout en préservant l'intimité des espaces privés (voir Axe 4).

Les nouvelles constructions devront également respecter les principes réinterprétant les différentes formes architecturales et paysagères représentées en particulier sur certaines séquences du bourg.

3. CONSERVER L'IDENTITÉ SPÉCIFIQUE COMMUNALE : LES SITES REMARQUABLES, LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Préserver l'identité paysagère et les lieux emblématiques de l'histoire locale

La commune accueille **plusieurs sites témoins de l'histoire et de la culture locale à préserver** : le quartier de Bouricos, les deux mottes féodales du Tuc du Sarrazin et de la Motte de Monjat, le quartier des Forges. Ce dernier constitue un site emblématique, particulièrement représentatif de l'histoire communale. Son intérêt repose sur le dialogue entre le site (topographie, masses boisées, espaces ouverts, étang de la Forge) et l'unité architecturale de ses différentes constructions, qui sont à préserver.

L'identité paysagère de Pontenx-les-Forges repose également sur une organisation sous forme d'habitat dispersé en quartiers. Pour conserver la lisibilité du village et de ses paysages, la commune souhaite donc **maintenir des coupures d'urbanisation** notamment : en partie Sud entre les quartiers Les Faisans et Le Bos, au Nord-Est entre Tastot et Menaut, au Nord entre le centre bourg et le quartier de Lanot et enfin, à l'Ouest entre le centre bourg et Le Temple.

De même, les ruisseaux du Chané et du Pouillon constituent des événements paysagers marquants de la traversée et du cadre de vie du bourg. La commune souhaite protéger les anciennes prairies associées.

Enfin, les chemins de randonnées qui traversent la commune sont un moyen de découvrir ce patrimoine architectural et paysager. La commune se fixe comme objectif d'assurer la continuité des chemins de randonnée et de les mailler avec le réseau de cheminements doux existants ou à créer sur le village.

4. RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ

Prioriser le développement urbain au sein et en continuité du bourg

La commune de Pontenx-les-Forges se fixe un développement urbain prioritaire centré sur le bourg (habitat, activités, équipements) . L'évolution des différents tissus bâtis offre des possibilités de formes urbaines diversifiées (taille des terrains, typologies de logements) qui permettront de **concrétiser les objectifs de gestion économe du foncier et de diversification de la production de logements**.

La commune de Pontenx-les-Forges entend renforcer la mixité de fonction du bourg et améliorer le traitement des espaces publics, notamment aux abords des équipements collectifs. Il s'agit de mieux partager les emprises (routières) disponibles et **donner la priorité à l'accueil de la vie sociale** (piétons).

Ces actions sont susceptibles de soutenir les activités commerciales et de services existantes, qui sont à renforcer dans l'enveloppe du bourg. L'optimisation de l'offre et des pratiques de stationnement participeront également à renforcer l'animation du bourg de Pontenx-les-Forges.

Les extensions urbaines à vocation d'habitat sont à localiser en continuité immédiate du bourg. Elles devront participer à améliorer le maillage des voies existantes et des liaisons douces (personnes à mobilité réduite, piétons, deux-roues).

Limiter de façon très sensible l'étalement urbain dans les quartiers isolés

L'inventaire des quartiers de Pontenx-les-Forges réalisé dans le cadre du diagnostic a permis de hiérarchiser les différents espaces habités en dehors du bourg selon : leur éloignement par rapport au bourg et leurs modalités de desserte routière ; leur niveau d'exposition aux risques liés à la forêt ; leurs sensibilités environnementales et paysagères ; la capacité des réseaux de viabilité (eau, assainissement, défense incendie) ; l'aptitude des sols à la réalisation d'assainissement non collectif au regard des remontées de nappe phréatique.

Le croisement de ces différents critères a permis d'identifier **certains quartiers présentant des conditions favorables à l'urbanisation** (densification mesurée possible, changement de destination des constructions existantes). A l'inverse, les autres quartiers de Pontenx-les-Forges doivent faire l'objet d'un encadrement strict visant à contenir l'urbanisation existante voire la restreindre dans le cas d'un risque d'impacts prévisibles sur les milieux écologiques sensibles et/ou d'exposition forte à l'aléa feux de forêt.

4. RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ

Modérer les besoins en extension urbaine pour l'habitat

Lors de la dernière décennie, le développement urbain a nécessité la consommation de 36 hectares d'espaces naturels ou sylvicoles dont 22 hectares pour l'habitat. Aussi, pour satisfaire les prévisions démographiques retenues et les objectifs de production de nouveaux logements (250 logements sur 10 ans), la commune de Pontenx-les-Forges entend **mettre en place des conditions favorables pour activer les différents gisements fonciers et immobiliers** :

- Une dizaine de logements classés vacants pourrait être remise sur le marché.
- La mobilisation des dents creuses (terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés, bien desservis par les réseaux publics) qui représentent un potentiel d'environ trente logements.
- Les parcelles bâties à l'intérieur des parties agglomérées et équipées, dont l'intensification douce (division parcellaire) permet d'envisager la production d'une soixantaine de logements.
- Le changement de destination des dépendances identifiées d'intérêt patrimonial et la densification très mesurée des quartiers isolés (présentant des conditions favorables à l'urbanisation) représentent un potentiel d'une quinzaine de logements.

Aussi, **les besoins fonciers retenus par la commune sont évalués entre 10 et 15 hectares de nouvelles surfaces constructibles** pour compléter la production de nouveaux logements (100 à 150 logements en extension urbaine).

Diversifier l'offre de logements

La diversification de l'offre de logements est envisagée à la fois à travers la construction neuve et par la transformation et l'adaptation du parc de logements existants.

La commune de Pontenx-les-Forges entend **favoriser la mixité sociale autant que possible, notamment par la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat** de la Communauté de Communes de Mimizan (objectifs de mixité des logements).

Afin de pouvoir concrétiser cette ambition de mixité sociale au sein des opérations d'aménagement (taille des terrains, typologies des logements), la commune envisage de mobiliser les outils à sa disposition (servitudes de mixité, emplacements réservés, droit de préemption urbain).

Les orientations générales du PADD

- Conforter la lisibilité et l'animation du centre bourg 
- Permettre l'intensification des tissus bâtis autour du bourg et desservis par le réseau d'assainissement collectif 
- Préserver le caractère des tissus historiques (airials, maisons de maître, Les Forges, ...) 
- Pérenniser le patrimoine bâti et permettre sa transformation (anciennes dépendances agricoles) 
- Aménager ou requalifier les sites à vocation économique 
- Sens privilégié de l'extension urbaine du bourg 
- Désenclaver le secteur Aux Mays en créant une liaison vers la RD 652 
- Promouvoir les modes actifs en créant un réseau de cheminements piétons 
- Préserver la forêt de production et assurer son interface avec les espaces urbanisés (risque de feu de forêt, accès au massif,..) 
- Préserver les zones agricoles existantes 
- Protéger les réservoirs de biodiversité et leurs connexions 
- Préserver les cours d'eau (trame bleue) 
- Lagunes et tourbières à conserver 



