

4 État de l'aménagement

4.1 L'évolution urbaine de Montaut

L'analyse de l'évolution urbaine de Montaut qui est présentée ici a été réalisée à partir d'une comparaison du fond de plan cadastral et la photographie aérienne de l'année 2011 avec le repérage de terrain réalisé en août 2021, mars 2022 et actualisé au fur et à mesure de la révision.

Ce travail ainsi permis d'identifier les secteurs de développement sur cette période ainsi que les **espaces agricoles et naturels qui ont été urbanisés**.

Cette analyse est tout d'abord précédée d'un résumé de l'histoire de la commune. Ensuite, elle est mise en perspective avec le Plan Local d'Urbanisme qui a permis ces évolutions.

4.1.1 Histoire de la commune et toponymie

Montaut est une ancienne bastide fondée en 1327 par Marguerite, grand-mère de Gaston Fébus.

Le plan bastidien original comporte encore aujourd'hui des restes de son passé.

La **rue Torte** et la **rue de Lassun** étaient les principales artères sur lesquelles débouchaient des « carrérots », délimitant ainsi un certain nombre de quartiers à l'intérieur desquels furent construites les premières maisons.

Paul Raymond note qu'en 1385, Montaut comptait trente-neuf feux et dépendait du bailliage de Nay.

Le toponyme *Montaut* apparaît sous les formes *Mont-Altus* et *la bastide de Montaut* (respectivement 1283 et XIV^{ème} siècle, titres de Béarn) et *Montaud* (1535, réformation de Béarn).

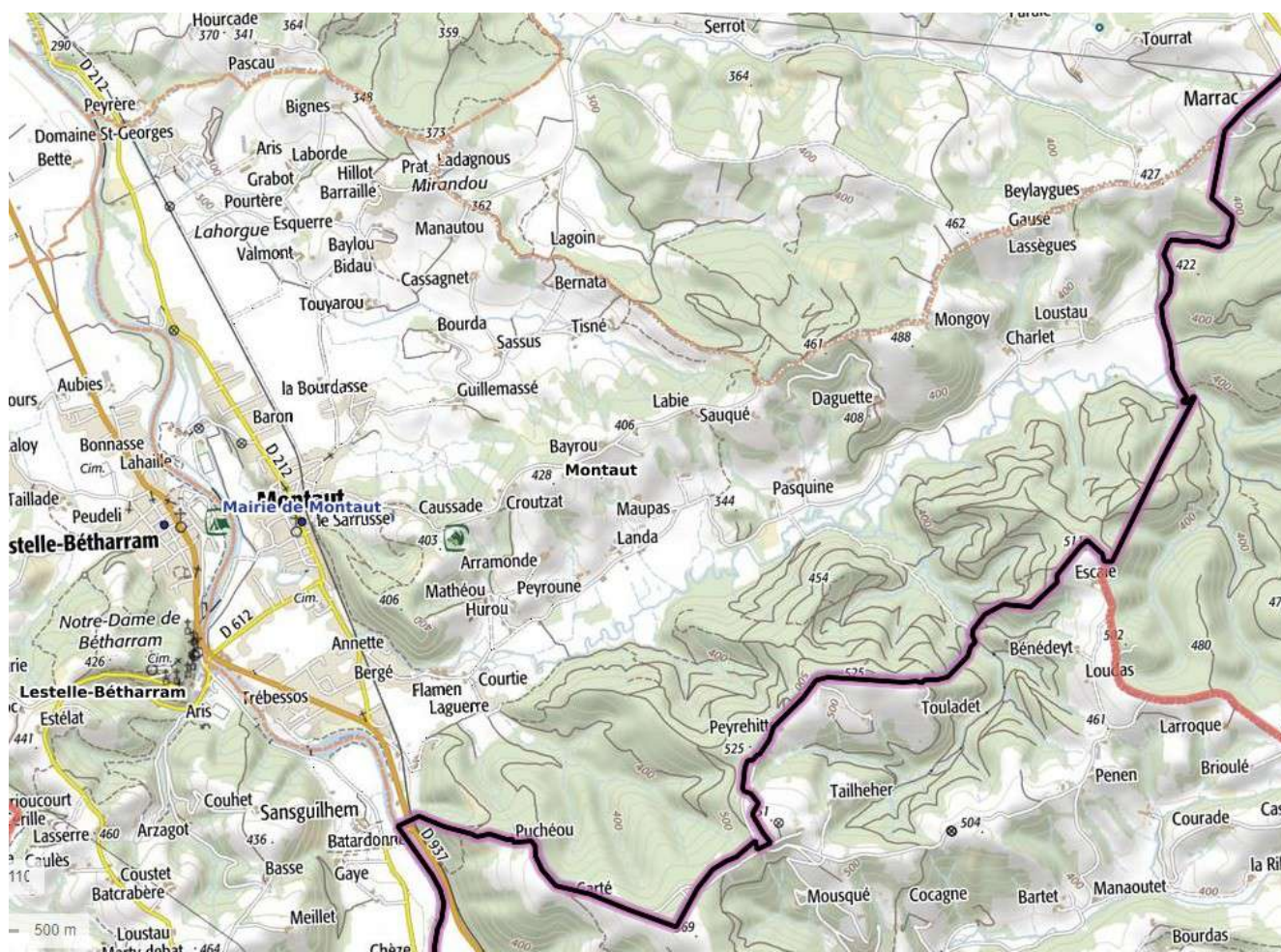
Son nom béarnais est *Montaut* ou *Mountaut*.



Montaut sur la Carte de Cassini en 1815

La carte de Cassini identifie le bourg historique de la commune, ainsi que plusieurs noms toponymiques actuels tels que St Hilaire, Couhet, Puchéou, Loustau.

La carte de l'IGN ci-après mentionne quant à elle de très nombreux toponymes dont certains issus de la carte de Cassini.



Carte IGN de Montaut

4.1.2 Un étalement urbain au sud de la commune

L'analyse de l'évolution urbaine de Montaut qui est présentée ici a été réalisée à partir d'une comparaison du fond de plan cadastral et la photographie aérienne de l'année 2011 avec le repérage de terrain réalisé en août 2021, mars 2022 et et actualisé au fur et à mesure de la révision. .

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur cette période répond à l'objectif de la **loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.**

En effet, pour la période 2021-2031, l'article l'article 194 de loi dispose que le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée **au cours des dix années précédentes, soit sur la période 2011-2021 qui devient la période de référence** pour fixer les objectifs de réduction et fixer le cap pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Ce travail ainsi permis d'identifier les secteurs de développement sur cette période ainsi que les

espaces agricoles et naturels qui ont été artificialisés.

Le PLU doit en effet analyser précisément la consommation d'espace agricoles et naturels des 10 dernières années afin de pouvoir faire des choix d'objectifs de modération / diminution pour le futur document.

Sur la période 2011-2021, ce sont **9,45 hectares** d'espaces agricoles et naturels qui ont été artificialisés :

- **9,01 hectares** à vocation d'**habitat**,
- **0,41 hectares** pour les **activités** publiques, économiques et agricoles, en l'occurrence le Domaine Saint-Georges au nord de la commune et la scierie Courtie.

Depuis 2011, est ainsi que les cartes ci-après le montrent, cette consommation foncière a été en grande partie opérée au sud du bourg, à proximité de la route départementale 937, avec des opérations de lotissements importantes, et des comblements de dents creuses ou greffes plus modérées sur l'ensemble du secteur.



Ainsi que les cartes le mettent en évidence, la consommation d'espaces agricoles à proximité du bourg s'est opérée sur deux secteurs, Impasse Ségalas / route de Bétharram et, en moindre mesure, Chemin de Pontacq / Chemin de Cantou / Place Sarrusse.



Enfin, la consommation d'espaces agricoles au nord du bourg s'est principalement opérée route de Saint-Vincent et sur le secteur Las Bassettes, où plusieurs divisions foncières en vue de construire ont été autorisées par déclaration préalable.

Tout cette consommation a été en très grande partie réalisée sous forme de maisons individuelles. 62 pavillons ont été construits en 10 ans, pour une moyenne de **1 450 m² par logement**, ce qui représente une moyenne encore élevée dans la mesure où la commune possède un réseau d'assainissement. Ce chiffre met en évidence un potentiel de modération de la consommation d'espace non négligeable au regard de la dimension des parcelles sur les opérations d'aménagement les plus récentes.

Au total, ce sont donc **0,94 hectares (9 450 m²) d'espaces agricoles et naturels qui ont été artificialisés chaque année** durant cette période. Ces chiffres sont comparables avec les données du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de Nay) calculés sur la période allant de 1998 à 2015.



Développement de l'urbanisation au sud de la commune

Le bilan de la consommation d'espaces doit bien évidemment être rapporté à l'évolution démographique, à la production de logements et à l'évolution du nombre d'emplois. Ainsi, la commune a consommé **9,01 hectares liés à l'habitat pour la création de 62 pavillons** et l'accueil d'une **centaines de personnes supplémentaires**, soit une moyenne de **7 logements par hectares**.

Consommation d'espaces agricoles sur la décennie 2014-2023 :

Outre l'analyse de la période 2011-2021 exigée par la loi Climat et Résilience dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, le Code de l'Urbanisme demande la réalisation de l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 années précédant l'arrêt du projet de PLU.

Il est donc proposé de réaliser cette analyse sur la période 2014-2023.

Toutefois, la commune ne dispose pas d'outils d'analyse précis sur le pas de temps 2014-2018. Pour ces 4 années, il est proposé de retenir la moyenne de consommation annuelle déterminée sur la période 2011-2021, qui reprend en partie cette période. A hauteur de 0,94 hectares par an, la consommation de 2014 à 2013 inclus serait de **9,4 hectares**.

Même si l'on note un ralentissement net de la consommation depuis juillet 2019, qui est exposé ci-après, les consommations réalisées en début de période justifient le maintien de cet ordre de grandeur.

Consommation d'espaces agricoles depuis l'approbation du SCoT du Pays de Nay :

Les objectifs de consommation d'espaces agricoles et naturels fixés par le SCoT du Pays de Nay pour la période 2019-2034 s'appliquent à partir du 1^{er} juillet 2019.

La consommation d'espaces observée depuis le 1^{er} juillet 2019 doit donc être déduite du potentiel de 6 hectares attribué à la commune sur cette période.

Depuis le 1^{er} juillet 2019, 4 constructions seulement ont généré une consommation d'espaces agricoles et naturels sur Montaut pour un total de **0,47 hectares** :

- parcelle A 2356 rue de Lassun pour une superficie de 1 500 m²
- parcelle A 2371 rue de Saint Hilaire pour une superficie de 1 000 m²
- parcelle A 2168 chemin Lanne de Haut pour une superficie de 1 255 m².
- parcelle A2343 rue Annette pour une superficie de 949 m².

Ce chiffre très modéré s'explique notamment par la crise du COVID 19 et par la raréfaction du foncier disponible dans l'attente du nouveau PLU

4.1.3 Un important résiduel constructible dans le PLU en vigueur

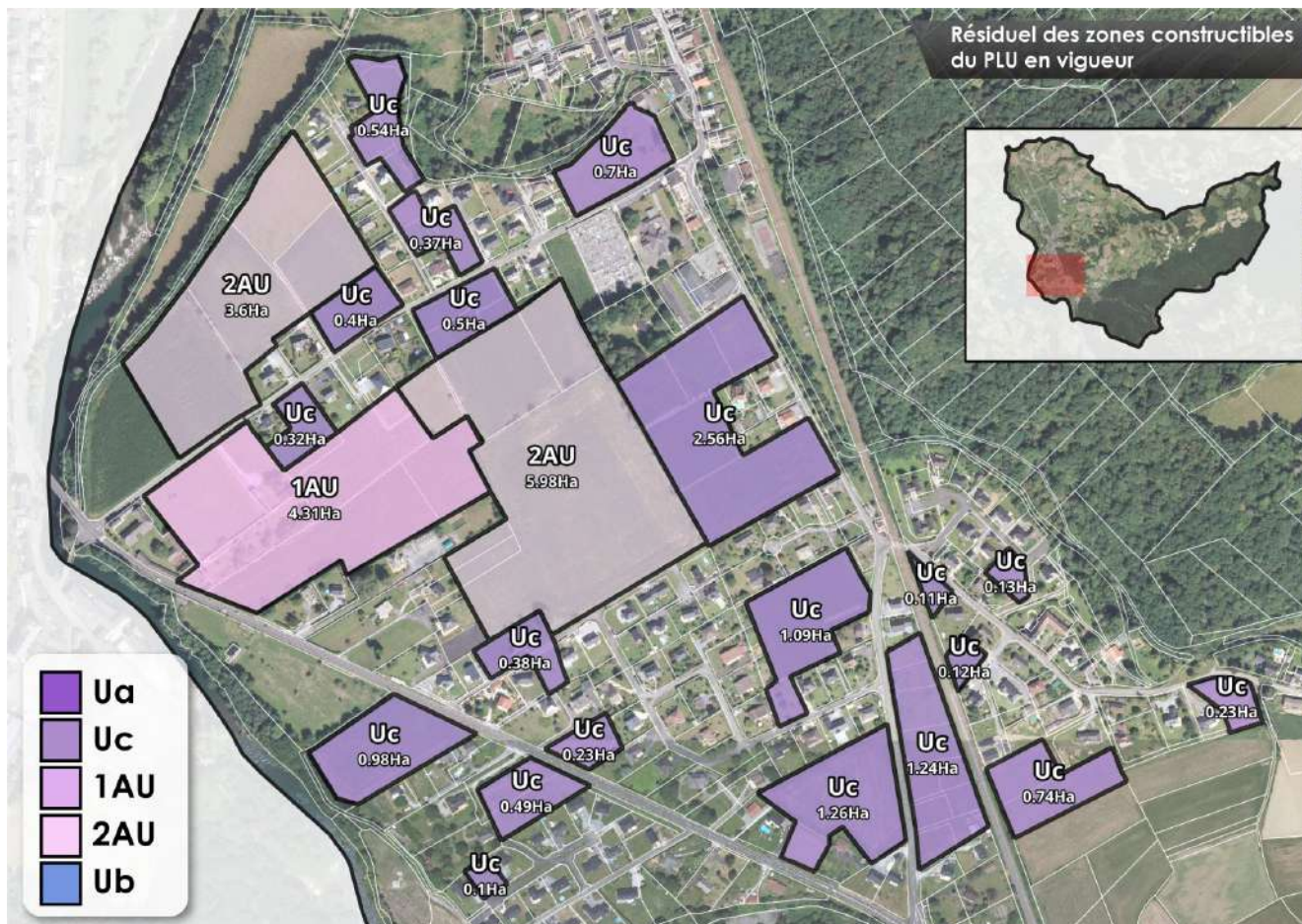
La commune de Montaut dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 12 février 2008. Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière a été approuvée en 2021.

Le parti d'aménagement retenu en 2008 affichait une ambition correspondant au contexte de l'époque, avec des ouvertures à l'urbanisation conséquentes. Le plan de zonage met en évidence ce choix, avec de nombreux secteurs Uc, 1AU et 2AU entre la bastide et la RD 937, au sud de la commune, mais également au nord de la commune, sur le quartier Saint-Hilaire ou Las Bassettes.

Malgré la consommation d'espace détaillée au précédent chapitre, ce sont environ **42,70 hectares urbanisables**, au titre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, qui n'ont pas été consommés. **Ce potentiel reste bien évidemment théorique, dans la mesure où il aurait pu être urbanisé depuis 2008 mais ne l'a pas été** pour différentes raisons (rétention foncière, enclavement de

certaines parcelles, difficultés d'accès, desserte en réseau, topographie, prix de vente excessif...). Il convient également de préciser que ces chiffres ne comprennent pas l'ensemble du potentiel de densification au sein des zones et terrains bâtis, qui fera l'objet d'une analyse complémentaire.

Ainsi que les cartes ci-avant et ci-après le montrent, le résiduel constructible se situe majoritairement tant au sud du bourg, entre la RD 937 et celui-ci, qu'au nord, sur le quartier Saint-Hilaire.



L'analyse montre un **très fort résiduel de terrains constructibles en zone Uc**, directement urbanisables, pour une superficie de **16,21 hectares environ**. Celui des zones Ua et Ub, plus denses, est en revanche **très limité**, avec un total inférieur à 1 hectare.

Le potentiel des zones 1AU, à urbaniser à court terme est d'environ 11,28 hectares.

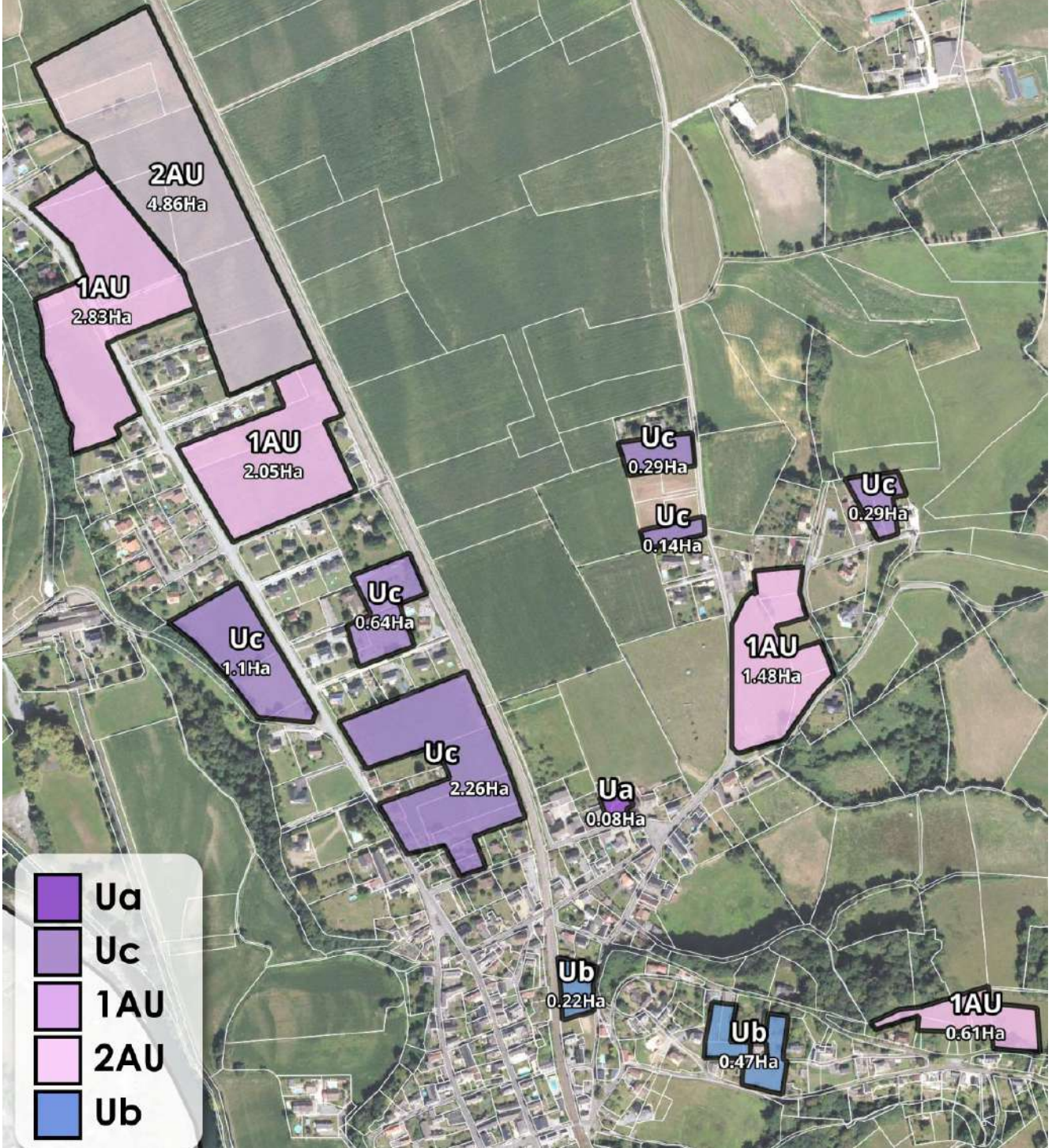
Il convient enfin d'ajouter celui des zones 2AU, à urbaniser à long terme, pour un volume de 14,44 hectares.

La recherche de nouvelles emprises constructibles sur les terres agricoles et naturelles (actuellement zonées A ou N) n'apparaît pas, dans le contexte de la loi Climat et Résilience et de SCoT rural, comme étant un enjeu pour la commune de Montaut.

En effet, le résiduel constructible au stade de l'arrêt du projet de PLU, au sein de différents zonages représente un total de 28,26 hectares à court terme, ce qui correspond à **plus de 30 ans de besoins au rythme de consommation actuel**. Si l'on ajoute les zones 2AU, constructibles à

long terme, ce potentiel représente près de 50 ans de besoins au rythme de consommation actuel.

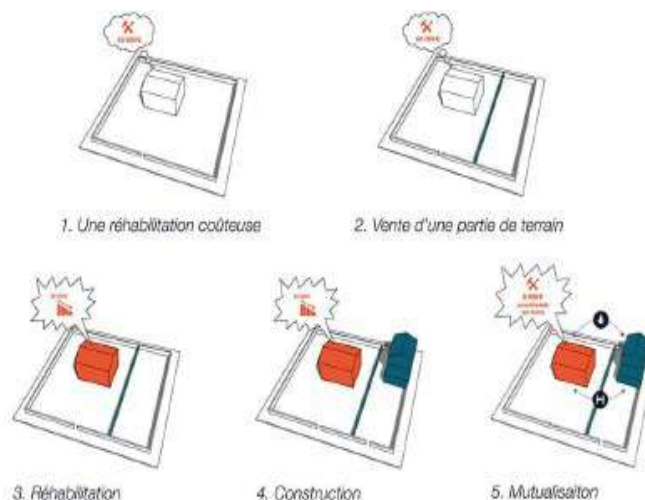
Résiduel des zones constructibles
du PLU en vigueur



4.1.4 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

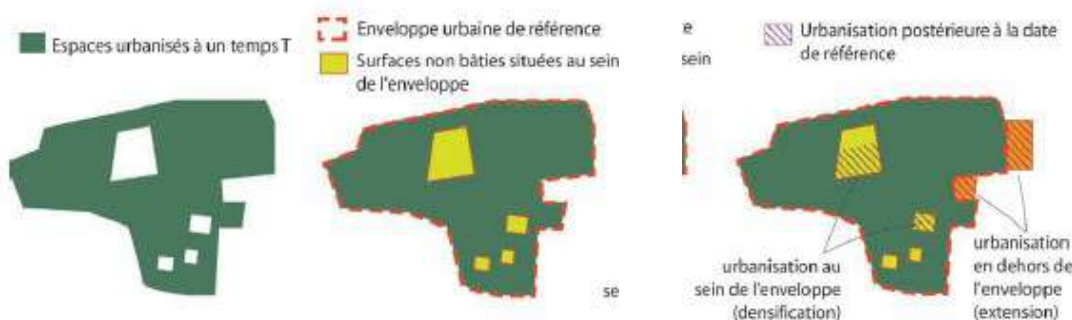
Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme : le rapport de présentation « analyse...la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.



Afin de réaliser cette analyse, le premier travail de l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis correspond à la délimitation de l'enveloppe urbaine de **Montaut**.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine. **Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).** En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales. Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé



L'enveloppe urbaine est constituée de toute surface construite ou artificialisée. Celle-ci peut contenir des dents creuses qu'il convient de ne pas confondre avec des coupures d'urbanisation. De longs linéaires agricoles en face à face avec une zone déjà construite ou artificialisée et pouvant contenir les réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains environnants **peuvent ainsi être exclus de l'enveloppe urbaine existante.**

Suivant le projet territorial et son objectif de consommation foncière afin de répondre au besoin démographique pertinent et à l'offre en logement liée, ces espaces peuvent être exclus de l'enveloppe urbaine existante.

Sur la commune de Montaut, la délimitation de l'enveloppe urbaine a été précisée avec la réalisation de repérage de terrain, afin de confirmer l'appartenance ou non de terrains à l'enveloppe urbaine ou aux espaces agricoles.

De même, l'analyse du Registre Parcellaire Graphique agricole (RPG) de l'année 2023 a permis de confirmer le classement en dehors de l'enveloppe urbaine de terres agricoles.

C'est ainsi que les parcelles situées au nord du bourg de Montaut, rue de Lassun et route de Saint Hilaire n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, en raison de leur déclaration agricole au RPG mais aussi d'une discontinuité du bâti trop importante comme le montre les photos ci-après.

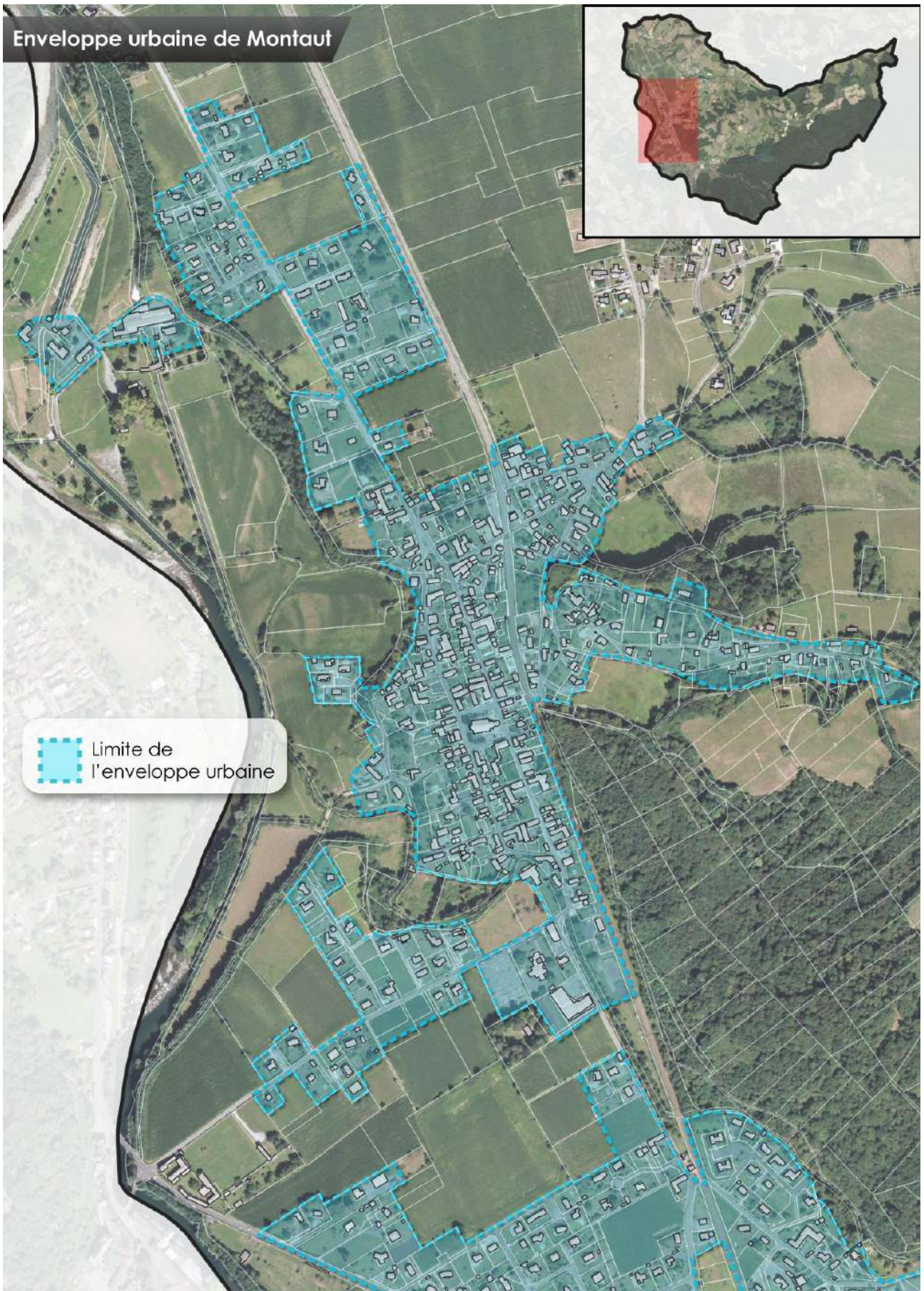


Illustrations de parcelles non retenues dans l'enveloppe urbaine au nord du bourg de Montaut (discontinuité du bâti)



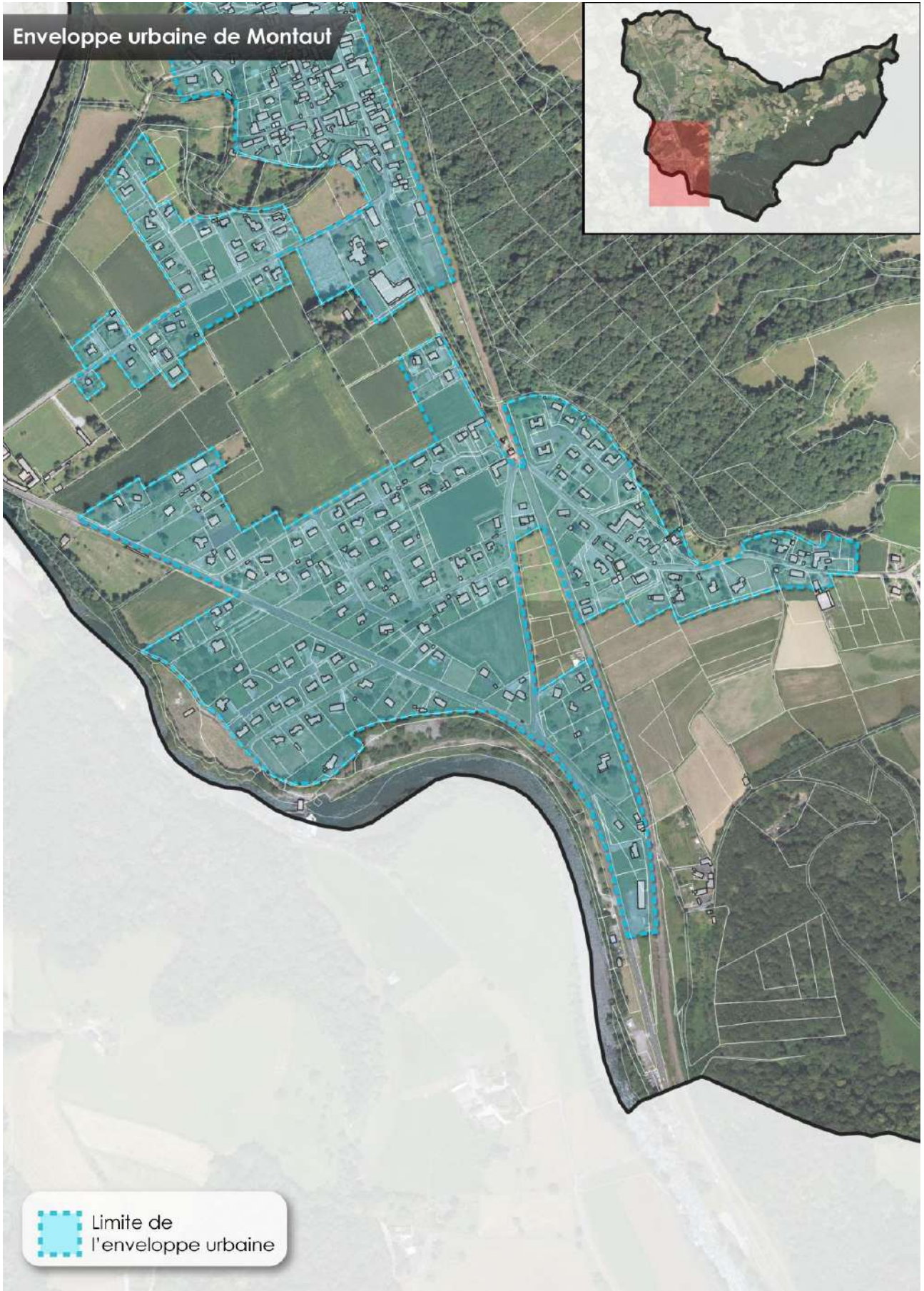
Extrait du Registre Parcellaire Général agricole (RPG 2023) ayant complété l'analyse pour la délimitation de l'enveloppe urbaine, ici au nord du bourg de Montaut.

Enveloppe urbaine de Montaut



Limite de l'enveloppe urbaine

Enveloppe urbaine de Montaut

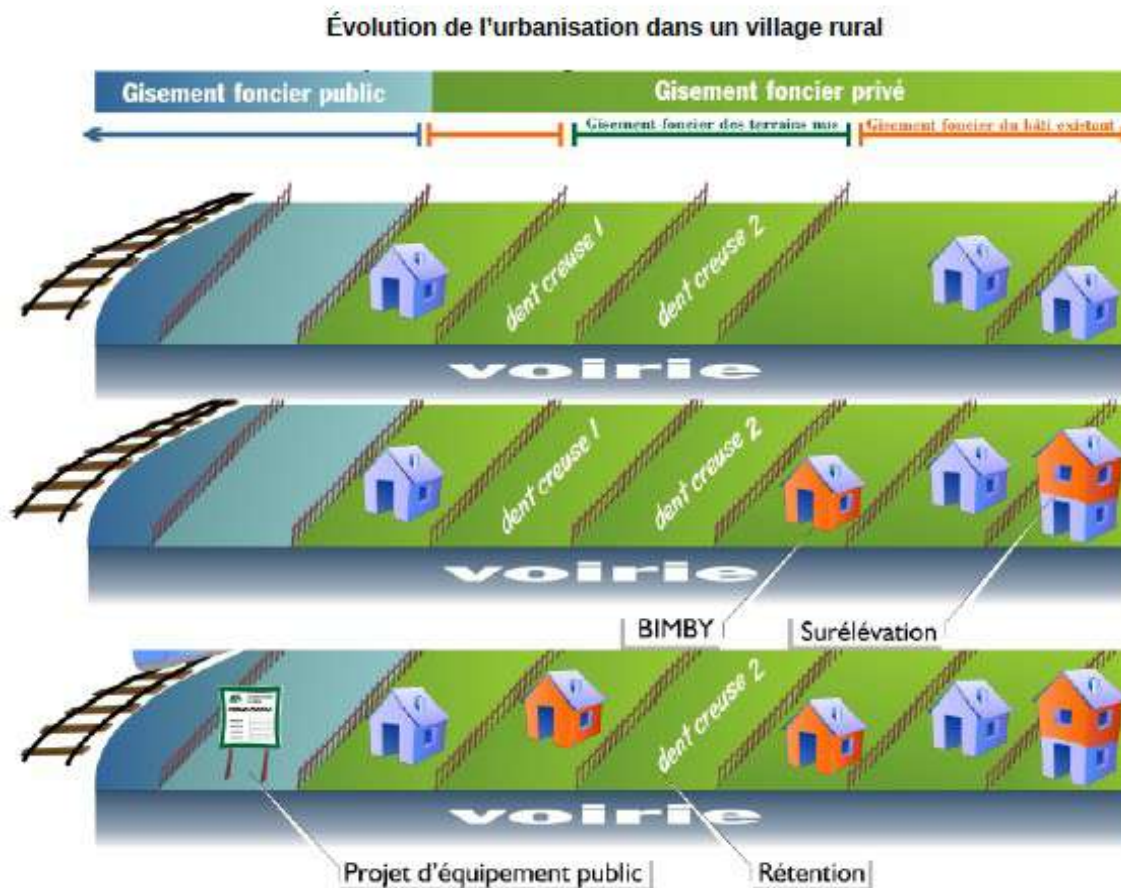


Limite de l'enveloppe urbaine

Les cartes ci-avant mettent en évidence l'enveloppe urbaine de la commune de Montaut au moment où l'étude a été réalisée.

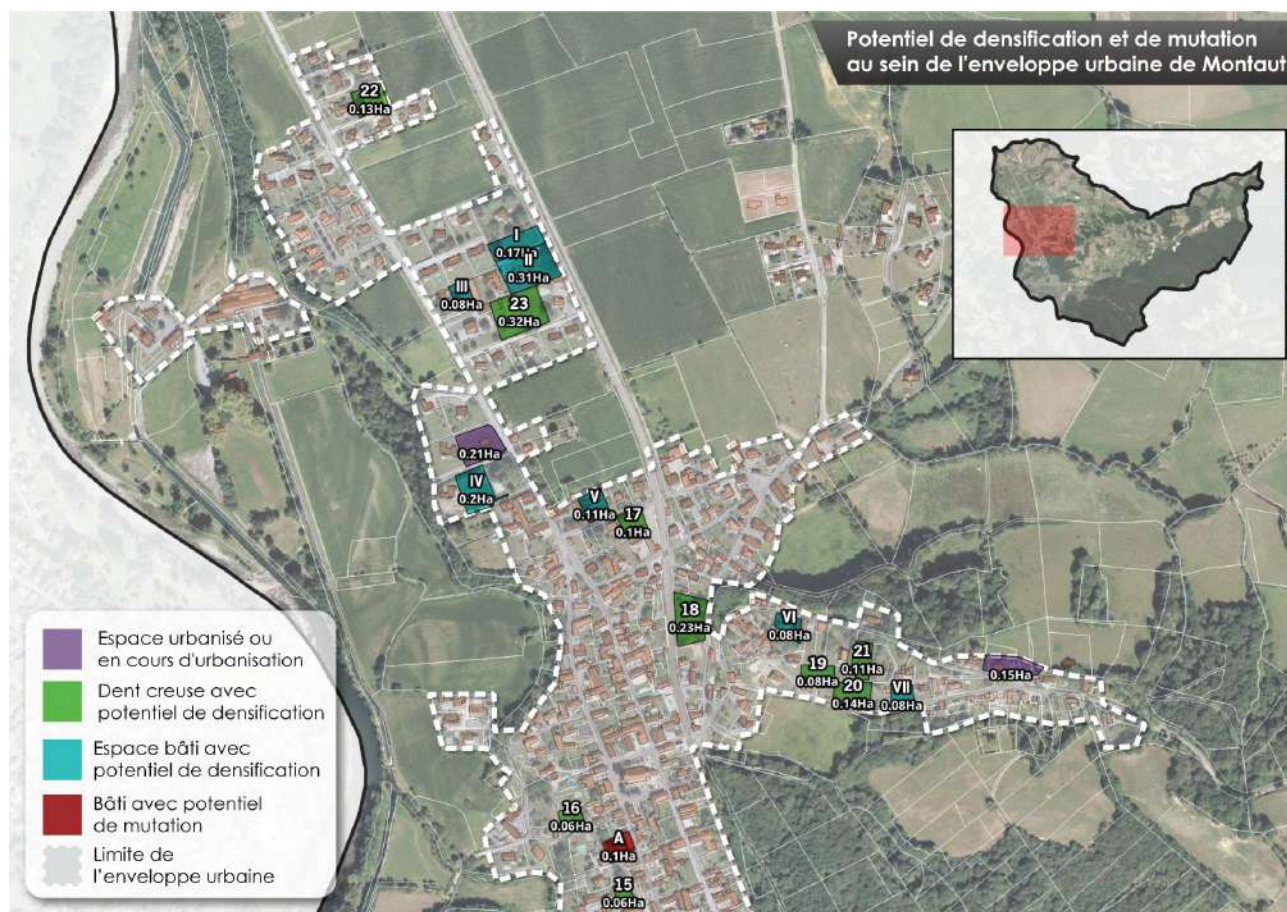
4 gisements fonciers potentiellement constructibles sont dès lors repérables :

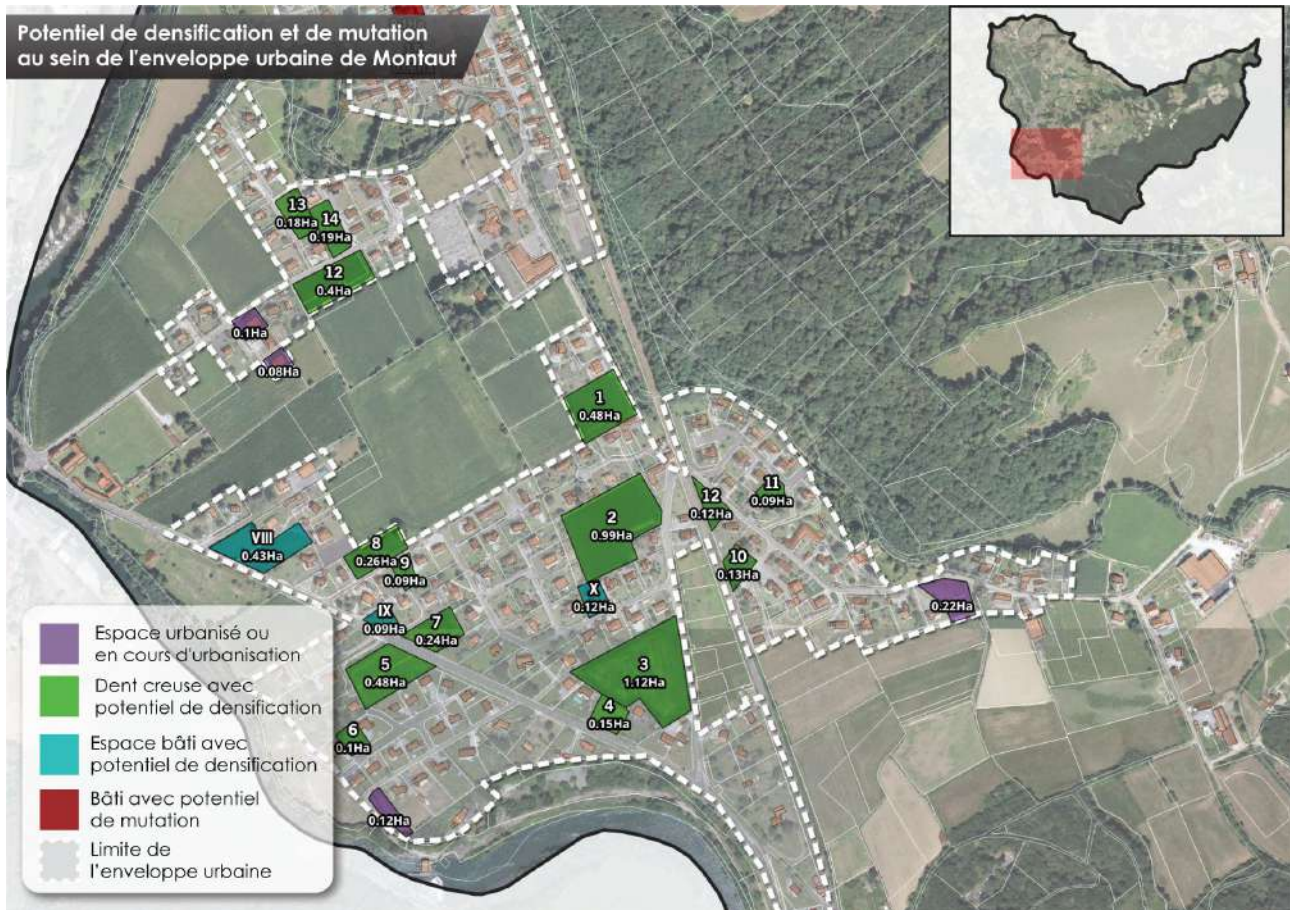
- a) les dents creuses du tissu urbain existant qui représentent un stock des terrains privés non bâtis.
- b) les terrains privés bâtis qui peuvent être densifiés au moyen d'une division parcellaire (BIMBY), d'une surélévation des constructions présentes ou d'un changement de destination des bâtiments ;
- c) la rétention foncière de dents creuses, terrains longuement conservés par leur(s) propriétaire(s) sans projet de construction ;
- d) le foncier public bâti ou non mobilisable en faveur des équipements publics et du logement, bâti ou non.



Une fois l'enveloppe urbaine délimitée, la premier travail permet d'identifier en théorie le potentiel de densification :

- les espaces en cours d'urbanisation en violet
- les dents creuses clairement identifiables (parcelles cadastrées non bâties),
- les espaces bâtis densifiables (parcelles bâties avec possibilité de redécoupage) en bleu
- le potentiel de mutation de certains espaces ou bâtiments en rouge.





Pour affiner cette étude théorique, il convient de vérifier si :

- la densification est souhaitée. La rétention foncière peut s'avérer bloquante sur l'échéance du PLU. De même, la densification de l'ensemble des dents creuses peut aller à l'encontre des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles. Dans ce cas, il pourra être décidé de « neutraliser » le foncier en question (non constructible, espace vert à protéger)
- la densification est possible réglementairement ou techniquement. Les accès, la présence de périmètres de protection, la forme de la parcelle, la topographie, peuvent rendre la densification impossible et justifier le retrait du site du potentiel de densification
- la densification est cohérente ou non avec le projet de PLU. Il peut ainsi être décidé de mettre en avant la préservation d'un boisement, d'un potager, plutôt que sa densification conformément au PADD.

Ce travail, site par site, permettra d'avoir un potentiel de densification « affiné » qui conditionnera les besoins en logement et en urbanisation du projet de PLU, notamment en extension urbaine.

L'étude de densification a mis en évidence

- 29 dents creuses ou espaces bâtis avec un potentiel de densification
- 1 emprise bâti possédant un potentiel de mutation mais objet d'une rétention foncière forte

Au total, ces emprises représentent un potentiel théorique de **plus de 4,5 hectares** de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, qui est important au regard des objectifs de

réduction de la consommation d'espaces agricoles.

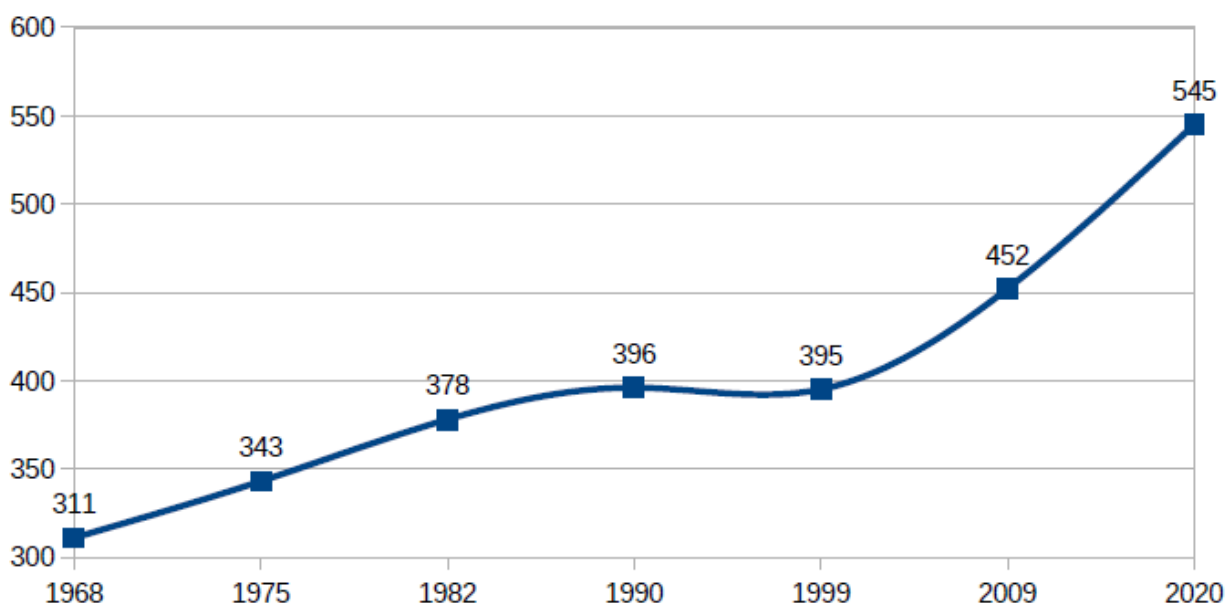
Cette première approche :

- confirme que **les besoins de développement doivent être prioritairement, sauf exception (extension de la scierie)**, satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine
- doit être revue notamment au regard des **contraintes techniques** de chaque site (accès, topographie...)
- doit être confrontée au PADD et aux objectifs de **réduction de la consommation d'espaces agricoles** afin de **préserver** certains espaces de la densification (espaces verts à protéger), ou de **phaser** leur développement (2AU...).

4.2 Une forte augmentation du parc de logements depuis 20 ans

Les chiffres exposés ci-dessous sont ceux de l'INSEE pour 2020. Ces chiffres sont également alimentés par l'observation des réalisations récentes sur la commune ainsi que les données locales liées à l'autorisation de nouveaux logements.

Evolution du parc de logements



Le parc de logement de Montaut s'établissait à **545 logements** en 2020. Le rythme de croissance du parc de logement est soutenu depuis 1968, et plus particulièrement depuis 1999. En effet, **le nombre de logements a augmenté de 38 % lors des 20 dernières années**. Si l'on prend cette dernière période, le parc de logements connaît une **augmentation d'environ 7,5 logements par an**.

L'accélération du rythme à partir de 2008 s'explique par l'apparition de deux lotissements privés et un lotissement communal.



Constructions récentes

La commune de Montaut compte 89% de résidences principales, ce qui correspond à la moyenne du Pays de Nay, les taux étant généralement supérieurs à 90 %.

Le nombre de logements vacants était selon l'INSEE de 47 logements vacants en 2018. Cela représentait un taux de 8,8% par rapport au parc de logement, légèrement supérieur à la moyenne départementale, et bien supérieur à celui de la Communauté de Communes du Pays de Nay (5,8%). Toutefois les analyses de terrain et vérifications réalisées avec la commune mettent en évidence une **forte diminution du nombre de logements vacants depuis 2018. En 2023, le nombre de logements vacants serait de 14 soit 2,5 % du parc de logements.**

Ces logements sont situés (avec leur identification cadastrale) :

- rue Blanquine (A 681)
- place de l'Église (A 564)
- allée Jean Moulin (A 1063)
- allée Jean Moulin (A 1053)
- rue de Lassun (A 600)
- rue de Lassun (A 584)
- rue de Lassun (A 567)
- rue de Lassun (A 559)
- rue de Lassun (A 1424)
- route de Lourdes (A 1125)
- chemin de Pontacq (A 471)
- chemin de Pontacq (C223)
- chemin de Pontacq (C 224)
- chemin de Pontacq (B 344)
- rue Torte (A 659).



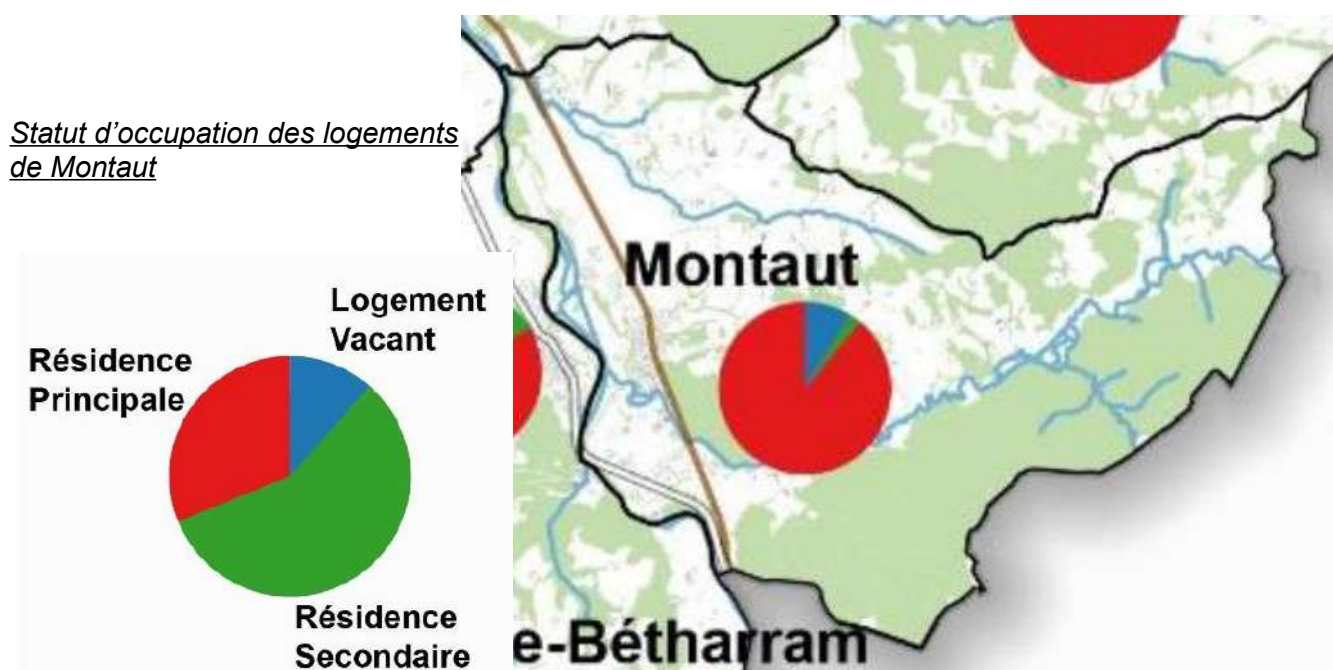
Sur ces 14 logements vacants,

seul **3 logements vacants** représentent un potentiel de remise sur le marché sur la période du projet de PLU. En effet :

- 10 logements vacants font l'objet d'une **réétention foncière avérée** (rachat par la famille, ou absence de projet) ou sont la propriété de **personnes résidant actuellement en maison de retraite**, le logement étant conservé par la famille dans cette période de temps.
- 1 logement vacant nécessite de trop importants travaux pour être remis sur le marché.

L'évolution du **nombre de résidences secondaires** est à mettre en parallèle avec celui des logements vacants, avec une très forte diminution, ce chiffre passant de 33 à 12 lors des dernières années. Les chiffres de l'INSEE mettent en évidence **une augmentation de 22 logements vacants entre 2008 et 2013, et une diminution de 23 résidences secondaires sur la même période**. Il est donc fortement probable que les chiffres des logements vacants aient été artificiellement « gonflés » pour des raisons d'ordre fiscales.

Les vérifications sur l'occupation ou certains logements ou non laissent donc penser que la vacance est surestimée tandis que le nombre de résidences secondaires est probablement sous-estimé.



Le nombre d'appartements est relativement important pour une commune rurale et en augmentation depuis 2010, avec **24 appartements en 2018**. Ce chiffre est amené à augmenter avec les aménagements réalisés par le Domaine Saint Georges.

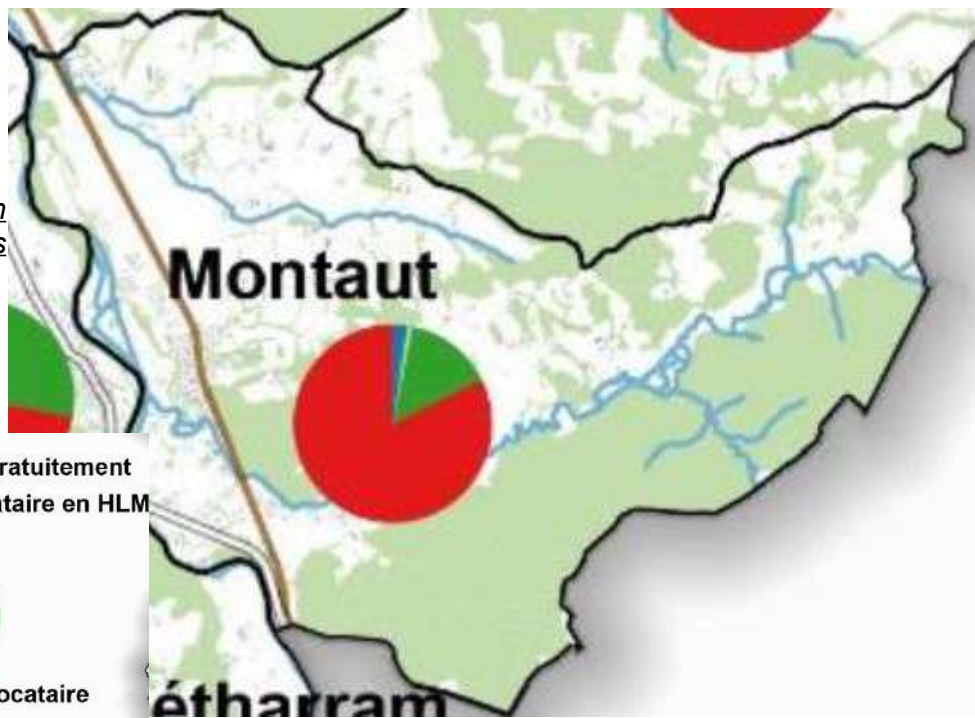
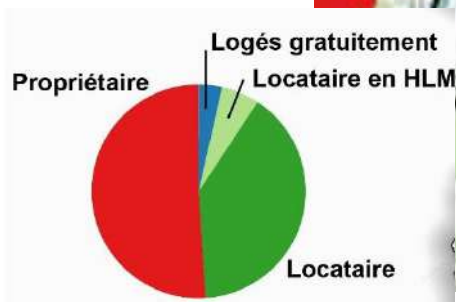
Les locataires ne représentent que 14,4% du statut d'occupation soit 69 logements, ce qui est insuffisant pour assurer le renouvellement de la population (plutôt 30%).

Actuellement, la commune recense **23 logements sociaux** ce qui marque une forte évolution sur 10 ans :

- 4 logements (maison) dans le lotissement communal propriété de l'office 64 de l'habitat ;
- 13 appartements T2-T3 au sein de la résidence « LA METAIRIE » rue du domaine Saint Georges propriété du bailleur social « SOLIHA » gérée par AJIR ;
- 6 logements dans des locaux communaux gérés par la commune (2 appartements au-dessus de la mairie, 2 au-dessus du multiple, ancien presbytère et maison HESS).

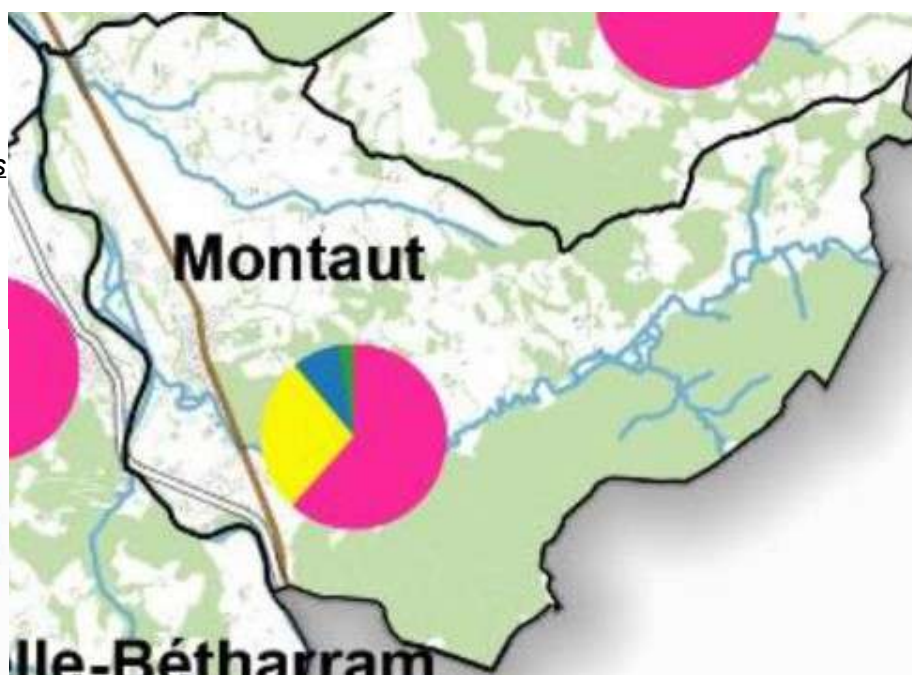
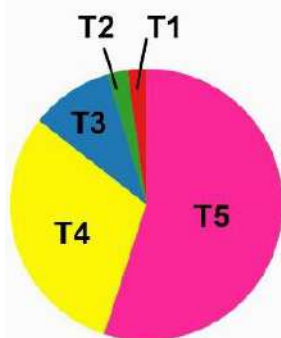
En outre, la commune a connaissance d'un projet privé de 10 à 15 logements sociaux au sein de bâtiments existants sur la zone Ug du Domaine Saint Georges.

Statut d'occupation des résidences principales



Les logements de la commune restent des logements très spacieux. En effet, **les petits logements, T1, T2 et T3 ne représentent que 11,6% du parc de logements**, ce qui est faible. La moyenne départementale étant de 35%. En outre, il existe 1 T1 sur la commune, seulement 12 T2 et 43 T3. Les T5 et plus représentent plus de 61% du parc de logements. Il en résulte un possible frein au parcours résidentiel de certains ménages, et notamment les jeunes et les familles monoparentales.

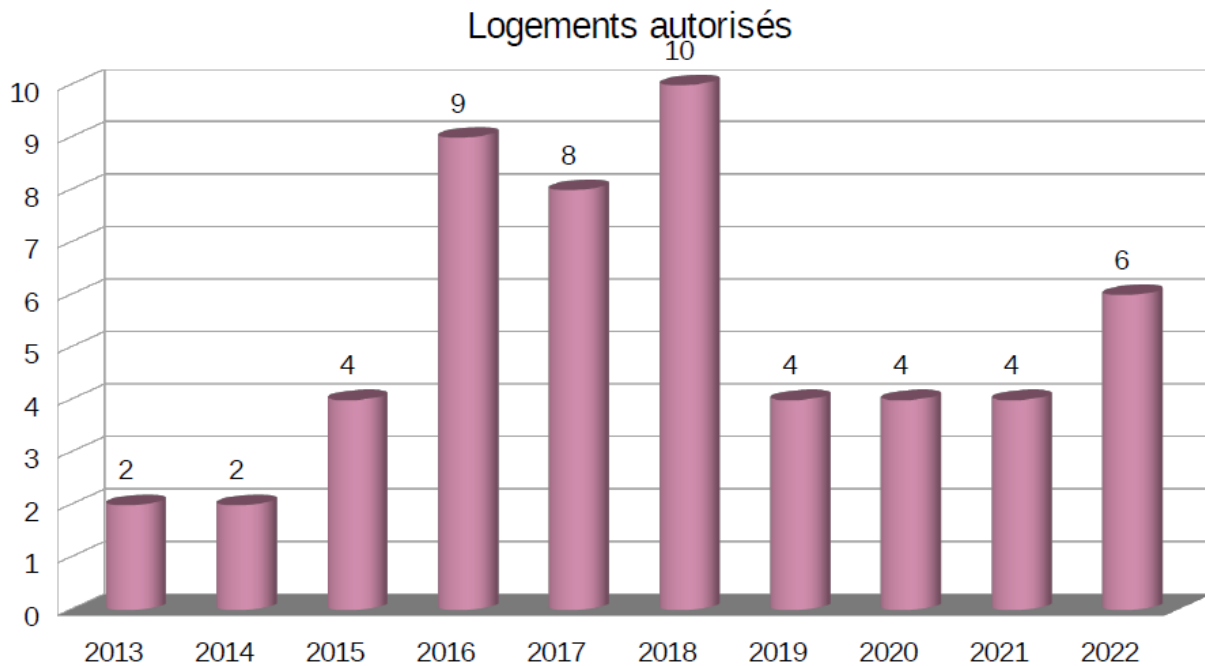
Taille de résidences principales



Le **parc de logements est relativement jeune**. En effet, 51 % des logements ont été construits après 1971. Le bâti ancien, datant d'avant 1919, représentent moins de 30 % du parc de logements.

Enfin, les dernières données qui doivent être détaillées concernent le rythme d'autorisation de nouveaux logements.

Ces données illustrent la croissance du parc de logements évoquée précédemment. Au cours des dernières années, **53 nouveaux logements ont été autorisés**, soit une moyenne de 5,3 logements par an. Ce rythme, s'il est légèrement inférieur à celui de la décennie précédente, reste soutenu, dynamique et régulier.



Le logement

Les points forts :

- peu de logements vacants
- qualité de l'habitat traditionnel

Les faiblesses :

- manque de logements disponibles
- habitats vétustes à rénover

Les enjeux :

- les petits logements
- la rénovation
- la qualité de l'habitat

4.3 La dynamique foncière et immobilière

L'analyse de la dynamique foncière et immobilière est un indicateur important et révélateur de l'évolution de la commune.

Ces données permettent d'apprécier au mieux les capacités d'évolution de l'immobilier, notamment vacant, et de construction sur les terrains non bâtis.

La première approche consiste à étudier les Demandes de Valeurs Foncières (DVF). Les DVF sont un jeu de données sur les transactions immobilières en France produit par la Direction générale des finances publiques. Ces éléments sont complémentaires des bases de données BIEN et PERVAL produites par les notaires.

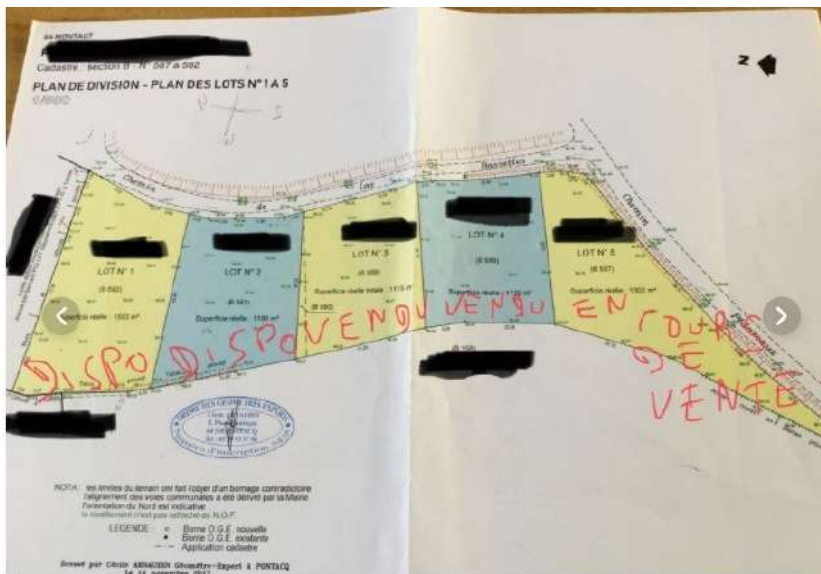


L'analyse réalisée sur les 5 dernières années disponibles met en évidence 51 mutations immobilières, soit **une dizaine de mutations chaque année**. Ces ventes représentent un volume global de 8 416 824 euros.

Chaque année, 8 à 9 maisons sont vendues, ce qui traduit une certaine dynamique du marché immobilier. La valeur moyenne des mutations s'établit à 142 800 €, ce qui donne une indication sur le budget des acheteurs et le profil de ménages à cibler.

Dans le même temps, en moyenne, 4 000 m² de terrains à bâtir font l'objet d'une mutation chaque année. Le foncier est donc assez disponible.

Ces éléments sont confirmés par deux autres données : - les autorisations de lotissements en cours de validité, qui traduisent la volonté de diviser en vue de construire et/ou de vendre des unités foncières,
- les annonces des agences immobilières ou de sites spécialisés tant pour le bâti immobilier que pour le foncier.



S'agissant des divisions en vue de construire, plusieurs divisions ont été récemment autorisées. Certaines se sont déjà traduites par des constructions. D'autres sont encore en cours de validité et pourraient faire l'objet de cessions à venir, à l'image des secteurs cadastrés ci-dessous.

Exemples de divisions en vue de construire autorisées par DPLT en cours de validité



Un permis d'aménager est également en cours de validité Route de Bétharram sur une emprise de 0,4 ha, pour l'aménagement de 3 lots à vocation d'habitat.

En ce que concerne l'immobilier, le nombre de maisons à vendre sur la commune est assez restreint, avec des prix allant de 70 000 à 240 000 € selon le type de produit. En moyenne, l'offre serait limitée à une quinzaine de biens selon les sites et agences.

En ce qui concerne le foncier, les terrains à bâtir disponibles à la vente le sont pour des prix allant de 35 à 55 € le m² environ. L'offre est aujourd'hui limitée à quelques terrains.

En conséquence, la dynamique immobilière constatée ces cinq dernières années pourrait se heurter à une raréfaction de l'offre disponible, tant sur le bâti immobilier, que sur le foncier à vendre. **Le stock de biens à vendre se limite aux besoins de 1 à 2 années seulement, alors que le marché immobilier est actuellement très dynamique et sous pression.**

Le foncier

Les points forts :

- disponibilité foncières
- desserte par les réseaux

Les faiblesses :

- mitage de l'offre
- proximité des terres agricoles
- faiblesse du stock de terrains à vendre

Les enjeux :

- les dents creuses
- le recentrage des ouvertures à l'urbanisation
- les zones agricoles

4.4 Infrastructures et offre de transport

4.4.1 Les déplacements

La commune est accessible depuis différents axes de communication et différents moyens de transports soit sur la commune, soit à proximité.

Les solutions de mobilités présentes sur le territoire de Montaut sont liées :

- au réseau routier et à l'automobile
- au réseau de transports interurbains départemental
- au transport à la demande (Le Petit Bus) du Pays de Nay
- au transport scolaire
- au transport ferroviaire avec la halte de Montaut-Bétharram

Les solutions situées à proximité de la commune sont plus larges avec :

- la proximité des **autoroutes A64 et A65**, avec un accès au réseau autoroutier qui est globalement satisfaisant pour rejoindre les sorties 11 à Soumoulou et 10 à Pau Centre. Une fois le réseau autoroutier rejoint, le cheminement est très facile depuis la création de l'A65 jusqu'à Bordeaux.
- la desserte SNCF sur les communes de Pau (Gare TGV), Coarraze-Nay (Gare TER et Grandes Lignes) et Lourdes (Gare TGV).
- les **aéroports de Pau-Pyrénées et Tarbes-Ossun-Lourdes**, qui proposent des liaisons régulières vers Paris, avec une nouvelle offre de liaisons régulières vers l'étranger du fait de retour des compagnies low-cost.

En termes de mobilités, en 2018, il convient de noter que 79,5% des actifs travaillent en dehors de la commune soit **353 personnes qui sont amenées à se déplacer quotidiennement pour travailler**.



Halte TER Montaut-Bétharram

En ce qui concerne les voiries, la commune est desservie par plusieurs axes principaux :

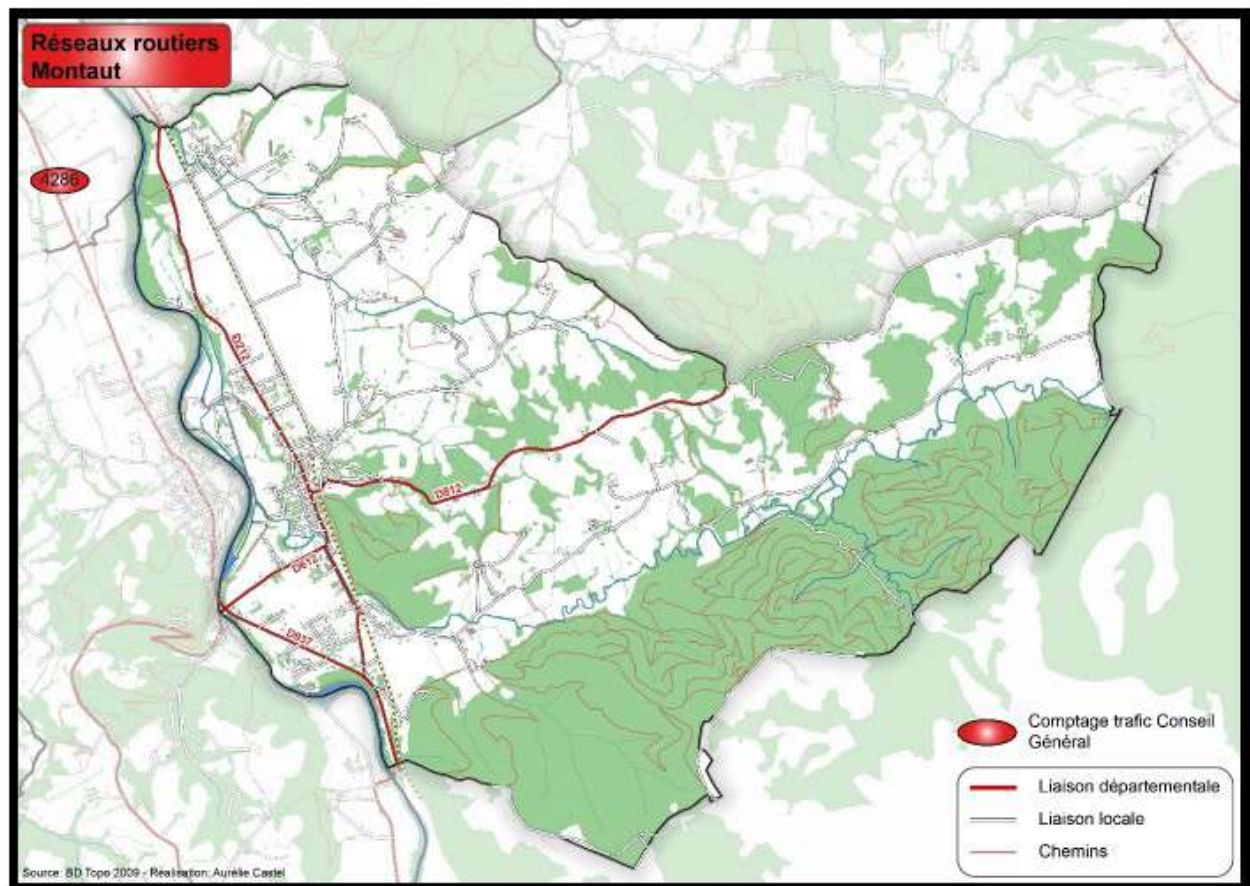
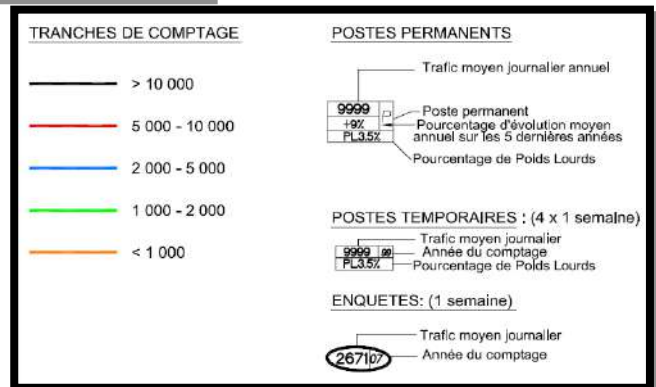
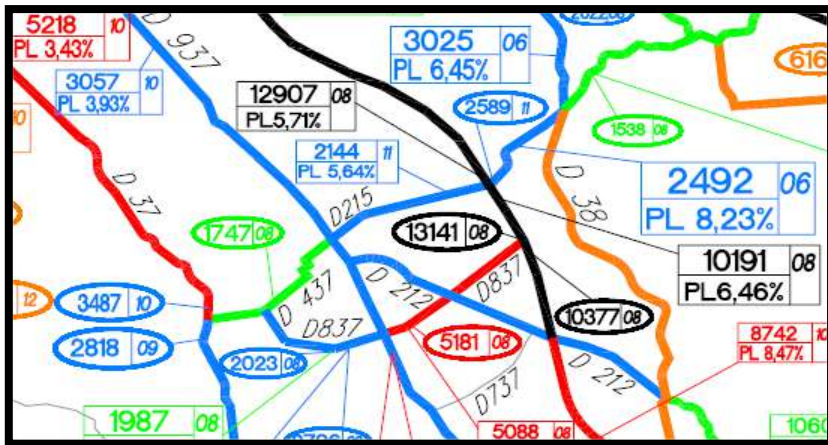
- La voie la plus importante et stratégique pour la commune de Montaut est **la RD 937**, qui longe la limite de la commune et le Gave de Pau, elle devient au niveau d'Igon la RD 938 ou voie rapide et permet de rejoindre Pau rapidement. La RD 937 permet également de rejoindre Lourdes et compte 4286 véhicules par jour et 1% de poids lourds

- **La RD 212**, parallèle sur la commune de Montaut à la D937, traverse la bastide de Montaut et permet de rejoindre la commune de Coarraze

- On trouve également la RD 812 qui permet de rejoindre Pontacq.



Carte du trafic Conseil Départemental



La halte SNCF de Montaut-Bétharram propose des TER sur la ligne Tarbes-Bayonne.

Dans le cadre du contrat d'axe du Béarn, la desserte de la halte sera renforcée rendant la desserte plus adaptée aux usages quotidiens et renforçant donc l'attractivité de la commune

On trouve sur le territoire communal pas moins de 6 passages à niveau.



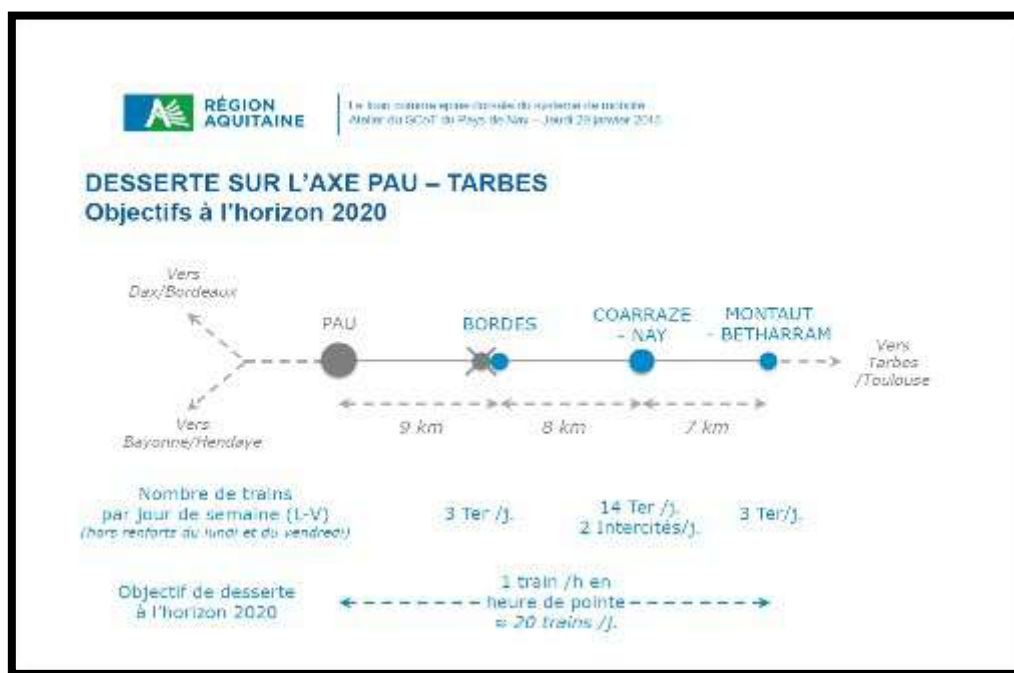
Les travaux réalisés dans le cadre du contrat d'axe ont facilité le stationnement sur le site de la halte, ainsi que le stationnement des vélos.

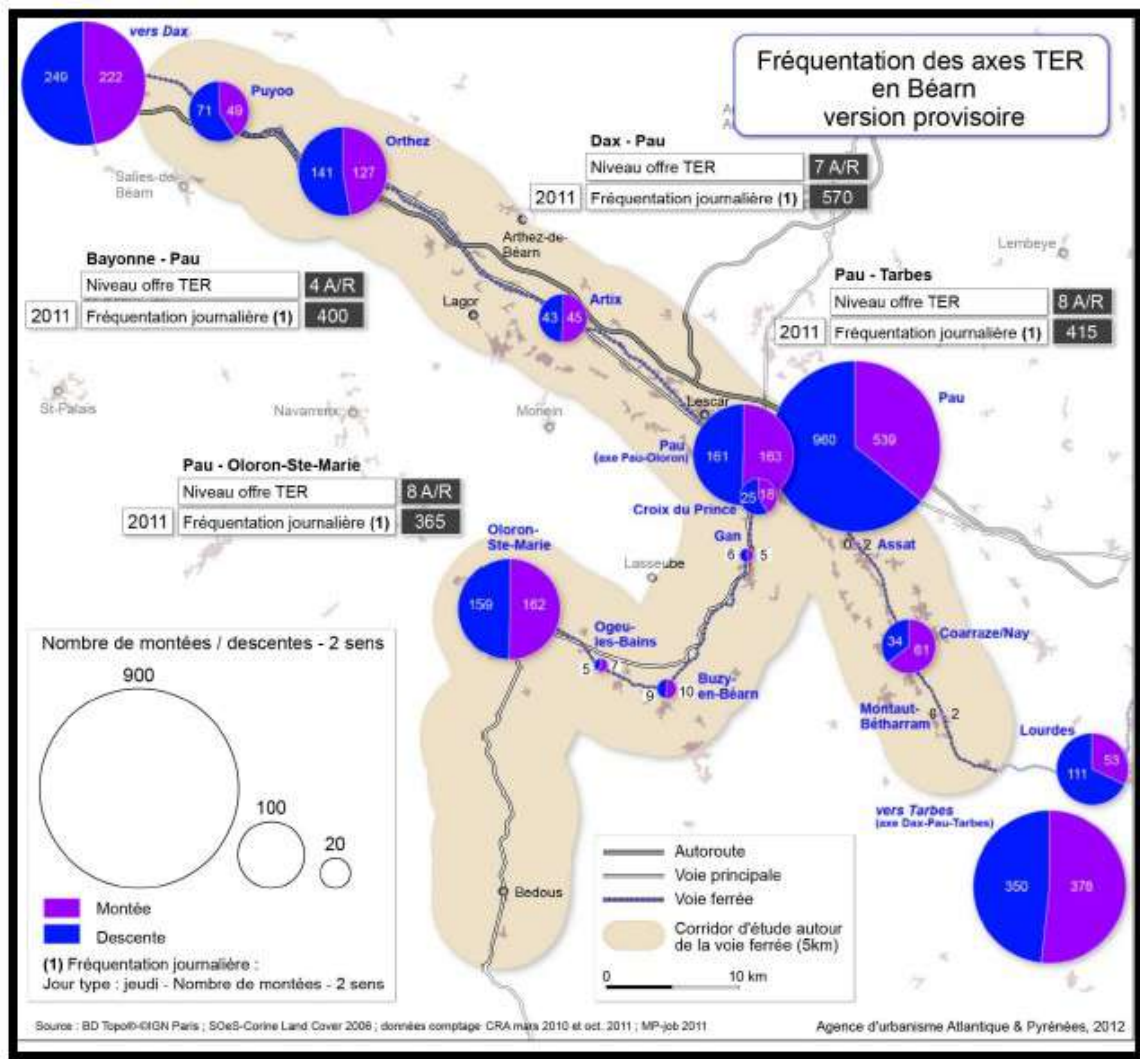


La commune est également proche de la **gare SNCF** de Coarraze-Nay avec une desserte Grandes Lignes et TER. **La gare SNCF de Coarraze-Nay**, située sur la commune de Coarraze, propose 3 trains en Grandes Lignes par jour sur l'Axe Pau-Toulouse et 8 dessertes TER sur l'axe

Pau-Lourdes, avec une liaison TGV en gare de Pau. Le trafic annuel de la gare est estimé à **35 000 passagers par an**, ce qui fait de l'équipement un point d'accessibilité important à la commune. Des travaux d'aménagement ont actuellement débuté pour renforcer l'équipement et ses services. Le développement de la desserte, avec notamment le passage à **14 TER par jour à Coarraze-Nay** est un élément fort à prendre en compte en matière d'attractivité de la commune et de mobilités.

Les habitants peuvent enfin accéder aux **gares TGV de Pau et de Lourdes** qui bénéficient d'une fréquentation supérieure. Elles desservent de nombreuses villes de Toulouse à Bayonne et de Pau à Canfranc (frontière espagnole) ainsi que de Pau à Bordeaux.





La commune est desservie par le réseau de transports interurbains départemental et plus particulièrement par la ligne n°805 Pau-Lourdes dont la desserte a été renforcée depuis quelques années. Le réseau des bus scolaires, qui dessert la commune, est également accessible à tous les habitants.



Le transport scolaire (transports64), composé de deux lignes (n°5138 et n°6138), dessert: Baudreix, Bénéjacq, Boeil-Bezing, Bordes, Coarrazé, Igon, Lestelle-bétharram, Mirepeix, Nay et Pau.

Toujours en ce qui concerne les transports en commun, la commune est desservie par le réseau de Transport à la Demande mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Nay, dénommé « le Petit Bus ».

Les points de prise en charge pour le réseau autobus dans la commune de Montaut sont au niveau de la salle des fêtes, de l'église, du lotissement Petit et route de St Hilaire.

transports64
à la demande

Le petit bus

2€
tarif unique aller simple

Réservations du lundi au vendredi de 8h30 à 17h :

N° Vert 0 800 64 24 64
(appel gratuit depuis un poste fixe)

Pays de Nay
Communauté de communes

Le transport pour tous en Pays de Nay

PYRENEES ATLANTIQUES

www.paysdenay.fr **Nouveaux horaires à compter du 01/06/2015** **www.le64.fr**

En ce qui concerne les cheminements doux, la véloroute, qui traverse la commune voisine de Lestelle-Bétharram, constitue l'épine dorsale du futur réseau à mailler sur l'ensemble du Pays de Nay.

4.4.2 Le stationnement

Le Plan Local d'Urbanisme, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, doit recenser les possibilités de stationnement sur le territoire de la commune, en identifiant les éventuelles solutions offertes en termes de véhicules électriques, auto-partage...

La question du stationnement sur la commune de Montaut, rurale, ne présente pas les problématiques de communes urbaines. Plusieurs stationnements sont aménagés autour de la Bastide avec l'église, la mairie, les commerces et le médecin.



La commune possède deux bornes de recharges électriques derrière la salle polyvalente.



Stationnements à proximité du cimetière

Mobilités et transport

Les points forts :

- accessibilité de la commune
- présence d'une gare SNCF et des transports en commun

Les faiblesses :

- manque de desserte en train et en bus
- liaisons douces limitées

Les enjeux :

- les liaisons douces
- le cadencement des trains et des bus

4.5 Les services et équipements

4.5.1 Les équipements scolaires, administratifs, culturels, de sports et santé

La commune possède de nombreux équipements sportifs et de loisirs, ainsi que la carte ci-après, extraite du diagnostic du SCoT du Pays de Nay le met en évidence.



Ces équipements sont principalement concentrés sur le pôle d'équipements situé à proximité de la salle polyvalente et de la halte ferroviaire, ou à proximité du Gave de Pau pour les activités d'eaux vives, avec une aire de jeu rénovée et terrain de tennis.



La commune possède une école publique appelée « Léonce Peyregne » avec cantine et garderie qui assure l'enseignement maternelle et primaire avec 4 classes (Maternelle, GS/GP, CE1/CE2 et CM1/CM2). Elle accueille environ 90 enfants.



L'enseignement collèges, lycées et études supérieures se réalisent sur les communes de Lestelle-Bétharram, et Nay.

On compte 2 assistantes maternelles résidant sur la commune de Montaut. Il existe également un relais d'assistantes maternelles à Nay.

Le centre aéré PINOCCHIO, situé sur la commune de Lestelle-Bétharram accueille également les enfants de MONTAUT et d'IGON.

La commune possède également un médecin généraliste, installé sur la place de l'Église, une infirmière libérale (IDEL) et un kinésithérapeute, tandis que la pharmacie la plus proche est située sur la commune limitrophe de Lestelle-Bétharram.

Les autres équipements, notamment publics, sont constitués par la Mairie, récemment rénovée, la salle polyvalente et la salle culturelle, l'église et le cimetière.



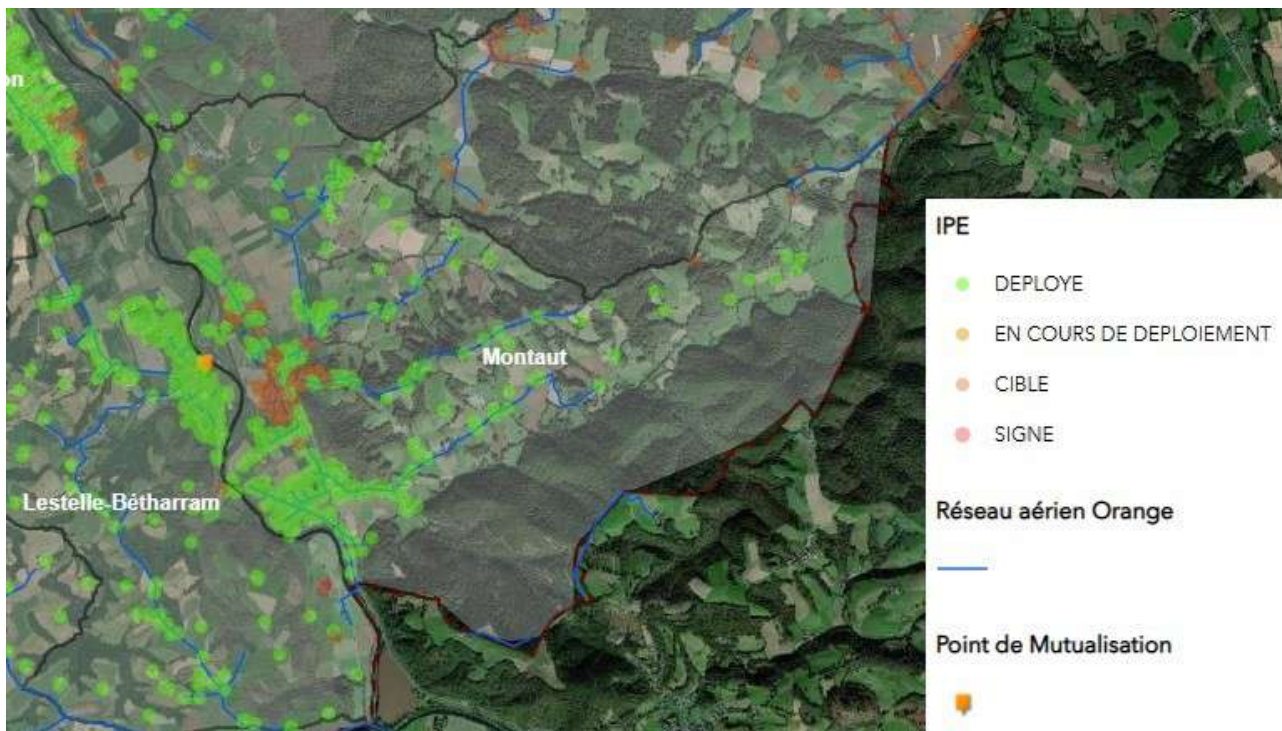


Ensemble salle polyvalente et culturelle

4.5.2 Les équipements TIC (Technologie Information et Communication)

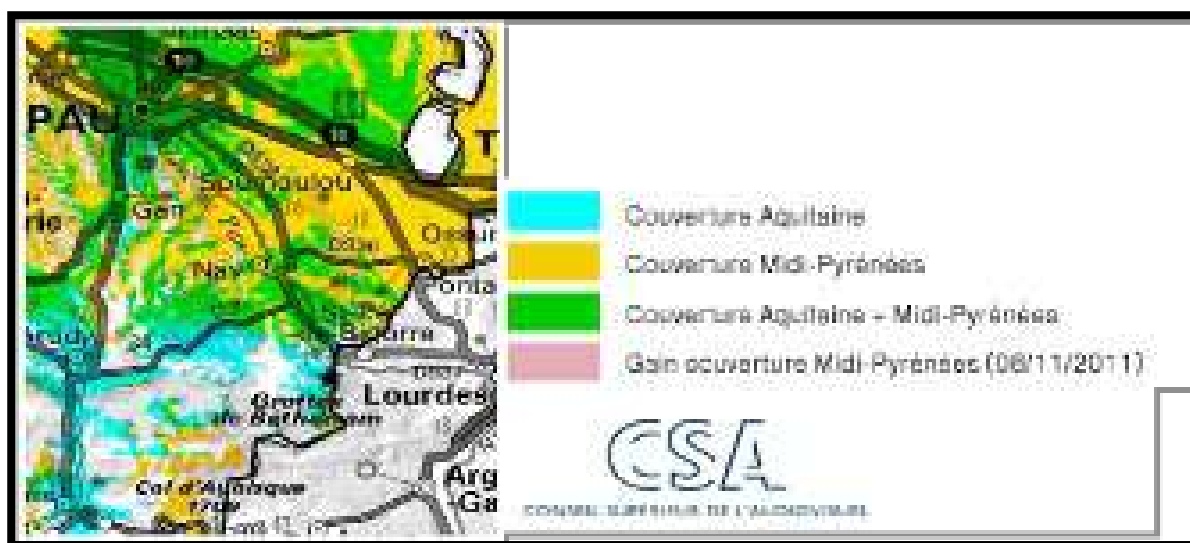
La commune de Montaut possède une bonne couverture pour les réseaux numériques.

En effet, le déploiement de la fibre a été mis œuvre à partir de la fin de l'année 2022 par le réseau THD 64, la fibre 64 porté par le département des Pyrénées-Atlantiques. Une très grande majorité des particuliers et entreprises sont considérés comme éligibles à la fibre à la date de l'arrêt du PLU. Le réseau est toutefois en cours de déploiement sur plusieurs rues / secteurs de la Bastide, du quartier Sarusse et du quartier Saint-Hilaire.



La desserte téléphonique mobile est de qualité correcte sur la plupart de la commune.

La couverture TNT, qui dépend du réseau Aquitaine + Midi-Pyrénées, semble quant à elle bonne.



Ces données ne doivent bien évidemment pas occulter des éventuels problèmes, qui peuvent être localisés notamment sur le secteur des coteaux, en raison du relief et des boisements.

Les équipements et services

Les points forts :

- le tissu d'équipements et de services
- l'offre de salles

Les faiblesses :

- offre limitée pour les jeunes (ados)
- maintien des seniors à domicile

Les enjeux :

- les équipements et services pour les jeunes
- l'offre en termes de santé
- le numérique