



AVRIL
2025 /

DOCUMENTS D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS [DOO]

SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIAL DU PAYS D'ORTHE
ET ARRIGANS |
VERSION POUR ARRÊT
AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 29 AVRIL 2025



SOMMAIRE

AXE 1 / Prendre soin du vivant des individus et du territoire pour transmettre les marqueurs ruraux.....	9
1.1 CONSIDÉRER LES BIENS COMMUNS ET LE VIVANT COMME DES TÉMOINS DE LA RURALITÉ.....	10
1.1.1 Préserver les ressources élémentaires et leurs conditions d'usages dans le temps	10
1.1.2 Protéger les espaces de natures considérés comme équipements d'intérêts collectifs.....	12
1.1.3 Connecter les trames écologiques et assurer leurs fonctionnalités	14
1.2 VEILLER AU BIEN-ÊTRE DES INDIVIDUS EN LIMITANT LEURS VULNÉRABILITÉS	16
1.2.1 Limiter la vulnérabilité des habitants à la précarité énergétique	16
1.2.2 Limiter la vulnérabilité des habitants face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique.....	17
1.2.3 Limiter la vulnérabilité des habitants face à l'augmentation des températures	18
1.3 VALORISER LES RESSOURCES PRODUITES PAR LE TERRITOIRE EN LIMITANT LES EFFETS CONCURRENTIELS	19
1.3.1 Permettre aux activités agricoles d'assurer leur rôle nourricier	19
1.3.2 S'engager en faveur de la production d'énergies renouvelables et la valorisation des déchets	20
sans sacrifier les autres ressources (agricoles, paysagères, etc.)	20
1.3.3 Transmettre et mettre en valeur l'héritage: le patrimoine paysager, urbain, architectural et immatériel	20
AXE 2 / Faire d'Orthe et Arrigans un territoire choisi pour sa qualité de vie et de travail et sa vitalité rurale	23
2.1 MAÎTRISER ET ÉQUILIBRER L'ATTRACTIVITÉ À VENIR ENTRE CENTRALITÉS ET BOURGS	26
2.1.1 Equilibrer l'accueil de population sur le territoire	26
2.1.2 Objectif : Anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique.....	26
2.1.3 Renouer les liens entre centralités et bourgs pour soigner les pratiques de proximité et gagner en vitalité.....	27
2.2 CONFORTER LES BOURGS COMME LIEUX DE LA VITALITÉ RURALE.....	28
2.2.1 Permettre le déploiement d'une offre en équipements et services et du quotidien	28
2.2.2 Développer une diversité de logements pour répondre aux besoins liés au phénomène de décohabitation.....	28
2.2.3 Répartir l'emploi de façon équilibrée.....	28
2.2.4 Autoriser une offre commerciale de proximité au contact des autres activités	28
2.2.5 Connecter les bourgs par des réseaux de mobilités douces	29
2.3 FAIRE DES CENTRALITÉS LES GARANTES D'UNE QUALITÉ DE VIE POUR TOUT LE TERRITOIRE.....	29
2.3.1 Constituer dans chaque centralité une offre en équipements et services complète.....	29
2.3.2 Développer dans les centralités une pluralité de logements pour favoriser l'accueil de tous	30
2.3.3 Organiser l'économie dans les centralités	30
2.3.4 Faire des cœurs de centralités marchands les moteurs commerciaux du territoire	30
2.3.5 Intensifier la vie dans les centralités mais pas la circulation	31
2.4 MAINTENIR LE DYNAMISME ENTREPRENEURIAL DU TERRITOIRE	32
2.4.1 Développer et structurer les filières historiques et d'avenir	32
2.4.2 Soutenir le développement des activités existantes des zones existantes et se rendre attractif pour de nouvelles activités en complémentarité	32
2.4.3 Rattacher l'économie aux lieux de vie et aux territoires voisins par une implantation dans les centralités et proche des axes structurants.....	33



AXE 3 / Mettre en œuvre un modèle d'aménagement visant à favoriser les conditions du vivre ensemble dans les cœurs de centralités et les centres-bourgs37

3.1 CHANGER DE MODÈLE D'AMÉNAGEMENT POUR PRIORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN ET LA MOINDRE ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	39
3.1.1. Faire des cœurs de centralité et des centres bourgs la priorité du développement	39
3.1.2. Se mobiliser pour réinvestir l'existant	39
3.1.3. Prioriser un développement moins artificialisant et le moins impactant pour les ressources, le vivant et le territoire.....	40
3.2 EXIGER UN DÉVELOPPEMENT PLUS QUALITATIF	42
3.2.1. Augmenter la qualité de vie au sein des différentes enveloppes et des projets en épaississement.....	42
3.2.2. Faire des espaces publics les garants de la qualité d'habiter	44
3.2.3. Gagner en qualité d'usages pour les équipements et les zones dédiées aux commerces et autres activités économiques	44
3.3 PROJETER UN ÉPAISSISSEMENT AVEC DES DENSITÉS ACCEPTABLES	45
3.3.1. Se fixer des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols progressifs	45
3.3.2. Prioriser l'usage de foncier pour les fonctions résidentielles mixtes	46
3.3.3. Demander des densités minimales adaptées à la maturité des territoires.	46

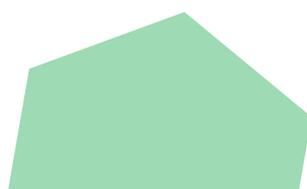
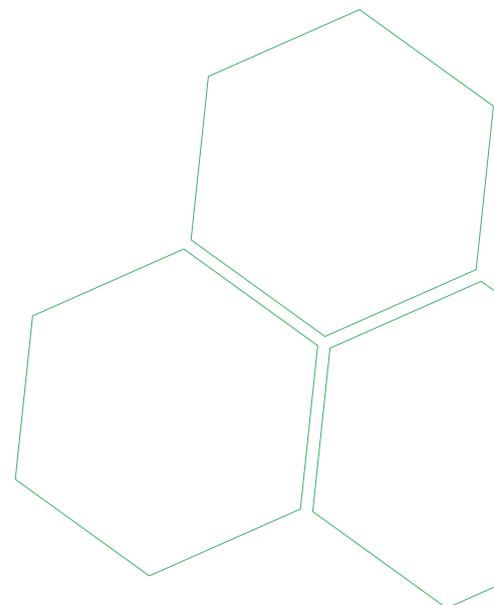
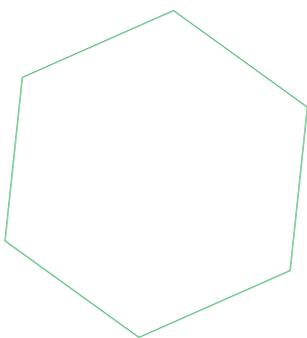
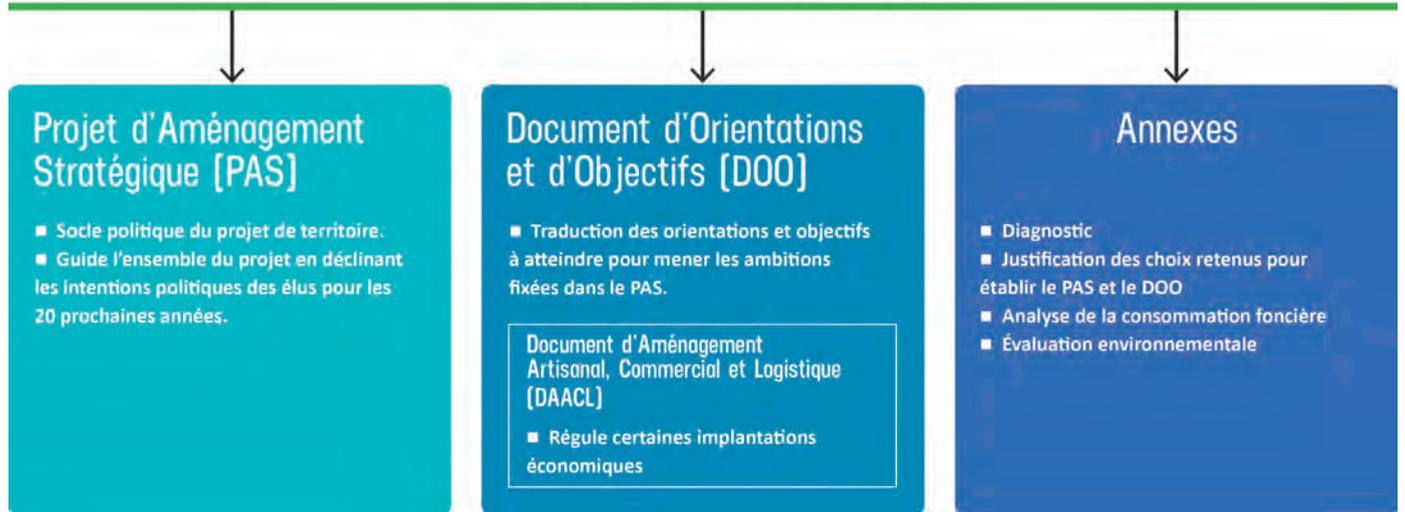




Schéma de Cohérence Territoriale [SCoT]





PRÉAMBULE

Du projet de PAS à l'élaboration du DOO

Pour rappel, le SCoT est composé des éléments suivants :

- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) constitue le projet politique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et fixe les grandes ambitions à atteindre.
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduit le PAS en déterminant les objectifs à remplir ainsi que les règles à respecter en matière d'aménagement du territoire. Il permet également de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet de SCoT.
- Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) précise les modalités d'implantation et de développement des activités commerciales/équipements commerciaux.
- Les annexes regroupent entre autres : le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, la justification des choix, etc. Les annexes permettent de livrer des éléments complémentaires au projet afin de comprendre au mieux son essence et les spécificités territoriales dans lequel il s'inscrit.



Rappel de l'article L141-4 du code de l'urbanisme :

« Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. »

L'ensemble des orientations doivent s'inscrire dans un développement équilibré du territoire et des différents espaces qui le composent. Le DOO repose sur la complémentarité entre :

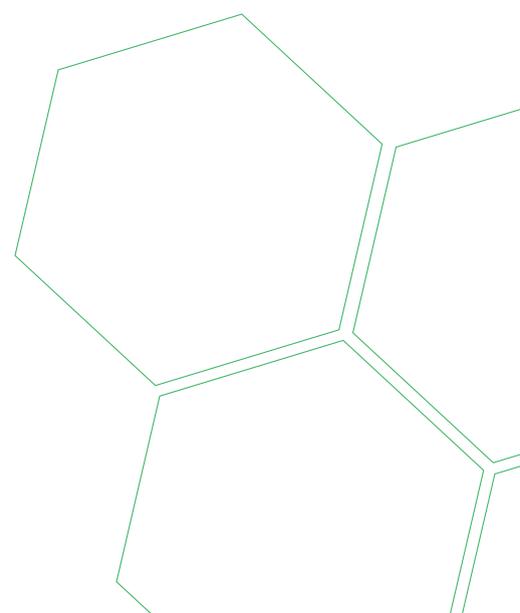
- Les activités économiques, artisanales, commerciales agricoles et forestières ;
- Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
- Les transitions écologiques et énergétiques, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, la prévention des risques naturels et technologiques, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le DOO est un document opposable juridiquement. Au-delà de la définition et des attentes réglementaires du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), ce document traduit les ambitions politiques déclinées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Le DOO fixe les objectifs, les règles à suivre et les moyens mis en œuvre pour répondre au projet politique du territoire d'Orthe et Arrigans durant les 20 prochaines années environ.

Méthode d'élaboration

Les élus ont tout d'abord travaillé à l'élaboration d'un PAS qui a été débattu une première fois en conseil communautaire en décembre 2023. Depuis, ils se sont investis, à travers le présent DOO, dans la définition des règles et des conditions favorables à suivre afin de mettre en œuvre le projet politique. Tout comme pour le PAS, la CC POA s'est engagée dans une démarche de co-construction menée par la commission aménagement. Cette dernière est constituée d'un élu par municipalité pour assurer la représentativité des 24 communes du territoire, un élu détient une voix.

Ainsi, depuis le début d'année 2024 la commission aménagement s'est réunie chaque mois pour construire collectivement le DOO. Lors de ces rencontres de travail, les élus se sont questionnés, ont débattu et arbitré des positionnements territoriaux structurants à l'instar du modèle d'aménagement, de la déclinaison de l'ambition démographique retenue ou des modalités de développements économiques et agricoles.





Un DOO pour conjuguer ruralité avec habitabilité, sociabilité et responsabilité

A travers ce document, le territoire fixe les conditions de son habitation par les individus. Cette habitabilité repose sur un équilibre entre la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs et le respect des besoins du reste du vivant. Les deux parties comptant conjointement sur des ressources naturelles de qualité et en quantité adaptée.

Au delà de la réponse aux besoins, le territoire veut se rendre propice au vivre-ensemble pour qu'habitants, locaux ou néo-ruraux, visiteurs, travailleurs ou agriculteurs, à tous les âges de la vie, puissent se rendre acteurs d'un collectif.

Enfin, le territoire endosse une double responsabilité : celle de transmettre les marqueurs qui font sa singularité et construire ce que sera l'héritage de demain. Le document propose une clé de lecture sans déni des défis auxquels il fait face, ni passéisme pour léguer un territoire rural à la hauteur des enjeux à venir.

Mode d'emploi de lecture du DOO

La structure du DOO proposée diffère de celle du PAS :

- L'Axe 1 du DOO répond aux ambitions de préservation et de valorisation des ressources de l'Axe 3 du PAS « Préserver les marqueurs ruraux du territoire » ;
- L'Axe 2 du DOO répond aux ambitions relatives à l'ambition démographique et à l'armature territoriale (habitat, mobilité, commerce...) des Axes 1 « Être un territoire choisi et non plus subi » et 2 du PAS « Soigner les pratiques de proximité » ;
- L'Axe 3 du DOO précise les modalités de mise en œuvre du modèle d'aménagement présenté dans l'Axe 3 du PAS « Préserver les marqueurs ruraux du territoire ».

Les principes réglementaires du DOO s'organisent sur plusieurs niveaux :

- Les orientations : elles correspondent à la mise en œuvre des ambitions du PAS ;
- Les objectifs : viennent préciser les orientations en les déclinant sur un spectre d'applications plus précis, ils expriment un but, un résultat vers lequel tend l'action ;
- Les prescriptions : sont des formulations précises de ce qu'il est nécessaire de mettre en œuvre dans les démarches sectorielles, communales ou de projet pour répondre à l'objectif. Les prescriptions relèvent d'un caractère obligatoire ;
- Les recommandations : idem que pour les prescriptions mais elles relèvent d'un caractère incitatif.

Exemple d'organisation :

- **1.3.4** : axe 1 du DOO
- **1.3.4** : orientation n°3 de l'axe 1
- **1.3.4** : objectif n°4 de l'orientation n°3, de l'axe 1 (à noter qu'un objectif peut être décliné en sous-objectifs)

P.1.1.1.1 Le SCoT demande... : prescription

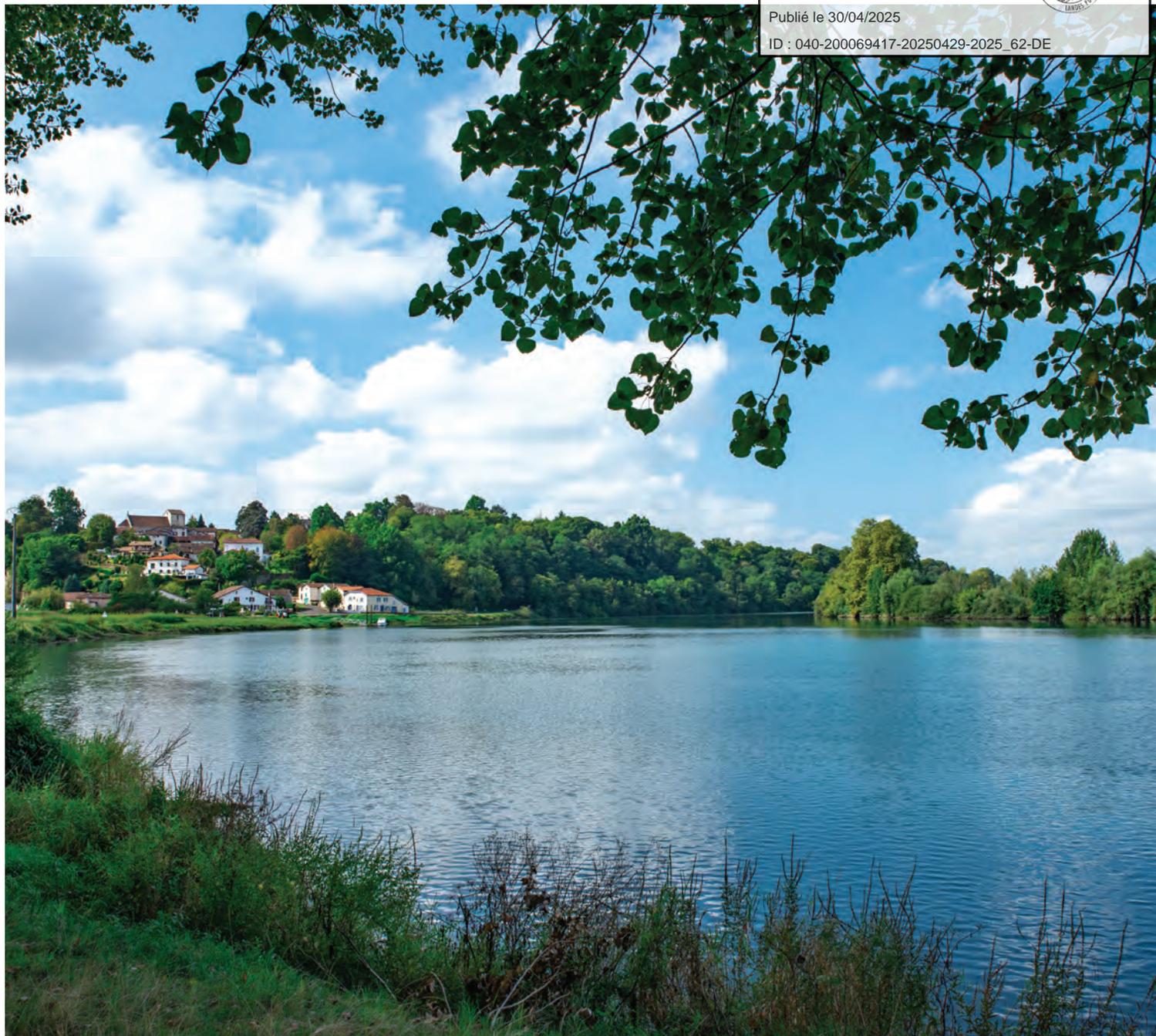
R.1.1.1.2 Le SCoT invite à.. : recommandation

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE





AXE 1 /

PRENDRE SOIN DU VIVANT,
DES INDIVIDUS ET DU TERRITOIRE
POUR TRANSMETTRE LES MARQUEURS RURAUX



1.1 CONSIDÉRER LES BIENS COMMUNS ET LE VIVANT COMME DES TÉMOINS DE LA RURALITÉ

Le SCoT se considère avant tout comme un projet de territoire rural, dont les marqueurs hérités doivent pouvoir être transmis aux générations futures. Pour ce faire, le SCoT veut choyer les atouts qui en font un territoire unique et cherche ainsi à soigner son cadre de vie. Celui-ci est composé des biens communs naturels et d'une riche biodiversité dont la présence sur le territoire assure les conditions de sa viabilité dans le temps. Le caractère rural du territoire s'exprime également par la solidarité entre habitants.

Le SCoT va chercher à limiter les phénomènes d'exclusion et les vulnérabilités des populations actuelles et futures au regard, notamment, des évolutions annoncées par le changement climatique. Enfin, les ressources du territoire sont aussi celles qui sont façonnées par ses habitants et leurs savoir-faire : agriculture, production d'énergie, constructions patrimoniales, etc. Le SCoT vise une meilleure valorisation de ces ressources, sans effet concurrentiels entre-elles, pour que chacune occupe sa place sans entraver celle de l'autre et assurer leur pérennité.

Le SCoT veut inscrire son projet dans le plus grand respect de ses biens communs et des conditions du vivant. Le PAS considère que les espaces de nature et les ressources élémentaires du territoire sont des équipements d'intérêt collectif dont le soin et les bénéfices qu'on en tire sont l'affaire de tous. Le SCoT pose l'eau, l'air et le sol comme les ressources élémentaires nécessaires à la vie, en ce sens, ils sont des biens communs du territoire. Cette vie est celle des humains, de la faune et de la flore. Le SCoT cherche à pérenniser les conditions du vivant, en identifiant les espaces de nature fonctionnels pour que la biodiversité du territoire puisse trouver refuge, nourriture et les conditions de sa reproduction y compris dans les milieux déjà bâtis et les plus urbanisés.

1.1.1. Préserver les ressources élémentaires et leurs conditions d'usages dans le temps

Permettre un accès à l'eau potable

P.1.1.1.1 Le développement démographique et économique du territoire est conditionné à l'existence d'une capacité en eau potable suffisante. Celle-ci doit tenir compte du changement climatique, des capacités d'adduction en eau potable et à la mise aux normes des installations de production et de distribution d'eau potable.

R.1.1.1.2 Le SCoT recommande de réaliser en amont du PLUi, des études d'estimation de la disponibilité en eau potable. Ces études doivent permettre d'orienter les futurs choix de développement.

R.1.1.1.3 Le SCoT veut sécuriser au maximum l'approvisionnement, du point de vue quantitatif et qualitatif, en eau du territoire. Pour ce faire, les prélèvements (pour l'irrigation ou l'eau potable) doivent être maîtrisés dans le respect de la ressource en eau souterraine et superficielle. L'extraction de gravats et de sables ne doit pas atteindre les nappes et doit respecter le cycle de l'eau. L'implantation d'activités potentiellement génératrices de pollution à proximité du réseau hydrographique, des captages d'eau potable, des zones inondables et au-dessus des nappes les plus vulnérables aux pollutions de surface doit être évitée.

P.1.1.1.4 Le SCoT et le futur PLUi doivent être compatibles avec les enjeux de protection des captages d'alimentation en eau potable identifiés dans le SDAGE 2022-2027 Adour Garonne ainsi que le SAGE Adour-Aval. Ainsi, ils prévoient des dispositions, prescriptions ou une traduction réglementaire compatibles relatives à des périmètres de captages non protégés par une déclaration d'utilité publique (DUP) ou fermés pour des causes de qualité dégradée.

P.1.1.1.5 Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les ouvertures à l'urbanisation sont déterminées selon la capacité des systèmes épuratoires (réseaux d'eaux usées, individuels, semi-collectifs, collectifs...). Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation doit être adapté en fonction des capacités épuratoires de la zone concernée.



R.1.1.1.6 Le SCoT recommande de développer des actions de sensibilisation et d'incitation aux économies d'eau auprès des usagers du territoire et conseille la promotion de techniques permettant de réaliser des économies d'eau (par exemple : installation de récupérateurs d'eau de pluie, dispositifs hydroéconomes, réutilisation des eaux usées traitées (REUT)) dans le respect de la réglementation en vigueur et de la capacité des milieux.

R.1.1.1.7 Afin d'assurer une filtration des eaux en amont du rejet aux cours d'eau, le SCoT, en partenariat avec les acteurs concernés et particulièrement les agriculteurs, favorise la préservation des éléments végétaux existants aux abords des cours d'eau (haies, ripisylves, arbres...) ainsi que la restauration ou la replantation de linéaires végétaux, grâce à des essences locales adaptées au changement climatique. (cf P.1.1.2.6)

Regagner des sols vivants

R.1.1.1.8 Les sols jouent un rôle essentiel dans le maintien des fonctions et des continuités écologiques. Le SCoT appréhende le sol dans ses trois dimensions et affirme son statut de ressource pour le territoire au regard des rôles qu'il joue. Le SCoT ne le considère pas comme simple support foncier mais bien comme un garant d'une vie de qualité pour les habitants et la biodiversité. Pour cela le SCoT propose de constituer une trame brune qui restera à affiner et décliner dans le PLUi.

P.1.1.1.9 Le SCoT demande d'avoir recours au pourcentage de pleine terre dans les nouveaux projets d'aménagement. Le PLUi définira préalablement la notion de pleine terre en tenant compte, a minima, de l'infiltration des sols, de la présence de constructions en surface ou en sous-sol et de l'épaisseur des sols.

P.1.1.1.10 Le SCoT identifie les zones propices à la renaturation (désimperméabilisation des espaces bâtis, parkings, espaces publics, etc). Ces zones auront l'obligation de répondre aux objectifs suivants (non cumulatifs) :

- Favoriser l'infiltration de l'eau ;
- Rafraîchir les espaces et particulièrement les îlots de chaleur ;
- Améliorer les conditions de vie du vivant en recréant des continuités écologiques, en épaississant des réservoirs de biodiversité, en utilisant des essences locales, etc ;
- Introduire des espaces naturels ou agricoles dans les espaces urbains en privilégiant des essences locales voire comestibles et en évitant les espèces allergènes ;
- Capturer du carbone ;
- Lutter contre les espèces invasives (Herbe de la Pampa, bambous, etc.) pour restaurer les sols vivants et attractifs à la biodiversité. (cf P.1.1.2.6).

R.1.1.1.11 Le SCoT recommande d'identifier dans le PLUi, les secteurs soumis à des aléas d'érosion des sols et préconise les mesures adaptées (préservation et restauration de la trame bocagère, maintien d'un couvert végétal...), en partenariat avec les acteurs concernés.

R.1.1.1.12 Le SCoT recommande d'identifier dans le PLUi, les sols particulièrement dégradés (pollution industrielle, contact répété avec des produits phytosanitaires, assèchement profond, etc.) pour mettre en place des opérations de régénération des sols afin qu'ils retrouvent leur bon fonctionnement.

R.1.1.1.13 Le SCoT encourage la mise en place de fosses contiguës et généreuses (>4m²) pour les alignements d'arbres créés dans les zones à urbaniser, afin qu'ils partagent un volume de sol commun et encourage l'augmentation du retrait entre les espaces imperméabilisés et les plantations existantes ceinturant les arbres.

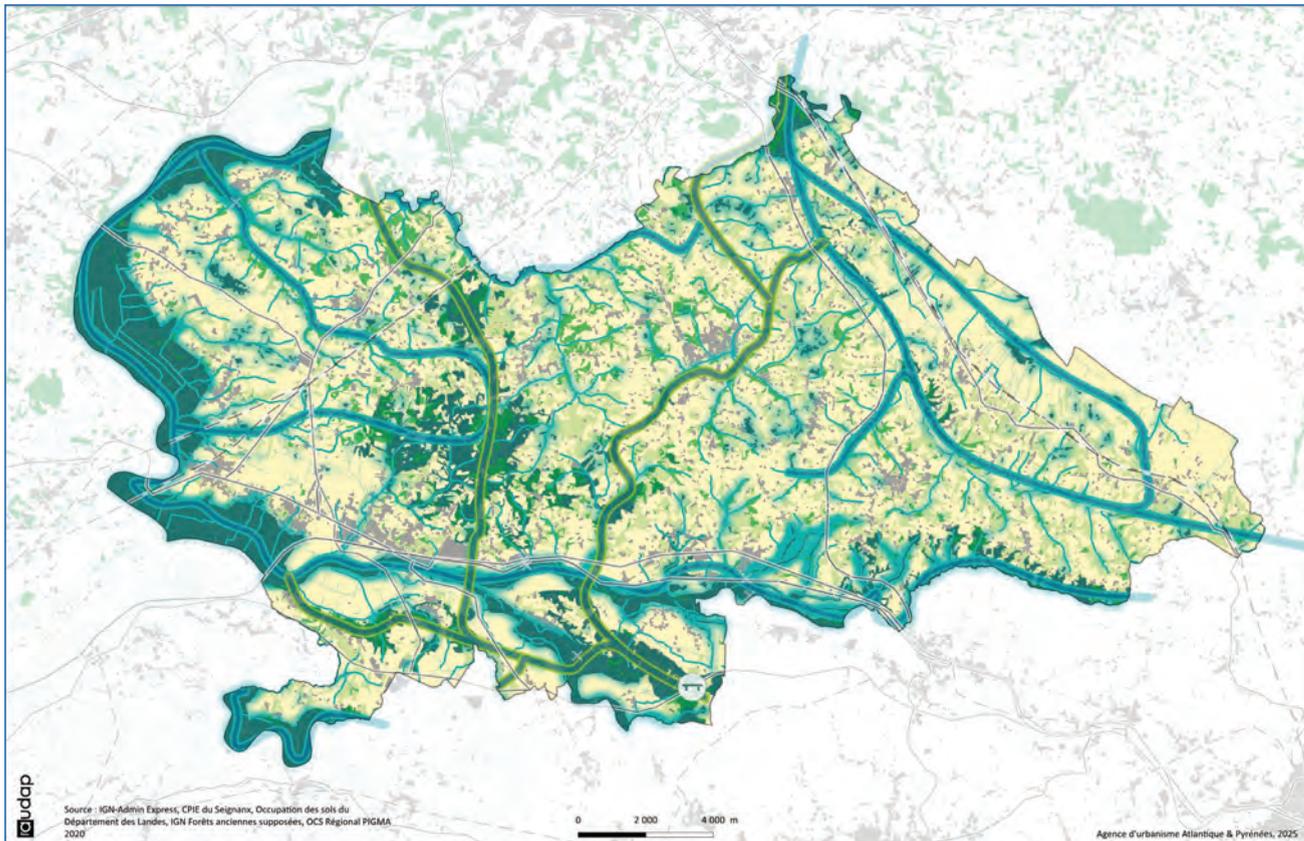
Garder un air respirable

P.1.1.1.14 Afin d'atteindre les ambitions du PCAET visant à multiplier par 2 la séquestration actuelle captée par les puits naturels de carbone par an, le SCoT demande de préserver particulièrement les surfaces boisées et les espaces de prairies permanentes qui offrent de nombreux services écosystémiques dont l'épuration de l'air et le stockage carbone. L'EIE du PLUi précisera les secteurs les plus riches en matière de stockage du carbone.

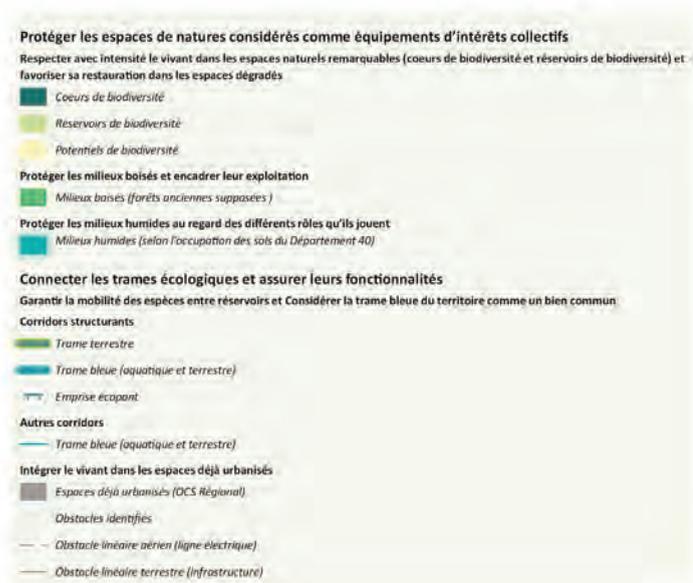
P.1.1.1.15 Le SCoT veille à limiter les émissions de pollutions d'origine résidentielle, industrielle, agricole ou liées aux transports. (Cf 1.2, 1.3 et axe 2).



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT



La carte ci-dessous est proposée
au 1/60 000 dans les Annexes du SCoT



1.1.2. Protéger les espaces de nature considérés comme équipements d'intérêts collectifs

Respecter avec intensité le vivant dans les espaces naturels remarquables soient les cœurs et les réservoirs de biodiversité

P.1.1.2.1 Le SCoT demande de protéger et restaurer, en sus des protections réglementaires et des inventaires existants (sites Natura 2000, ENS, ZNIEFF, sites inscrits, sites classés...), les espaces identifiés comme **cœurs de biodiversité** dans la Trame Verte et Bleue au regard de leur grande qualité écologique. Il s'agit notamment des milieux humides et du bâti favorable à l'accueil des espèces protégées (oiseaux, chiroptères), des forêts anciennes avérées et des vieilles forêts (cf Protéger les milieux boisés et encadrer leur exploitation : R.1.1.3.20 à R.1.1.3.23), des boisements de pentes, les cours d'eau et plan d'eau et les zones à orchidées recensées. La protection doit passer par une précision de ces espaces à une échelle plus fine et un classement approprié dans le PLUi. La restauration peut passer par des actions de réintroduction d'espèces locales* (faunistiques et /ou floristiques), une gestion différenciée (espaces plantés, délaissés, etc.) et une amélioration des conditions favorables à l'accueil d'espèces animales (oiseaux, chiroptères, amphibiens, hérisson, etc.). Ces actions concernent aussi bien les espaces naturels, agricoles, qu'urbains et péri-urbains (bâti, jardins, bassins, fossés, bords de route, haies, etc.). Les actions de restauration doivent faire l'objet d'un suivi de gestion des milieux dans le temps.



P.1.1.2.2 Le SCoT demande de soumettre toute intervention dans les cœurs de biodiversité à une étude écologique faune/flore et d'appliquer la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). En cas de compensation, celle-ci doit être faite à proximité du site impacté et proportionnelle à la destruction. Pour rappel, toute destruction d'espèce protégée ou de son nid, gîte ou site de reproduction est interdit et soumis à autorisation.

P.1.1.2.3 Dans les **réservoirs de biodiversité** (hors cœurs de biodiversité), le SCoT demande de préserver la biodiversité et les milieux naturels. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces identifiés comme favorables à la biodiversité dans l'EIE complétés des forêts anciennes supposées. Tout aménagement dans ces réservoirs doit être analysé selon la séquence ERC. En cas de compensation, celle-ci doit être faite en priorité à proximité du site impacté et proportionnelle à la destruction.

R.1.1.2.4 Le SCoT invite à mettre en œuvre les mesures de protection et de suivi des cœurs et des réservoirs de biodiversité au regard des effets du changement climatique et leurs impacts sur les milieux.

R.1.1.2.5 Dans les espaces de **potentiels de biodiversité**, le SCoT recommande d'identifier les espaces propices à la compensation. Les potentiels de biodiversité sont des espaces pouvant être dégradés, avec un caractère répulsif pour la biodiversité. Ils doivent pouvoir être améliorés pour atteindre un état proche d'un état naturel via des actions de génie écologique (restauration du couvert végétal, reconstruction de sols vivants, dépollution, etc.).

P.1.1.2.6 Le SCoT s'engage à lutter contre la prolifération d'espèces invasives et exogènes, pouvant être nuisibles pour les espèces indigènes du territoire. Pour cela, il demande d'intégrer dans les PLUi :

- la liste des **espèces invasives** (herbe de la pampa, etc.) prosrites sur le territoire en se référant à la dernière mise à jour de la liste nationale telle que demandé par le règlement européen (n° 1143/2014) et de la réglementation nationale de 2018 (code de l'environnement L411-5 et suivants, décrets et arrêtés associés) ;
- une liste d'espèces endémiques et résistantes aux impacts prévisibles du changement climatique à favoriser, issue du travail de la marque «Végétal Local» et nommées **essences locales**.

Protéger les zones humides au regard des différents rôles qu'ils jouent

P.1.1.2.7 Le SCoT préconise de protéger les milieux humides (prairies humides, boisements marécageux, zones humides de rives, ripisylves, talwegs, étangs, ...) présents dans le territoire au regard de leur rôle dans le cycle de vie de nombreuses espèces végétales et animales, mais aussi en termes de régulation des crues, du cycle de l'eau, d'épuration, du rafraîchissement et des paysages. Pour cela le SCoT demande de mettre en place des mesures de protection adaptées le long des berges des cours d'eau, telles que :

- Le classement en zonage adapté dans le futur PLUi ;
- La définition dans le PLUi, d'une largeur de berge à ne pas impacter en fonction des contextes (topographie, occupation du sol...) de 10 m minimum à adapter par le PLUi en fonction des contextes (topographie, occupation du sol, etc.) ;
- Le maintien des strates végétales (ripisylve et bandes enherbées) permettant la stabilisation des berges.

P.1.1.2.8 Dans le cadre de l'élaboration du PLUi un inventaire des zones humides doit être réalisé, en fonction du cadre réglementaire en vigueur, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (AU) en compléments de celui déjà identifié dans l'EIE du présent SCoT. Dans le cas où le PLUi identifierait de nouveaux milieux humides, ils seront considérés comme cœurs de biodiversité.

P.1.1.2.9 Le territoire doit identifier les milieux humides dégradés et prévoir des actions de restauration, en poursuivant la stratégie de compensation mise en œuvre par la CC POA afin de gérer et sécuriser le foncier (maitrise foncière publique, servitudes, etc.), pour leur intérêt écologique ainsi que leurs fonctionnalités dans le cycle de l'eau (par exemple, leur rôle de rétention ; d'épuration des eaux de ruissellement). Les ripisylves feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de cette stratégie de restauration.

R.1.1.2.10 Le SCoT invite à surveiller la prolifération de plantes invasives aux abords des cours d'eau et des zones humides et d'envisager leur nettoyage le cas échéant.

P.1.1.2.11 Le SCoT demande un renforcement de la protection autour des saligues notamment vis à vis de l'exploitation des carrières.

P.1.1.2.12 Le SCoT demande de maintenir le paysage de barthes face aux risques de pollutions, de prolifération des espèces invasives ou de déprise agricole, en considérant la biodiversité existante et en préservant la fonctionnalité des milieux et la biodiversité associée.

P.1.1.2.13 Le SCoT demande d'améliorer voire restaurer les ouvrages hydrauliques entre les fleuves et les canaux, du lit mineur et majeur sans compromettre la biodiversité existante et en maintenant les continuités écologiques. Un diagnostic préalable devra identifier les enjeux en matière de biodiversité à prendre en compte.



Protéger les milieux boisés et encadrer leur exploitation

R.1.1.3.19 Le SCoT recommande de compléter les cœurs de biodiversité en y intégrant les forêts anciennes¹ avérées et identifiées par un diagnostic spécifique. Par défaut, les forêts anciennes supposées identifiées sur la carte de la Trame Verte et Bleue sont considérées comme réservoirs de biodiversité.

P.1.1.3.20 Le SCoT demande de maintenir et conforter le rôle multifonctionnel des forêts anciennes supposées (composante paysagère et environnementale, puits de carbone, valeur patrimoniale et de biodiversité, production de bois d'œuvre et de bois énergie sous condition, maintien des sols, usages récréatifs...), en les identifiant et en mettant en œuvre des classements adaptés dans le PLUi.

P.1.1.3.21 Le SCoT autorise l'exploitation forestière pour la production de bois-énergie en permettant le renouvellement naturel des sujets et la replantation d'essences locales. Dans les forêts anciennes supposées déjà exploitées, l'exploitation doit être raisonnée et ne pas porter atteinte à la biodiversité et au milieu naturel (interdire coupe rase, maintenir différentes strates, diversifier les essences en privilégiant celles qui sont locales). Dans les forêts anciennes avérées faisant l'objet d'une exploitation autorisée, le SCoT demande que l'exploitation privilégie le bois d'œuvre. Le bois énergie sera uniquement issu des déchets du bois d'œuvre. Les nouvelles exploitations forestières ne sont pas autorisées dans les forêts anciennes avérées.

R.1.1.3.22 Le SCoT recommande d'identifier au sein des forêts anciennes, leur niveau de maturité biologique permettant de les caractériser le cas échéant, en «vieilles forêts²». Au regard de leurs rôles comme puits de carbone et espaces de biodiversité majeure, elles sont considérées comme cœurs de biodiversité et l'exploitation forestière n'est pas autorisée.

¹Les forêts anciennes correspondent à des boisements n'ayant pas connu de défrichement depuis la période de minimum forestier vers 1850. Les cartes d'état-major constituent la référence pour la surface forestière de cette époque. L'IGN produit une première cartographie de ces forêts supposées anciennes, le SCoT demande de vérifier cette information pour les considérer comme forêt ancienne avérée.

²Les forêts qui sont à la fois anciennes et à forte maturité biologique sont appelées des « vieilles forêts ». Les forêts à forte maturité biologique rassemblent quant à elles les attributs suivants : grand nombre d'arbres ayant dépassé leur diamètre d'exploitabilité ; gros bois morts au sol et sur pied ; diversité de stades de décomposition du bois mort ; diversité de dendromicrohabitats (étroitement corrélée aux caractéristiques précédentes) cf ign.fr.

1.1.3. Connecter les trames écologiques et assurer leurs fonctionnalités

Garantir la mobilité des espèces entre cœurs ou réservoirs de biodiversité

P.1.1.3.1 Afin de garantir la pérennité des espèces sur son territoire, le SCoT ambitionne de sécuriser leur mobilité. Pour cela il préconise de :

- Protéger et restaurer les corridors de biodiversité structurants de la Trame Verte et Bleue en délimitant précisément dans le PLUi le tracé de ces corridors et en y adossant un zonage et un règlement approprié ;
- Affiner la connaissance des corridors de biodiversité afin d'adapter les mesures de préservation aux besoins de valorisation ou de renaturation au regard de leur fonctionnement et de leur utilisation ;
- Eviter les ruptures de continuités écologiques occasionnées par tout aménagement ou développement urbain. Des conditions peuvent être définies pour chaque aménagement ou développement permis, qu'il s'agisse du maintien de structures végétales, de la définition d'une largeur minimale à respecter, etc ;
- Limiter les obstacles aux déplacements de la faune liés aux infrastructures routières et ferroviaires par des infrastructures adaptées (passage faunes, franchissements végétalisés, etc.) et limiter les coupures des continuités liées aux équipements urbains (bassins, pistes cyclables et divers cheminements doux, stationnements, etc.) en adaptant les aménagements : sols perméables, absence d'éclairage, essences locales, végétation dense, espace de pleine terre, etc ;
- Délimiter plus précisément dans le PLUi les corridors secondaires, leur donner un zonage adapté et envisager leur restauration le cas échéant.

R.1.1.3.2 Le SCoT invite à identifier les poursuites de corridors sur les territoires voisins et de s'accorder avec eux sur des actions de connexions si besoin.

R.1.1.3.3 Le SCoT encourage le maintien et la reconstruction du linéaire de haies en limite parcellaire agricole mais aussi entre secteurs résidentiels et parcelles agricoles. Ces haies doivent être naturelles, peu entretenues et composées d'essences locales.

R.1.1.3.4 Le PLUi peut choisir de protéger strictement les parcs boisés privés et les haies arborescentes avec un zonage et un règlement adapté (espaces boisés classés, L151-23 du Code de l'urbanisme sur la localisation dans les zones urbaines de terrains cultivés non bâtis pour la préservation des continuités écologiques).

R.1.1.3.5 Le SCoT incite à la plantation d'alignement d'arbres, le long des bords de route et dans les corridors terrestres dysfonctionnels ou concernés par des obstacles.

R.1.1.3.6 Le SCoT veille à ce que tout projet d'aménagement conserve les éléments existants favorables aux déplacements de la faune (tels que les haies, bosquets, alignements d'arbres, talus, etc.) et limite les clôtures opaques constituant des obstacles.



Considérer la trame bleue, aquatique et humide, du territoire comme un bien commun

P.1.1.3.7 Le SCoT souhaite protéger l'ensemble de la structure du réseau hydrographique (rivières, cours d'eau, fossés, canaux) ainsi que la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques, des zones humides pour leurs rôles d'espace tampon, d'évacuation, circulation, gestion du ruissellement et de transferts de faune. Pour le bon fonctionnement des coeurs et des réservoirs de biodiversité un réseau hydrologique fonctionnel (état, obstacle, usages) est nécessaire, pour cela, le SCoT demande que toute intervention sur ou à proximité des cours d'eau limite son impact sur leur bon fonctionnement selon la séquence ERC, pour la protection de la ressource en eau, pour la préservation de leur qualité écologique, des continuités aquatiques, des zones de crues et de leurs aménités (exemples : espace de fraîcheur, quiétude, loisirs, etc.).

P.1.1.3.8 Le SCoT demande de restaurer la perméabilité des ouvrages (porte à flots et à clapets) à la migration des poissons.

P.1.1.3.9 Le SCoT autorise les cours d'eau à reprendre leur divagation naturelle pour favoriser la prévention des inondations. Il demande de coordonner, avec les acteurs concernés notamment du monde agricole, des actions de maintien ou de restauration des niveaux d'eau des cours d'eau compatibles avec les besoins des espèces, notamment au sein des secteurs à forte valeur écologique (par exemple : Le Lespontès).

R.1.1.3.10 Le SCoT recommande d'éviter les détournements ou dérivation de cours d'eau, les franchissements, les créations trop importantes de plans d'eau artificiels, ainsi que les prélèvements par pompage dans le lit mineur.

R.1.1.3.11 Le SCoT souhaite limiter les pollutions diffuses d'origine agricole, industrielle ou issues des systèmes d'assainissement collectifs et autonomes.

Intégrer le vivant dans les espaces déjà et prochainement urbanisés

P.1.1.3.12 Dans les espaces déjà urbanisés ou ayant vocation à être urbanisés, le SCoT demande de renforcer le rôle de la nature en ville et en village, notamment en l'intégrant dans tout aménagement ou développement urbain (exemples : espace public, entrée de ville, habitat, aires de stationnement, bords de routes et fossés, etc.). Ces espaces de nature, pouvant être issus de la renaturation d'espaces artificialisés, participeront de la Trame Verte et Bleue et feront l'objet d'une identification particulière, pouvant être intégrée dans l'élaboration d'une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

P.1.1.3.13 Dans le cadre de travaux de rénovation sur les bâtis existants, le SCoT incite à rechercher la présence d'espèces protégées (oiseaux, chiroptères...) et prévoir les solutions d'évitement ou de réduction d'incidences (périodes de travaux, installation de nichoirs...), favoriser l'accueil de la biodiversité protégée (nichoirs, bardage...).

P.1.1.3.14 Le SCoT demande au PLUi de réglementer les clôtures en privilégiant des clôtures perméables, végétales et de faible hauteur.

P.1.1.3.15 Le SCoT demande de préserver l'aire de fonctionnement des zones humides en milieu urbain notamment en assurant au-delà de la zone en elle-même, la bonne circulation des eaux pluviales, l'écoulement naturel des petits cours d'eau liés à la zone et l'approvisionnement des plans d'eau.

R.1.1.3.16 Le SCoT recommande de mettre en œuvre une gestion différenciée des espaces verts urbains y compris en partie artificialisés, particulièrement le long des bords de routes et des fossés, le long des cheminements, sur les délaissés ou les bassins de rétention.

R.1.1.3.17 Le SCoT recommande de favoriser l'usage d'essences locales et faiblement allergènes (pour des raisons de santé publique), telles que celles de la marque "Végétal Local", diversifiées et adaptées aux évolutions prévisibles du climat dans leurs aménagements publics, mais aussi l'usage d'essences mellifères, fruitières ou potagères dans les espaces d'agrément publics. Ces aménagements, privilégient la végétation spontanée, dense et de pleine terre. Ces notions peuvent être écrites dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.

R.1.1.3.18 Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le SCoT recommande de renforcer la trame noire en encourageant par exemple les principes suivants, dans les nouveaux projets :

- Limiter les éclairages publics au strict nécessaire (en intensité et en surface éclairée) et mettre en place des dispositifs d'éclairage économiques afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne ;
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités et usages des espaces : réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ou choisir de ne pas éclairer pour limiter l'impact sur les espaces sensibles.



1.2 VEILLER AU BIEN-ÊTRE DES INDIVIDUS EN LIMITANT LEURS VULNÉRABILITÉS

Les conditions de vie en milieu rural peuvent parfois être dépendantes des énergies fossiles. Dans son projet, le SCoT vise un développement qui limite la précarité des ménages en misant sur la proximité et la rénovation du bâti.

Face aux aléas et risques auxquels le territoire est soumis, le SCoT cherche à protéger ses habitants. Pour cela il veut éviter leur exposition et limiter l'ampleur des phénomènes en proposant des actions d'anticipation et de régulation des risques. Il considère ces risques dans leur manifestation actuelle mais aussi en tenant compte de leurs évolutions supposées par le changement climatique. Enfin, au regard des enjeux que cela soulève, le SCoT tente d'anticiper des mesures de préservation des populations face à l'augmentation des températures.

1.2.1. Limiter la vulnérabilité des habitants à la précarité énergétique

P.1.2.1.1 Le SCoT soutient l'élaboration de l'OPAH-RU à Peyrehorade et le Pacte Territorial prévu sur le territoire de la CCPOA. Dans ce cadre, des aides financières, visant l'amélioration du confort énergétique des logements, seront proposées pour assurer un confort thermique en été comme en hiver. Les résidences chauffées au fioul devront être particulièrement ciblées. Ce confort sera évalué toute l'année, en tenant compte des prévisions de changement climatique.

P.1.2.1.2 Le SCoT demande dans la mesure du possible, de déterminer l'implantation des bâtiments selon les principes de l'architecture bioclimatique (orientation du bâti, compacité, utilisation d'éléments végétaux, ...). Les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions sont intégrés dans les documents d'urbanisme au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLUi.

R.1.2.1.3 Dans un souci d'exemplarité, les collectivités locales appliqueront les principes du développement durable et des économies d'énergie dans leurs propres projets d'aménagement et de construction. Elles sont invitées à prendre en compte également ces principes dans le cadre d'opérations de rénovation de leurs équipements et bâtiments publics, y compris de l'éclairage public. Elles peuvent concourir enfin aux économies d'énergies liées à l'éclairage des bâtiments non résidentiels via la mise en œuvre de la réglementation en vigueur.

R.1.2.1.4 Le SCoT recommande dans le PLUi, de faciliter le recours aux techniques d'isolation des bâtiments (par l'intérieur, l'extérieur, sous combles, etc.) à adapter au contexte et aux contraintes architecturales et patrimoniales.

P.1.2.1.5 Le SCoT, via notamment son armature de proximité et son modèle d'aménagement, se donne des conditions favorables pour éviter les déplacements autosolistes³ et limiter la dépendance des ménages aux énergies fossiles cf axe 2 et 3.

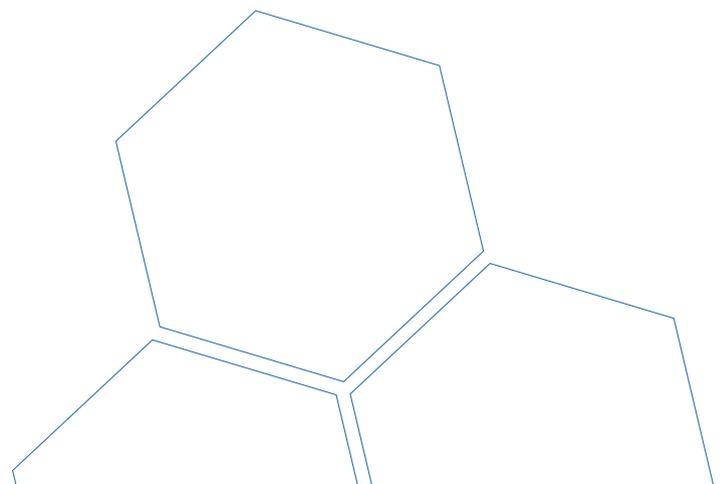
P.1.2.1.6 Le territoire doit poursuivre des actions de sensibilisation à l'utilisation des équipements et des réseaux alternatifs à l'autosolisme (exemple : Rezo Pouce, transport à la demande, etc.). Dans le cadre de la création ou de la restauration d'infrastructures de mobilités douces le SCoT demande de veiller à respecter les fonctionnalités écologiques et appliquer la séquence ERC.

P.1.2.1.7 Afin de diminuer certains déplacements, le SCoT soutient le développement de services et usages numériques tels que :

- La mise en place ou la poursuite de plateformes digitales de services ;
- La mise en place ou la poursuite de la dématérialisation des actes administratifs des services publics ;
- Le soutien au développement du télétravail.

Ces actions ne doivent pas pour autant concourir à l'augmentation de la fracture numérique et l'isolement des personnes.

³ Automobiliste circulant seul dans son véhicule





1.2.2. Limiter la vulnérabilité des habitants face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique

Mieux gérer les inondations du territoire en limitant leurs impacts

P.1.2.2.1 Le SCoT demande au PLUi de respecter les dispositions des PPRI en vigueur avec un plan de zonage et un règlement adapté. Néanmoins, la présence du risque existe au-delà des secteurs couverts par un plan de prévention. De ce fait, tout risque inondation connu doit être traité dans le cadre des projets d'aménagement et cartographié dans le PLUi.

P.1.2.2.2 Le SCoT demande de prendre en compte le phénomène d'inondation par remontée de nappe phréatique dans les zones bâties ou imperméabilisées des secteurs présentant un aléa fort à très élevé. Le SCoT demande qu'à défaut d'éviter le risque, des solutions de limitation du risque soit trouvées. A titre d'illustration : l'inondabilité des rez-de-chaussée des maisons des Barthes, équipements ouverts, perméabilité des sols, etc.

P.1.2.2.3 Le SCoT demande de ménager le lit majeur des Gaves Réunis, de l'Adour, du Luy et des Gaves de Pau et Oloron en conditionnant fortement, voire en interdisant, de nouvelles constructions ou aménagements dans les Barthes et la saligue. Il demande également d'entretenir, dans le respect de la loi sur l'eau, le système de canaux qui permettent de réguler la présence de l'eau dans les espaces inondables habités sans compromettre la fonctionnalité des continuités écologiques.

P.1.2.2.4 Le SCoT demande de privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant leur infiltration (gestion des eaux pluviales à la parcelle, développement de noues et bassins d'orage paysagers, drainage adapté, mise en place de zones d'expansion de crues...). La désimperabilisation des sols est recherchée (retraitement des espaces publics, des parcs de stationnement, des cheminements, des cours d'école, des friches...) par le changement de matériaux de recouvrement de sols imperméables par des matériaux plus perméables ou par des techniques favorisant l'infiltration totale ou partielle des eaux à la parcelle (parkings drainants, chaussées réservoirs...). Les eaux de ruissellement, issues des surfaces imperméabilisées (voiries, parkings...), devront être gérées de manière à perturber le moins possible le cycle de l'eau, à limiter les risques d'inondation par ruissellement et à éviter la dispersion des polluants.

R.1.2.2.5 Le SCoT encourage la mise en place de techniques limitant le ruissellement, en milieu agricole : labour perpendiculaire à la pente, couverture hivernale des sols.

R.1.2.2.6 Le SCoT recommande de maintenir les berges et d'éviter leurs aménagements pouvant supprimer la végétation qui, par son système racinaire, protège les berges et les terrains agricoles et limite l'effet érosif.

Anticiper les risques particulièrement sensibles aux effets du changement climatique : le retrait gonflement d'argiles et les feux de forêts

P.1.2.2.7 Le SCoT demande au PLUi de proposer des mesures préventives dans les secteurs concernés pour les constructions neuves et des mesures d'amélioration pour les bâtiments existants. Une attention doit être portée concernant la présence de cavités souterraines.

P.1.2.2.8 Le SCoT demande de maintenir le couvert végétal parfois forestier des secteurs en pente (coteaux).

R.1.2.2.9 Le SCoT recommande de réaliser une étude géotechnique à la parcelle en préalable de toute construction nouvelle, dans les secteurs concernés par les formations géologiques à aléa fort et de prendre en compte la présence de pentes en préalable de toute construction nouvelle.

P.1.2.2.10 Afin d'assurer la mise en œuvre de la compétence Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), le PLUi proposera des mesures adaptées à la création, à l'aménagement et à la gestion des Points d'Eau Incendie (PEI) et des ouvrages nécessaires pour garantir leur pérennité et le volume de leur approvisionnement. Le maintien des essences locales dans les boisements sera recherché pour limiter le développement des essences très inflammables (ex: eucalyptus, résineux...) et contenir le risque incendie.

R.1.2.2.11 Le SCoT recommande d'éviter le développement urbain à proximité de massifs boisés et d'avoir un traitement adapté des lisières entre espaces urbains et espaces boisés.

R.1.2.2.12 Le SCoT recommande en cas de végétalisation avec des essences locales les abords des axes d'anticiper les conséquences de l'obligation légale de débroussaillage sur la fonctionnalité des continuités écologiques.



Limiter l'exposition des personnes aux pollutions, nuisances sonores et olfactives et risques géologiques

P.1.2.2.13 Le SCoT demande de veiller à limiter l'exposition des populations face aux pollutions potentielles issues des sites et sols pollués existants sur leur territoire, en adaptant la destination et l'usage futur des terrains concernés (industriel, résidentiel...) avec leur état de pollution.

R.1.2.2.14 Le SCoT recommande d'envisager des mesures de dépollutions si nécessaire en privilégiant des solutions fondées par la nature (phyto-épuration, etc.)

P.1.2.2.15 Le SCoT demande de développer les mesures adaptées (préventives et curatives) afin de limiter l'exposition des personnes face aux nuisances sonores et olfactives (publics ou privées) existantes sur leur territoire (liées aux infrastructures de transports, aux activités économiques ou agricoles, aux stations d'épuration...). Cela passe, par exemple, par la localisation des établissements générateurs de nuisances, la maîtrise de l'urbanisation à leurs abords, le maintien de zones tampons, le développement des modes doux, la réalisation d'aménagements paysagers ou de bandes boisées, l'optimisation des formes urbaines, l'orientation du bâti ou encore l'installation de dispositifs anti-bruit. Le territoire veillera à éviter l'implantation d'établissements sensibles (crèches, établissements de santé, établissements scolaires...) dans les secteurs affectés par le bruit.

P.1.2.2.16 Le SCoT cherche à limiter dans les espaces concernés par les risques miniers, le développement de nouvelles habitations, d'équipements ou d'emploi à proximité de dépôts ou d'anciens dépôts de résidus d'extraction minière.

P.1.2.2.17 Le SCoT demande au PLUi d'appliquer les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques pour les nouvelles constructions d'habitations, d'équipements ou d'emploi en cohérence avec la réglementation applicable aux zones de sismicité modérée ou faible.

1.2.3. Limiter la vulnérabilité des habitants face à l'augmentation des températures

P.1.2.3.1 Le SCoT demande d'identifier, dans le cadre du PLUi, les îlots de fraîcheur (jardins, espaces boisés, etc.) existants sur leur territoire et les protéger via des mesures adaptées et en concertation avec les parties prenantes. Il veillera également à en créer de nouveaux afin d'assurer un maillage du territoire et un équilibre spatial de l'occupation des sols entre espaces de nature en ville et espaces urbains et ainsi limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains (élévation localisée des températures enregistrée dans les espaces urbanisés).

R.1.2.3.2 Afin d'accueillir les nouvelles populations dans de bonnes conditions et limiter leur exposition au phénomène d'îlot de chaleur urbain, le PLUi veillera à ce que les matériaux et revêtements des sols choisis dans les nouveaux projets d'aménagement soient à faible inertie et à albedo élevé (qui reflète le rayonnement solaire et rafraîchit l'air ambiant).

P.1.2.3.3 Le SCoT demande d'accompagner l'adaptation globale des logements à l'augmentation des températures (volet, isolation thermique d'été, informations, programmation, suivi des travaux, etc.).

P.1.2.3.4 Le SCoT demande de sensibiliser les entreprises du territoire aux conditions de travail des actifs en périodes de forte chaleur (ventilation naturelle des locaux, espaces de fraîcheurs à proximité, aménagements de horaires, présence de douches, etc.).

R.1.2.3.5 Le SCoT incite à l'amélioration des conditions d'accueil des établissements accueillant des personnes âgées (EHPAD, résidences seniors, etc.), des enfants (crèches, école, collège, centre de loisirs, etc.) et des publics fragiles face à l'augmentation annoncée des températures. Ces actions viseront à rafraîchir ces lieux à l'intérieur comme à l'extérieur sans dépendre uniquement de systèmes nécessitant une source énergétique (climatisation, ventilation, etc.). Les équipements publics pourront faire l'objet d'un diagnostic afin d'identifier ceux méritant une action de rafraîchissement et ceux pouvant faire l'objet de lieux refuge en période de canicule.



1.3 VALORISER LES RESSOURCES PRODUITES PAR LE TERRITOIRE EN LIMITANT LES EFFETS CONCURRENTIELS

Le SCoT considère son territoire comme productif. Depuis longtemps, les habitants ont appris à utiliser ce qu'il avait à offrir pour produire des denrées, de l'énergie, des matériaux, etc. Ces savoir-faire ont façonné les paysages et ont laissé de nombreuses traces patrimoniales. Le SCoT veut révéler cet héritage et faire perdurer particulièrement sa capacité de production alimentaire. Il permet également d'envisager de produire des énergies renouvelables sans pour autant dédire la vocation nourricière qui doit rester prédominante. Enfin, il veut équilibrer le développement démographique et économique du territoire en tenant compte de l'écrin paysager, urbain et architectural qui fait son attractivité.

1.3.1. Permettre aux activités agricoles d'assurer leur rôle nourricier

Valoriser et développer des pratiques agricoles à même de faire face au changement climatique

R.1.3.1.1 Le SCoT encourage le développement de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement afin de réduire les gaz à effet de serre (GES), préserver la ressource en eau en qualité et en quantité et rendre les exploitants moins vulnérables aux contraintes d'un climat imprévisible. En ce sens, le territoire s'inscrit dans la démarche du projet alimentaire territorial (PAT) des Landes visant à mener des actions de réduction de la consommation d'eau et d'énergie nécessaire à la production alimentaire.

Préserver la ressource foncière agricole

P.1.3.1.2 Au sein des zones agricoles, les constructions et installations sont permises uniquement dans la mesure où elles ne compromettent pas le maintien et la pérennité de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et font l'objet d'une justification précise de la nécessité de leur implantation au sein de ces zones.

P.1.3.1.3 L'implantation de nouvelles constructions ou installations est réalisée dans la continuité du siège d'exploitation ou de Cuma, ou dans la continuité des bâtiments agricoles d'exploitation ou d'habitation existants.

P.1.3.1.4 Le SCoT demande d'identifier dans le PLUi, les bâtiments agricoles présents sur le territoire pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans condition de localisation. Ces bâtiments ne doivent plus jouer un rôle agricole à moyen termes, avoir des capacités/dessertes suffisantes quant aux réseaux, voirie et numérique. Il est nécessaire que les collectivités accompagnent les porteurs de projets/pétitionnaires sur le changement de destination identifié dans le PLUi. A noter que ces changements de destination devront en tout état de cause respecter les orientations de l'axe 3.

Soutenir une agriculture nourricière pour le territoire

P.1.3.1.5 Le SCoT demande d'identifier les terres propices à l'accueil d'exploitations maraîchères et promeut le recours à des produits issus de l'agriculture locale, notamment dans les services de restauration collective ou les établissements collectifs.

P.1.3.1.6 Le SCoT souhaite mailler le territoire avec des installations de transformation agroalimentaire, de commercialisation, de stockage, de logistique et de distribution, en cohérence avec les besoins des filières locales. Le PLUi pourra identifier les espaces les plus propices à l'accueil de ses activités en privilégiant les équipements existants et de façon complémentaire à l'offre actuelle y compris dans les territoires limitrophes.

P.1.3.1.7 Le SCoT demande de soutenir le développement de ventes directes de produits agricoles, l'organisation de marchés de producteurs locaux, l'utilisation de produits issus des circuits courts et de développer des actions de sensibilisation et de promotion auprès des habitants du territoire.

R.1.3.1.8 Le SCoT conseille d'élaborer un Projet Alimentaire Territorial en lien avec les territoires environnants et à défaut à l'échelle de la CCPOA et en déclinaison du Projet Alimentaire Territorial des Landes.

R.1.3.1.9 Pour assurer une préservation sur le long terme des zones agricoles à enjeux (en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles) le SCoT recommande d'identifier ces zones, puis d'étudier et de prévoir, en collaboration avec les acteurs concernés, la mise en place d'outils fonciers spécifiques tels que les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et/ou les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Ces zones recoupent les espaces actuellement occupés par des activités agricoles, mais également des espaces sur lesquels elles auraient vocation ou potentialité à se développer.

Pérenniser les activités agricoles existantes et en favoriser de nouvelles

P.1.3.1.10 Le SCoT souhaite développer une offre de logement partagé pour les jeunes exploitants idéalement à proximité des exploitations agricoles.

P.1.3.1.11 Afin de concourir à la pérennité et à la transmission et création d'exploitations, en collaboration avec les acteurs concernés, le SCoT demande de poursuivre la stratégie d'aide à l'installation agricole menée sur le territoire (acquisition de foncier et installation de nouvelles activités agricoles).

P.1.3.1.12 Le SCoT souhaite favoriser l'hébergement de saisonniers agricoles en diversifiant l'offre d'hébergement disponible (résidence hôtelière à vocation sociale, location meublée, aires d'accueil...). (cf P.2.3.2.1)



1.3.2. S'engager en faveur de la production d'énergies renouvelables et la valorisation des déchets sans sacrifier les autres ressources (agricoles, paysagères, etc.)

Produire de l'énergie localement sans impacter les autres usages du foncier

P.1.3.2.1 Le SCoT demande, au regard des objectifs fixés par le PCAET de multiplier par 6 la production d'énergies renouvelables soit 310 GWh/an à horizon 2050.

P.1.3.2.2 Le SCoT autorise la production d'énergie solaire photovoltaïque (électricité) ou thermique (chaleur) en :⁴

- Mettant en place une stratégie de développement des installations solaires photovoltaïques sur les espaces déjà artificialisés, tels que les toitures et les espaces de stationnement des bâtiments publics, des zones dédiées économiques, commerciales et résidentielles ou des bâtis agricoles ;
- Interdisant les installations dans les espaces non-bâtis, naturels, forestiers ou agricoles ;
- Portant une attention particulière à leur intégration architecturale dans les secteurs patrimoniaux ;
- En recherchant préalablement à l'installation sur toiture, la présence de gîtes ou nids.

P.1.3.2.3 Dans le cadre de rénovations, étudier les possibilités de développement des énergies renouvelables et solutions énergétiques mutualisées (géothermique, autoconsommation collective, ...), en veillant à éviter de porter atteinte aux espèces protégées si elles sont présentes.

P.1.3.2.4 Le SCoT impose l'installation de panneaux solaires pour les entreprises s'installant sur des zones d'activités intercommunales⁴.

P.1.3.2.5 Le SCoT soutient le développement et la création des réseaux de chaleur (géothermie) selon la capacité de production ou du potentiel du territoire. Le SCoT encourage la création et le développement des infrastructures de récupération et production de chaleur renouvelables (bois-énergie, géothermie, chaleur de récupération...) et d'étudier les potentiels de récupération de chaleur fatale, en collaboration avec les acteurs concernés. Il peut s'agir de sites de production industrielle, bâtiments tertiaires, unités de valorisation énergétique des déchets, unités d'incinération des déchets autres que ménagers, etc.

R.1.3.2.6 Le SCoT recommande d'améliorer la connaissance concernant l'exploitation des forêts afin d'évaluer les forêts qui pourront faire l'objet d'une exploitation pour la filière bois-énergie, en respectant les orientations du 1.1.2.

⁴(cf. Action 33 PCAET).

P.1.3.2.7 En matière d'énergie renouvelable, le SCoT demande de développer un mix énergétique. En valorisant les installations hydroélectriques existants et en évitant la création de nouveaux seuils et obstacles fragmentant les continuités aquatiques. Le développement de la méthanisation avec les acteurs du secteur agricole peut également être étudié en privilégiant l'autoconsommation à l'aide de méthaniseurs de petite taille, à proximité des exploitations agricoles.

P.1.3.2.8 Le SCoT demande au PLUi, de prendre en compte la cartographie des zones d'accélération EnR, si elle existe, et d'y permettre le déploiement d'énergies renouvelables par un règlement adapté. Ces zones devront être des espaces déjà artificialisés : toiture, stationnement, etc. conformément au P.1.3.2.2.

Valoriser les déchets comme ressource

P.1.3.2.9 Le SCoT considère les déchets générés sur son territoire comme une potentielle ressource à valoriser, pour cela il demande de :

- Revaloriser les déchets par la mise en place de composteurs collectifs et individuels pour les déchets organiques⁵ ;
- Soutenir les projets de recycleries sur le territoire et valoriser les entreprises engagées dans une démarche d'économie circulaire⁵.

R.1.3.2.10 Le SCoT recommande au PLUi d'intégrer les bonnes conditions de collecte et la mise en place d'équipements permettant de traiter, stocker et valoriser les déchets.

R.1.3.2.11 Le SCoT recommande d'anticiper les recyclages des matériaux démantelés issus des installations EnR en identifiant les filières de valorisation.

1.3.3. Transmettre et mettre en valeur l'héritage : le patrimoine paysager, urbain, architectural et immatériel

Valoriser les paysages de confluences

P.1.3.3.1 Le SCoT considère les Gaves et l'Adour comme des axes paysagers centraux autour duquel le territoire doit se tourner. Pour ce faire, il s'agit de :

- Valoriser les paysages grandioses et les ambiances singulières sur les Gaves ;
- Retrouver et aménager des accès piétons aux berges des Gaves
- Veiller à la sauvegarde du patrimoine fluvial et portuaire (Port de Lanne) ;
- Maintenir des vues transversales à la vallée (covisibilité des versants).

⁵(cf. Action 31 PCAET).



P.1.3.3.2 Le SCoT souhaite préserver et mettre en valeur les vues qui marquent l'identité de ce territoire en apportant une attention particulière au développement urbain autour des points hauts (Hastingues, coteaux d'Orthe...) en veillant à ne pas altérer la silhouette des bourgs et les connexions visuelles avec les Gaves, les Pyrénées et les coteaux alentours.

P.1.3.3.3 Le SCoT considère que les activités agricoles du territoire sont créatrices de paysages, pour cela il demande de :

- Conserver l'équilibre et l'harmonie dans la diversité des éléments du paysage : prairies, cultures, vergers, bosquets, bois ;
- Concilier le maintien de la trame arborée et des haies et l'évolution du parcellaire agricole ;
- Renouveler des arbres isolés qui animent le paysage dans les espaces agricoles ou qui signalent un domaine ou une ferme ;
- Planter des haies ou des arbres d'essences locales le long des chemins ruraux, aux croisements, aux entrées de champs, aux abords des fermes.

Élargir le regard sur le patrimoine architectural du territoire

P.1.3.3.4 Le SCoT demande de valoriser et préserver le patrimoine remarquable reconnu et/ou identifié (UNESCO, Petite Cité Caractère®...) à travers un outil de gestion adapté à l'instar d'un plan de gestion des biens UNESCO ou d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

R.1.3.3.5 Au-delà du patrimoine identifié et protégé à plusieurs titres (Monument Historique, UNESCO, SPR...), le PLUi pourra réaliser un inventaire du patrimoine bâti à préserver, à valoriser et à protéger par les mesures adaptées le cas échéant et/ou prendre en compte l'inventaire réalisé par le service régional du patrimoine et de l'inventaire, s'il existe.

R.1.3.3.6 Dans le but de préserver et de valoriser le patrimoine ordinaire, le SCoT recommande de préserver les qualités paysagères et du bâti des centres anciens présentant un intérêt historique, culturel et architectural. Une attention sera portée aux façades et aux espaces publics environnants.

P.1.3.3.7 Le territoire a connu un développement urbain récent important mais dispose néanmoins d'un patrimoine bâti et urbain d'intérêt, pour cela il demande de :

- Sensibiliser les propriétaires à l'intérêt du bâti et à la spécificité de son implantation et prendre en compte la variété des modes de construction ;
- Sensibiliser les propriétaires concernés par des EBC⁶ sur la portée et le respect des règles qui s'y applique ;
- Alimenter les sites d'information sur toutes les données patrimoniales et de restituer aux habitants la connaissance sur la valeur patrimoniale de leur village ;
- Valoriser le patrimoine bâti du village, sa singularité, son histoire. Prendre en compte et valoriser la diversité du patrimoine bâti, sans hiérarchie en fonction de l'ancienneté ;
- Conforter et améliorer la signalétique dédiée à la découverte et à la protection du patrimoine local (naturel, paysager, architectural) ;

- Intégrer dans le PLUi des préconisations de respect des caractéristiques architecturales locales. Ces préconisations pourront être formalisées dans une charte architecturale.

R.1.3.3.8 Le SCoT recommande d'impliquer les professionnels du bâtiment pour sauvegarder et valoriser cette diversité architecturale et d'encourager l'utilisation de matériaux et de pratiques de restauration respectueuses du bâti ancien (enduit à la chaux, tuiles canal, briques d'adobe ...).

Travailler la mise en tourisme à partir des spécificités qui font la singularité du territoire

P.1.3.3.9 Le SCoT soutient la structuration d'une offre touristique plurielle autour de la vallée du kiwi dans une démarche de tourisme durable.

P.1.3.3.10 Le SCoT encourage l'aménagement de l'ancienne voie de tramway en voie douce et autres chemins de randonnée afin de favoriser les mobilités de loisir et le cyclotourisme. Les nouveaux aménagements devront prendre appui sur un diagnostic préalable qui devra identifier les enjeux en matière de biodiversité à prendre en compte.

P.1.3.3.11 Le SCoT autorise des aménagements légers pour accéder aux lacs de Tastoia et Lucq sous réserve qu'il ne perturbe pas la biodiversité des sites.

R.1.3.3.12 Le SCoT propose de s'appuyer sur les itinéraires touristiques déjà existants pour développer un tourisme fluvial.

R.1.3.3.13 Le SCoT recommande de s'appuyer sur le réseau de cheminements existants qui parcourent le territoire (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée non motorisées - PDIPR - chemins ruraux, itinéraires de Grande Randonnée, chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle...) pour développer la pratique de la marche ou du vélo touristique et quotidienne.

R.1.3.3.14 Le SCoT souhaite mettre en synergie avec les territoires voisins les équipements de loisirs, culturels et festifs afin de faciliter le dynamisme des associations.

R.1.3.3.15 Le SCoT recommande d'entretenir et valoriser les arènes et autres équipements liés à la pratique des courses landaises.

⁶EBC Espace boisé classé est un outil du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) qui permet de préserver :

- des espaces boisés, bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer (qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non, et qu'ils soient attenants ou non à des habitations) ;
- mais aussi des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Définition du CEREMA





AXE 2 /

FAIRE D'ORTHE ET ARRIGANS
UN TERRITOIRE CHOISI POUR SA QUALITE
DE VIE ET DE TRAVAIL ET SA VITALITE RURALE



Pour passer d'une attractivité choisie et non plus subie, le SCoT mise sur une organisation territoriale de proximité et une meilleure articulation entre les lieux de vie et les lieux de travail. L'ambition est de proposer des modes de vie plus décarbonés, propices à la convivialité et au vivre ensemble.

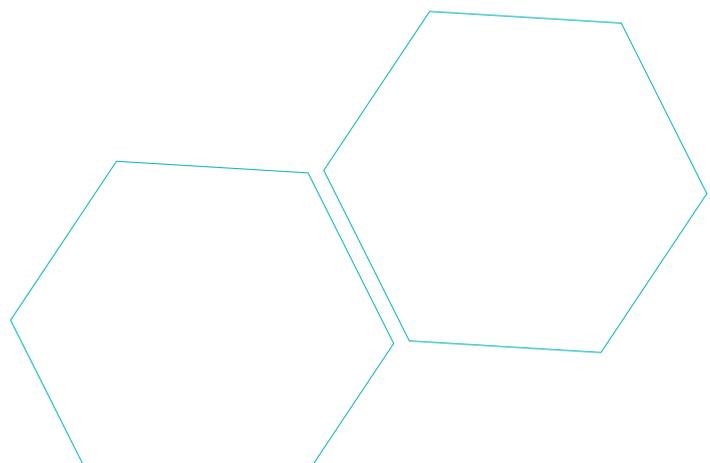
Le territoire mise sur un développement pragmatique et maîtrisé, où chaque composante de l'armature est un acteur de l'attractivité du territoire. Le rôle joué par chacun dépend de sa capacité à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs notamment à travers une production de logements diversifiée.

Le SCoT distingue dans son armature de proximité, d'une part les centralités qui assurent un rôle structurant sur tout le territoire, d'autre part les bourgs qui sont des relais de proximité :

- Les 5 centralités du territoire : Peyrehorade, Pouillon, Saint-Lon-les-Mines, Labatut, Habas ;
- Les bourgs d'Orthe : Bélus, Cagnotte, Cauneille, Oeyregave, Orist, Orthevielle, Pey, Port-de-Lanne, Saint-Cricq-du-Gave, Saint-Étienne-d'Orthe, Hastings et Sorde-l'Abbaye ;
- Les bourgs des Arrigans : Estibeaux, Gaàs, Mimbaste, Misson, Mouscardès, Ossages et Tilh.

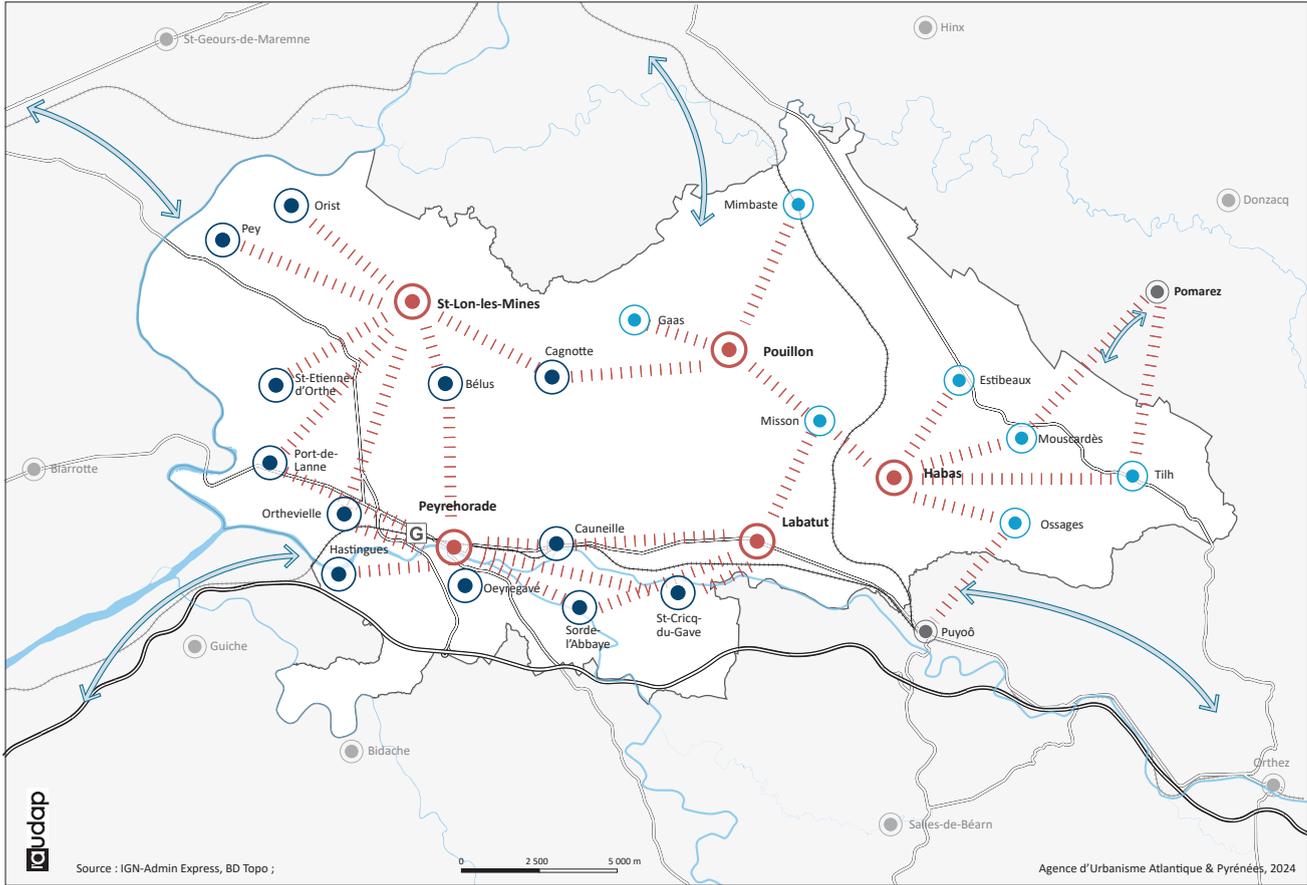
Cet axe, qui s'organise autour de quatre orientations, s'attache donc à mettre en œuvre l'armature territoriale de proximité. Ces orientations répondent aux enjeux de maîtrise de l'attractivité à venir, de renforcement des liens entre bourgs (lieux de la vitalité rurale) et centralités (garantes d'une qualité de vie pour tous) et de maintien du dynamisme entrepreneurial. Le territoire hérite de zones commerciales et économiques monofonctionnelles parfois isolées des tissus urbains mixtes, pour cela elles sont qualifiées de zones dédiées. En complément des centralités, elles permettent d'accueillir une diversité d'entreprises sur lesquelles le SCoT souhaite s'appuyer pour garantir un niveau d'emplois local suffisant et éviter ainsi une fuite des actifs vers les agglomérations voisines.

Les orientations et objectifs relatifs au modèle d'aménagement qui oriente prioritairement le développement dans les enveloppes urbaines existantes est traité dans l'axe 3.





CARTE DE L'ARMATURE DE PROXIMITÉ DU SCOT



Faire du territoire d'Orthe et Arrigans un territoire choisi pour sa qualité de vie et de travail et pour son cadre rural

Orientation 1 / Maîtriser et équilibrer l'attractivité à venir entre centralités et bourgs

2.1.1 et 2.1.2 Équilibrer l'accueil de population sur le territoire et anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique

46% 35% 19% Pourcentage d'accueil et de production de logements attendus

2.1.3. Objectif : Renouer les liens entre centralités et bourgs pour soigner les pratiques de proximité et gagner en vitalité



Organiser le territoire grâce à une armature basée sur la proximité entre bourgs et centralités



Jouer la complémentarité avec les territoires environnants sans dépendance



Gare de Peyrehorade

Orientation 2 / Conforter les bourgs comme lieux de la vitalité rurale



Bourgs



Orientation 3 / Faire des centralités les garants d'une qualité de vie pour tout le territoire



Centralités



2.1 MAÎTRISER ET ÉQUILIBRER L'ATTRACTIVITÉ À VENIR ENTRE CENTRALITÉS ET BOURGS

La population du territoire est actuellement répartie comme suit : 46 % dans les cinq centralités, 35 % dans les bourgs du Pays d'Orthe et 19 % dans ceux des Arrigans.

Les équilibres actuels sont la résultante des dynamiques observées ces dernières années qui mettent en évidence un développement plus soutenu dans les bourgs du Pays d'Orthe que dans ceux des Arrigans et les centralités. Ainsi, le SCoT, par son ambition démographique et sa production de logements, a pour objectif de maintenir les équilibres actuels mentionnés plus haut.

2.1.1. Equilibrer l'accueil de population sur le territoire

P.2.1.1.1 Le SCoT projette une ambition démographique de 4 000 habitants supplémentaires à horizon SCoT telle que définie dans le Projet d'Aménagement Stratégique. Pour répondre à cet objectif de maintien des équilibres actuels, le SCoT propose que :

- Les centralités accueillent au minimum 46 % de la population supplémentaire ;
- Les bourgs du Pays d'Orthe accueillent 35 % de la population supplémentaire ;
- Les bourgs des Arrigans accueillent 19% de la population supplémentaire.

2.1.2. Anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique

Au regard de son projet d'accueil, le SCoT doit relever deux défis en matière de production de logements :

- D'une part, permettre à la population actuelle de traverser les âges et les accidents de la vie sur le territoire ;
- D'autre part, assurer l'accueil de 4 000 d'habitants supplémentaires à horizon SCoT dans les meilleures conditions possibles.

La production de logements doit venir renforcer l'armature dessinée plus haut. La ventilation de la production de logements respecte donc la répartition actuelle entre centralités et bourgs (en distinguant ceux d'Orthe et d'Arrigans). Si les objectifs de production sont différenciés entre bourgs d'Orthe et d'Arrigans du point quantitatif, pour tenir compte des différences de dynamiques territoriales, les objectifs de développement et d'aménagement qualitatifs développés dans l'axe 3 seront valables pour tous les bourgs.

P.2.1.2.1 Au regard de l'ambition démographique, du phénomène de décohabitation et des taux de croissance estimés sur le territoire, le SCoT envisage la production d'environ 3700 logements :

- Les centralités devront produire au minimum 1 700 logements ;
- Les bourgs du Pays d'Orthe devront produire au maximum 1 300 logements ;
- Les bourgs des Arrigans devront produire au maximum 700 logements.

TABLEAU DE RÉPARTITION DE L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

	NOMBRE D'HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES PROJETÉ À HORIZON SCoT	NOMBRE DE LOGEMENTS À PRODUIRE À HORIZON SCoT
Centralités	Environ 1 850	Minimum 1 700 logements
Bourgs d'Orthe	Environ 1 400	Maximum 1 300 logements
Bourgs des Arrigans	Environ 750	Maximum 700 logements



2.1.3. Renouer les liens entre centralités et bourgs pour soigner les pratiques de proximité et gagner en vitalité

Organiser le territoire grâce à une armature basée sur la proximité entre bourgs et centralités

P.2.1.3.1 Le SCoT fait le choix d'une armature de proximité organisée autour de cinq centralités. Cette armature s'appuie sur l'organisation existante et la volonté de rapprocher les habitants de tous les bourgs d'une centralité dynamique à même de répondre à une diversité de leurs besoins (emploi, commerces, équipements, etc.).

Dans cette armature, **les bourgs** sont les fondations de l'organisation du territoire. Ils doivent rester vivants et garants d'un cadre de vie rural, au contact de la nature et en prise avec les paysages agricoles et naturels. Pour cela l'armature de proximité du SCoT doit permettre :

- Aux habitants et usagers des bourgs d'accéder en moins de 10 minutes à une centralité du territoire ou voisine (par exemple : Dax, Tyrosse, Pomarez, Puyoo...). Ces centralités leur permettent de bénéficier d'une offre complète en équipements, services, commerces ;
- Aux bourgs de développer une vie à leur échelle à travers une offre en équipements et services de proximité pouvant être itinérants (permanence numérique, bibliothèque itinérante, etc.).

Le SCoT précise comment faire des bourgs les lieux de la vitalité rural en 2.2.

P.2.1.3.2 Cette armature, pour fonctionner, doit pouvoir compter sur **des centralités** dynamiques, à taille humaine, réparties sur le territoire et offrant une variété de services utiles aux habitants de la commune et des bourgs alentours. Pour cela l'armature de proximité du SCoT doit permettre aux centralités d'être :

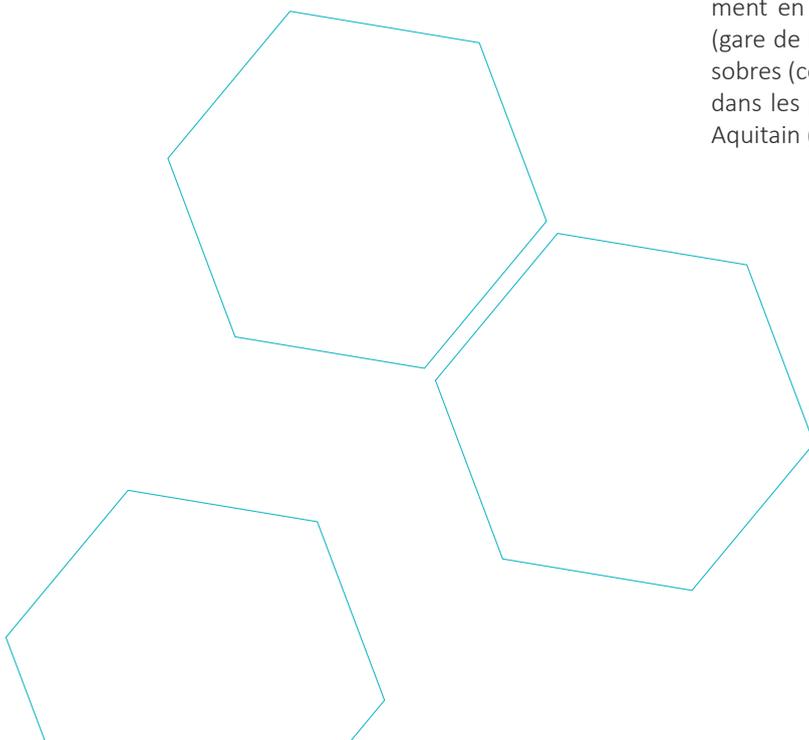
- Le lieu de la diversité des fonctions, entre fonctions résidentielles et économiques et l'offre en équipements, services et commerces ;
- Connectées aux bourgs via des infrastructures piétonnes et cyclables si possible, ainsi que par une offre de mobilité adaptée (TAD, covoiturage, etc.) en respectant les prescriptions de l'objectif 1.1.3 Connecter les trames écologiques et assurer leur fonctionnalités.

Le SCoT précise comment faire des centralités les garantes d'une qualité de vie pour tout le territoire en 2.3.

Jouer la complémentarité avec les territoires environnants sans pour autant en être dépendant

P.2.1.3.3 L'armature de proximité vise à travers le renforcement de l'offre dans les centralités à rendre le territoire plus autonome vis-à-vis des territoires voisins. Le territoire, par sa proximité avec les agglomérations basques, landaises et béarnaises, peut accéder à un tissu économique, commercial et un niveau d'équipements (de rayonnement supra-territorial) qui ne lui est pas utile de posséder sur son sol. Le territoire s'engage à poursuivre les échanges avec ces territoires voisins dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants qui fréquentent ce grand bassin de vie au quotidien.

P.2.1.3.4 Par la proximité évoquée ci-dessus avec les centralités des territoires voisins, il est essentiel pour le territoire de favoriser les échanges avec les territoires environnants notamment en optimisant les infrastructures de transport existantes (gare de Peyrehorade), d'optimiser les modes de transport plus sobres (covoiturage) et de se positionner en tant que partenaire dans les projets stratégiques structurants du bassin de vie Sud Aquitain (RER basco-landais).





2.2 CONFORTER LES BOURGS COMME LIEUX DE LA VITALITÉ RURALE

Afin de préserver et conforter cette armature de proximité, qui fait des bourgs des lieux de la vitalité rurale, les objectifs du SCoT permettent, entre autres, le déploiement d'une offre du quotidien, la diversification des typologies de logements et une répartition équilibrée des emplois. Néanmoins, au regard des dynamiques observées ces dernières années, le développement des bourgs doit être organisé afin de ne pas fragiliser l'équilibre recherché.

Les objectifs sur les modalités de développement et d'aménagement des logements, équipements, services et commerces et activités économiques dans les bourgs sont traités dans l'axe 3 en priorisant le développement dans le centre-bourg soit l'enveloppe urbaine principale des communes-bourgs.

2.2.1. Permettre le déploiement d'une offre en équipements et services et du quotidien

P.2.2.1.1 L'armature de proximité du SCoT demande dans les bourgs de :

- Permettre le maintien et le développement d'une offre d'équipements et services, au sein des bourgs dans la complémentarité entre eux et de rayonnement local (échelle communale) ;
- Localiser ces équipements les uns à proximité des autres, en lien avec les autres fonctions (commerces, emplois, habitat), afin de réduire la distance et le nombre de déplacements. Les connexions sont à réfléchir pour des déplacements piétons et/ou vélo y compris pour vélo à assistance électrique ;
- Développer des services à la personne dans toutes les communes en privilégiant la localisation dans les centres-bourgs, la mutualisation d'équipements existants, dans la complémentarité entre les communes et au besoin en anticipant des réserves foncières éventuelles ;
- Considérer les espaces publics comme des équipements collectifs et les aménager en conséquence.

R.2.2.1.2 Le territoire pourra se doter d'une stratégie d'animation adaptée dans le but d'offrir des services à la personne adaptés à l'âge de la vie (foyers, services de la petite enfance, maintien à domicile...).

2.2.2. Développer une diversité de logements pour répondre aux besoins liés au phénomène de décohabitation

P.2.2.2.1 L'armature de proximité du SCoT demande dans les bourgs de développer une offre de logement plus diversifiée en créant des logements locatifs, de petites et moyennes tailles (du T1 au T3) et pouvant être adaptés au vieillissement pour permettre à tous les profils de rester et s'installer.

2.2.3. Répartir l'emploi de façon équilibrée

P.2.2.3.1 L'armature de proximité du SCoT demande dans les bourgs de :

- Développer l'emploi à la hauteur des actifs résidants dans les bourgs dans le but de faciliter la réduction des distances entre lieu de vie et d'emploi ;
- Faciliter le développement et le maintien dans les bourgs des activités artisanales compatibles avec le reste des fonctions (résidentielles, commerces, services et équipements).

2.2.4. Autoriser une offre commerciale de proximité au contact des autres activités

P.2.2.4.1 L'armature de proximité du SCoT permet dans les bourgs des implantations de petites surfaces commerciales (de format boutique) pour développer une offre commerciale de proximité, en lien avec les autres fonctions (équipements, emplois, habitat, services) afin de réduire la distance et le nombre de déplacements.



2.2.5. Connecter les bourgs par des réseaux de mobilités douces

P.2.2.5.1 Le SCoT demande dans les bourgs d'identifier les connexions piétonnes et cyclables afin de relier :

- le centre-bourg à d'autres quartiers de la commune ;
- les bourgs entre eux.

Le PLUi doit mettre en place des mesures adaptées pour permettre ces connexions en respectant les prescriptions de l'objectif 1.1.3 Connecter les trames écologiques et assurer leur fonctionnalités.

P.2.2.5.2 Le SCoT demande de mutualiser, autant que possible, l'offre de stationnement entre activités économiques, commerciales et les équipements et privilégier les stationnements en entrée d'opération.

2.3 FAIRE DES CENTRALITÉS LES GARANTES D'UNE QUALITÉ DE VIE POUR TOUT LE TERRITOIRE

Afin de préserver et conforter l'armature de proximité, qui fait des centralités les garantes d'une qualité de vie pour l'ensemble du territoire, les objectifs du SCoT permettent, entre autres, la diversification de la production de logements et l'augmentation du recours aux mobilités moins carbonnées. Néanmoins, au regard des dynamiques observées ces dernières années, le développement des centralités doit être organisé afin de ne pas fragiliser l'équilibre recherché.

Les objectifs sur les modalités de développement et d'aménagement des logements, équipements, services et commerces et activités économiques dans les centralités sont traités dans l'axe 3 en priorisant le développement dans les cœurs de centralités soit l'enveloppe urbaine principale des communes centralités. Enfin le DAACL précise les conditions d'implantations du commerce sur le territoire et identifie les cœurs de centralités marchands. Ils sont constitués des secteurs urbains historiques de l'enveloppe urbaine (sauf à Labatut où le cœur du bourg neuf est considéré comme cœur de centralité marchand).

2.3.1. Constituer dans chaque centralité une offre en équipements et services complète

P.2.3.1.1 L'armature de proximité du SCoT demande dans les centralités de :

- Localiser les équipements de rayonnement intercommunal dans les centralités. Cette offre devra chercher à être diversifiée et toucher les domaines suivants : santé, éducation, loisirs, sports, services ;
- Développer un maillage d'équipements culturels notamment de rayonnement intercommunal en priorité dans les centralités ;
- Maintenir voire développer une offre en équipements et services de proximité en complémentarité de l'offre des bourgs ;
- Localiser ces équipements les uns à proximité des autres, en lien avec les autres fonctions (commerces, emplois, habitat), afin de réduire la distance et le nombre de déplacements. Les connexions sont à réfléchir pour des déplacements piétons et/ou vélo y compris pour vélo à assistance électrique ;
- Développer des services à la personne sur toutes les communes en privilégiant la localisation dans les cœurs de centralité, la mutualisation d'équipements existants, dans la complémentarité entre les communes et en anticipant des réserves foncières éventuelles.



2.3.2. Développer dans les centralités une pluralité de logements pour favoriser l'accueil de tous

P.2.3.2.1 L'armature de proximité du SCoT demande dans les centralités de :

- Développer une offre de logement diversifiée en créant des logements locatifs, de petites et moyennes tailles (du T1 au T3);
- Produire prioritairement dans les centralités une offre de logements abordables en location et accession (Accession Sociale ou Bail Réel Solidaire) ;
- Prévoir dans les centralités de Peyrehorade et Labatut une offre de logements à destination des saisonniers agricoles ou des apprentis.

P.2.3.2.2 Au regard de leur rôle et du niveau de services, équipements et emplois qu'elles concentrent les centralités sont désignées pour :

- Développer une offre de logements partagés et inclusifs tels que les logements intergénérationnels ;
- Prévoir dans une ou plusieurs centralités la possibilité de créer des logements d'urgence à destination des publics les plus en difficulté ;
- Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage sur le territoire ;
- Développer l'offre d'hébergements en faveur des personnes dépendantes ;
- Adapter les logements existants au vieillissement et compléter l'offre existante par la production neuve.

2.3.3. Organiser l'économie dans les centralités

P.2.3.3.1 Le SCoT souhaite prioriser, quand le nombre d'emplois ou la fréquentation de l'activité est jugé important, la localisation d'activités économiques en centralités par rapport aux bourgs.

P.2.3.3.2 Le SCoT demande au PLUi de mettre en place un zonage et un règlement adapté afin de permettre le développement des activités économiques prioritairement au sein des cœurs de centralités, en favorisant ainsi une mixité des fonctions urbaines. Le SCoT considère que les activités économiques doivent pouvoir cohabiter avec les autres fonctions (résidentielles, commerciales, etc.) des centralités. Dès lors que les nuisances (bruits, vibrations, odeurs, trafic) générées par les activités économiques sont jugées acceptables, la localisation au sein des cœurs de centralités sera recherchée.

P.2.3.3.3 Le SCoT veut faire correspondre le développement de l'économie présentielle au développement démographique envisagé en soutenant le développement des emplois liés à cette économie sur le territoire afin de satisfaire les besoins des habitants et des usagers.

R.2.3.3.4 Le SCoT recommande d'étudier le maintien ou la création des espaces de tiers-lieux pour accompagner le développement du télétravail et offrir un maillage cohérent d'espaces de coworking.

2.3.4. Faire des cœurs de centralités marchands les moteurs commerciaux du territoire

P.2.3.4.1 Le SCoT ambitionne de reconquérir les cœurs de centralité marchands comme localisation préférentielle d'implantation commerciale au bénéfice de toute l'armature. Pour ce faire, il demande de :

- Identifier les cœurs de centralités marchands comme lieux de la mixité entre fonction résidentielle et économique et commerciales comme localisation préférentielle du commerce. Ces cœurs marchands sont situés dans les communes centralités et font partis des espaces déjà urbanisés (cœurs de centralité). Ils se caractérisent par la présence de commerces de proximité, d'équipements et de services et d'une densité résidentielle importante ;
- Mettre en place dans ces cœurs marchands des mesures visant à lutter contre la vacance commerciale ;
- Préserver les linéaires commerciaux existants des cœurs de centralités marchands ;
- Limiter le développement des zones commerciales périphériques. Celles-ci ne pourront pas prévoir d'extension de leur zone et les commerces déjà présents pourront augmenter leur surface de vente uniquement sur du foncier n'impactant pas le calcul de la consommation d'espaces (cf. DAACL) ;
- Interdire le développement linéaire de nouveaux commerces de périphérie et particulièrement le long des axes des entrées de centralités de Peyrehorade (RD817) et de Pouillon, au profit d'une requalification des zones existantes.

P.2.3.4.2 Le SCoT autorise un développement commercial limité dans les quartiers de centralités disposant d'au moins deux activités commerciales et un niveau de densité significatif.

R.2.3.4.3 Le territoire peut mettre en place un observatoire commercial dans les cœurs de centralités marchands.



2.3.5. Intensifier la vie dans les centralités mais pas la circulation

Aménager les centralités autour de la pratique de la marche et du vélo

P.2.3.5.1 Le SCoT souhaite encourager la pratique de la marche et du vélo au sein des centralités afin de pouvoir arrêter l'usage systématique de la voiture pour des déplacements courts et plats. Pour cela, il demande d'identifier les connexions piétonnes et cyclables afin de relier :

- le cœur de centralité à d'autres quartiers de la commune ;
- les bourgs aux centralités.

Le PLUi devra mettre en place des mesures adaptées pour permettre ces connexions en respectant les prescriptions de l'objectif 1.1.3 Connecter les trames écologiques et assurer leur fonctionnalités.

P.2.3.5.2 Le SCoT cherche à apaiser les circulations et à aménager prioritairement les cœurs de centralités de façon à faciliter les mobilités actives. Pour ce faire, il demande d'aménager dans les espaces publics des centralités une offre de stationnement cyclables et avec des points de recharge électrique vélo.

P.2.3.5.3 Le SCoT demande de mutualiser l'offre de stationnement idéalement aux abords de la centralité pour apaiser les cœurs de centralités. Des bornes de recharges pour véhicule électrique devront être prévues dans ces zones de stationnement.

P.2.3.5.4 Le SCoT demande de prévoir des aménagements piétons et cyclables sécurisés pour connecter la gare de Peyrehorade aux points d'intérêts du territoire.

Miser sur le déploiement d'offres de mobilité plus collectives

P.2.3.5.5 En lien avec les actions inscrites au PCAET, le SCoT poursuit son engagement en faveur des mobilités décarbonées et collectives. Pour ce faire il préconise de :

- Echanger avec les autorités organisatrices de mobilités alentours pour développer d'éventuelles connexions entre les réseaux (XL40, Yego, Couralin et TxikTxak) ;
- Avoir une veille foncière de long terme le long des voies ferrées pour anticiper d'éventuelles ouvertures d'haltes (Labatut...) ;
- Anticiper la mise à niveau et l'intermodalité de la gare de Peyrehorade dans le cadre du projet du RER basco-landais ;
- Faciliter l'accès et le stationnement aux abords de la gare de Peyrehorade en vue de favoriser l'usage du train. Des bornes de recharges pour véhicule électrique devront être prévues ;
- Continuer voire développer le déploiement d'une offre de transport à la demande desservant principalement les centralités ;
- Organiser l'aménagement d'aires de covoiturage aux abords des centralités en vue d'y accéder ;
- Favoriser la pratique du covoiturage par des politiques facilitatrices (plan de déplacement interentreprise, site internet, etc.) et incitatrices (participation financière au frais de covoiturage) ;
- Réfléchir à l'implantation ou l'agrandissement des aires de covoiturage le long des axes principaux en s'appuyant prioritairement sur des stationnements existants ou des espaces déjà imperméabilisés.



2.4 MAINTENIR LE DYNAMISME ENTREPRENEURIAL DU TERRITOIRE

La stratégie de développement économique portée par la CCPOA cherche à dépasser les visions et volonté de développement strictement communales afin de conforter et de développer le rayonnement communautaire et extracommunautaire des différents moteurs économiques du territoire. Le territoire compte s'appuyer sur ses filières historiques et imagine l'accueil de nouvelles activités en complémentarité. Pour cela le SCoT ambitionne d'augmenter le niveau d'attractivité des zones économiques dédiées et d'organiser le développement économique en lien avec les lieux de vie du territoire tels que les centralités.

2.4.1. Développer et structurer les filières historiques et d'avenir

R.2.4.1.1 Le SCoT recommande d'engager l'élaboration d'un schéma de développement économique en vue de structurer ses priorités en termes de filières et de zones.

R.2.4.1.2 Le SCoT recommande de mettre en place des mesures adaptées et en collaboration avec les acteurs du monde économique, sur le développement des filières porteuses du territoire. Celles-ci peuvent être identifiées dans le schéma de développement économique recommandé ci-dessus. Les filières identifiées par le SCoT sont :

- La filière agricole et agroalimentaire, dans les conditions fixées au 1.3.1 dans une perspective de confortement ;
- La filière industrielle ou artisanale des grands groupes déjà présents jusqu'aux PME artisanales présentes sur tout le territoire dans une perspective de confortement ;
- Les filières innovantes en matière d'économie sociale et solidaire et d'adaptation aux changements climatiques dans une perspective de renforcement ;
- La filière touristique et agrotouristique dans une perspective de renforcement.

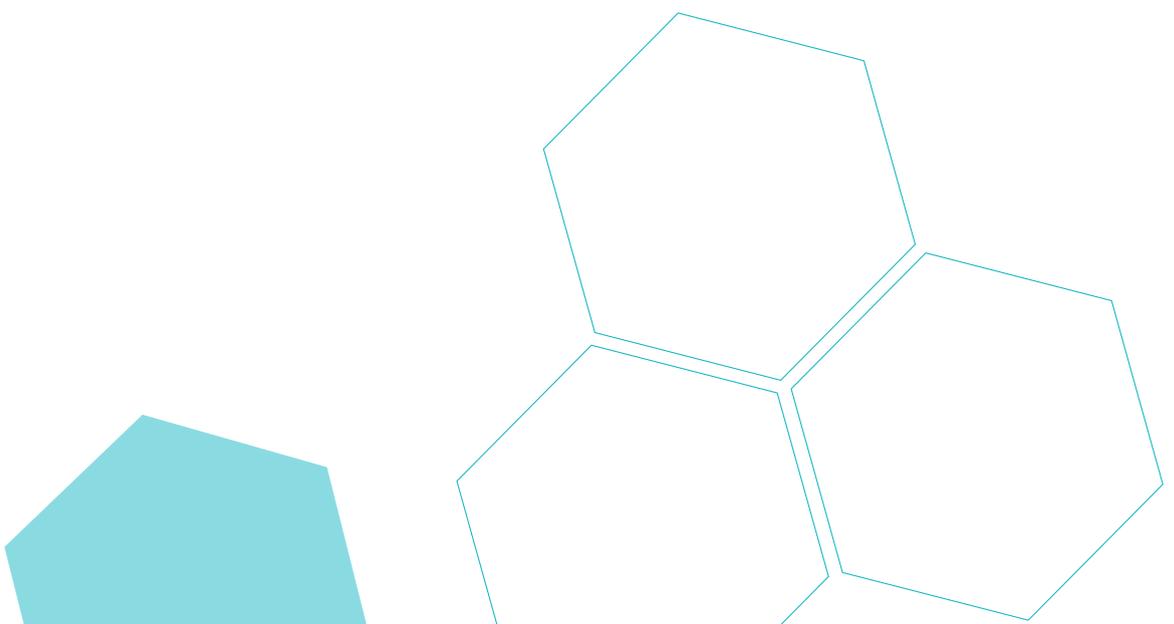
P.2.4.1.3 En lien avec l'objectif 1.3.3 et la mise en tourisme du territoire, le SCoT demande de structurer la filière agrotouristique en s'appuyant sur les productions et les spécificités locales à l'instar de la vallée du Kiwi.

2.4.2. Soutenir le développement des activités des zones dédiées existantes et se rendre attractif pour de nouvelles activités en complémentarité

P.2.4.2.1 Le SCoT souhaite étoffer son tissu économique par l'accueil de nouvelles entreprises. Afin de se rendre attractif vis à vis d'elles, le SCoT souhaite :

- Impulser une politique d'animation des zones dédiées économiques ;
- Encourager les entreprises localisées dans les zones dédiées économiques à mettre en place des plans de déplacement entreprise et interentreprise ;
- Autoriser une offre de proximité, collective et mutualisée répondant aux seuls besoins de restauration et de loisirs quotidiens des actifs de la zone d'activités Sud Landes uniquement.

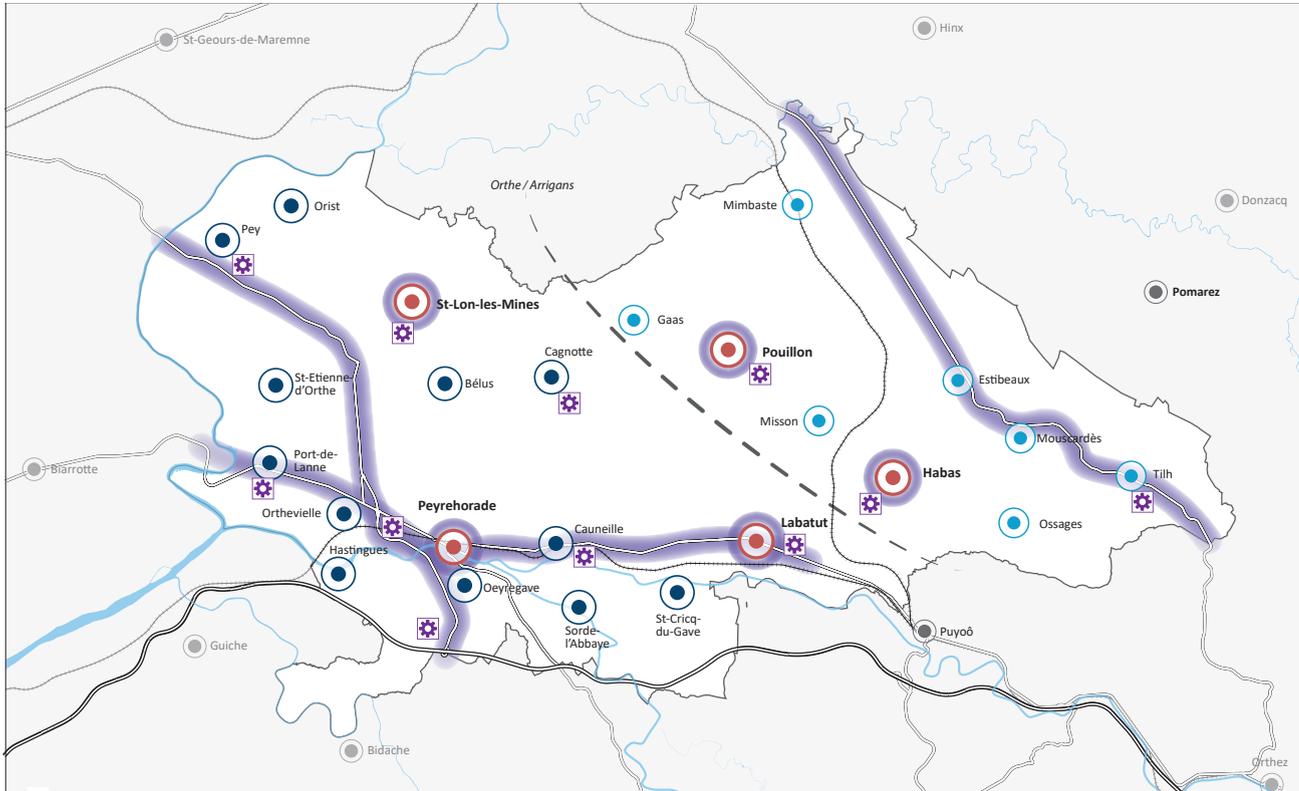
R.2.4.2.2 Le SCoT invite les acteurs territoriaux à réfléchir sur la valorisation d'équipements mutualisés spécifiques aux entreprises et à leurs employés (restauration, gardiennage, salles de réunion, stationnement...).





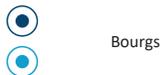
2.4.3. Rattacher l'économie aux lieux de vie et aux territoires voisins par une implantation dans les centralités et proche des axes structurants

CARTE DES LIEUX DE TRAVAIL DU SCOT



Faire du territoire d'Orthe et Arrigans un territoire choisi pour sa qualité de vie et de travail et pour son cadre rural

Orientation 2 / Conforter les bourgs comme lieux de la vitalité rurale



Orientation 3 / Faire des centralités les garants d'une qualité de vie pour tout le territoire



Orientation 4 / Maintenir le dynamisme entrepreneurial du territoire

2.4.2 Maintenir le développement des activités existantes et se rendre attractif pour de nouvelles activités en complémentarité



2.4.3 Rattacher l'économie aux lieux de vie et aux territoires voisins par une implantation proche :





P.2.4.3.1 Le SCoT identifie les centralités et les zones dédiées économiques comme lieu d'implantation prioritaires des activités économiques. Les bourgs pourront accueillir des activités ponctuellement dans les conditions énoncées au 2.2.3. Pour les activités génératrices de nuisances non acceptables pour les milieux environnants, le SCoT demande de les localiser au sein des zones dédiées économiques, et de mettre en œuvre des mesures adaptées pour minimiser leurs impacts sur le voisinage.

P.2.4.3.2 Le SCoT demande un phasage du développement des différentes zones dédiées économiques existantes, en réinvestissement (cf définition en P.3.1.2.1 et P.3.1.1.4), en épaissement (cf définition en P.3.1.3.3 et P.3.1.3.4) ou en création selon leur fonctionnement et leur rayonnement territorial selon le tableau suivant :

PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT	SITES ÉCONOMIQUES	LOCALISATION	TYPE DE SITE	TYPE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	MODALITÉS DE DÉVELOPPEMENT
1	Les cœurs de centralités des 5 centralités	Peyrehorade, Pouillon, Labatut, Habas, Saint-Lon-les-Mines	Cœurs de centralité	Activité présentielle et productive avec nuisance acceptable	En réinvestissement urbain et en épaissement des cœurs de centralité
1	Axe « Nord-Sud »	Zone Sud Landes (Hastingues et Oeyregave)	Zone dédiée	Activité « lourde » (industrie, manufacture, stockage...)	En réinvestissement urbain sur la partie existante et en épaissement au sein du périmètre de la ZAC
2	Axe « Nord-Sud »	Zone du Moulin à vent (Saint Lon les Mines)	Zone dédiée	Activité « lourde » (industrie, manufacture, stockage...)	En réinvestissement urbain
2	Axe « Nord-Sud » et Axe « Ouest-Est »	Peyrehorade et son entrée de centralité (Port-de-Lanne, Orthevielle, Peyrehorade et Cauneille)	Zone dédiée	Activité « lourde » (industrie) et activité artisanale	En réinvestissement urbain et en épaissement
2	Axe « Ouest-Est »	Zone d'activités économiques à Labatut	Zone dédiée	Activité industrielle	En réinvestissement urbain
2	Axe « Orthez-Dax »	Zone artisanale (Tilh)	Zone dédiée	Activité artisanale	En réinvestissement urbain - en résorption de friche
3	Zones communales centralités	Communes de : Pouillon et Habas	Zone dédiée ou à proximité des bourgs	Activité artisanale et activités productives avec nuisances	En réinvestissement urbain, en épaissement Et en création uniquement sur une centralité des Arrigans
3	Zones communales des bourgs	Communes de : Port-de-Lanne, Pey, Cagnotte, Cauneille	Zone dédiée	Activité artisanale	En réinvestissement urbain et en épaissement
3	Activités existantes isolées	Les autres bourgs	Entreprises isolées	Activité artisanale	En réinvestissement urbain et en épaissement



L'axe « Nord-Sud », à proximité de l'autoroute et de la RD33 (Hastingues, Oeyregave, Peyrehorade, Orthevielle et Saint-Lon-les-Mines), colonne vertébrale du développement économique territorial.

Il constitue l'axe de développement économique principal du territoire du fait de la forte attractivité générée notamment par les infrastructures routières qui le structurent (autoroute et RD33) et la proximité du bassin d'emplois du littoral basco-landais.

P.2.4.3.3 Le SCoT préconise le développement des activités productives prioritairement dans les zones dédiées de l'axe Nord-Sud que ce soit par l'installation de nouvelles entreprises ou le développement d'entreprises existantes. Ces zones sont les sites d'implantations prioritaires pour les activités productives dont le niveau de nuisances est incompatible avec l'habitat.

P.2.4.3.4 Le SCoT préconise la réfection de l'échangeur d'Hastingues afin de créer une voie d'accès dédiée à la ZAC sud Landes et éviter ainsi un trafic logistique dans les secteurs urbains de Peyrehorade ou Orthevielle.

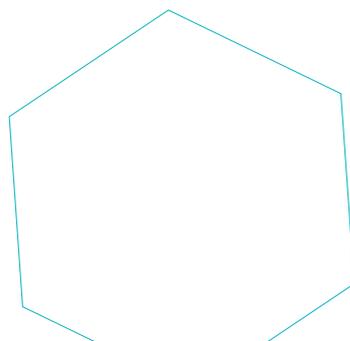
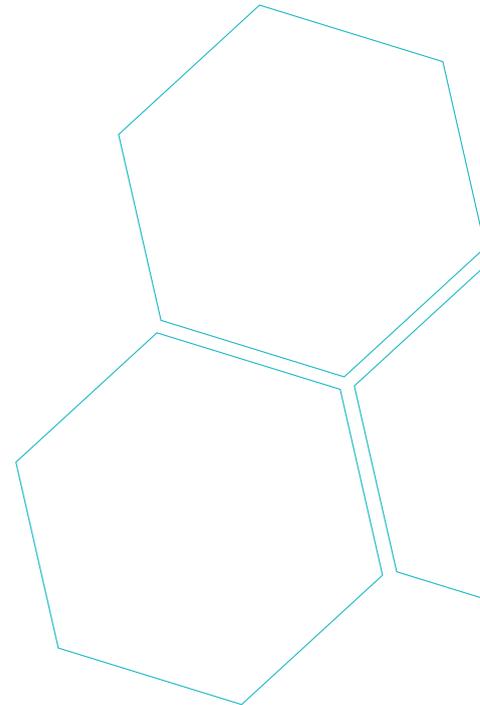
L'axe « Ouest-Est », le long de la RD817 (Port-de-Lanne, Orthevielle, Peyrehorade, Cauneille et Labatut), entrée de ville et cœur de territoire dynamiques.

P.2.4.3.5 Sur cet axe, le SCoT préconise un développement en épaississement de l'entrée de centralité de Port-de-Lanne à Cauneille en soignant l'aspect paysager de cette entrée de centralité.

P.2.4.3.6 Pour ce secteur, le SCoT identifie une vocation principalement artisanale pour accueillir de nouvelles activités économiques ne pouvant s'implanter en centralités.

L'axe « Orthez-Dax », le long de la RD 947 (Tilh, Mimbaste, Mouscardès et Estibeaux), la Chalosse active.

P.2.4.3.7 Le SCoT souhaite impulser la création d'emplois locaux dans les Arrigans afin d'accompagner l'accueil de nouvelles populations et limiter de ce fait les déplacements domicile-travail, par la création d'une nouvelle zone dédiée économique dans une centralité des Arrigans.



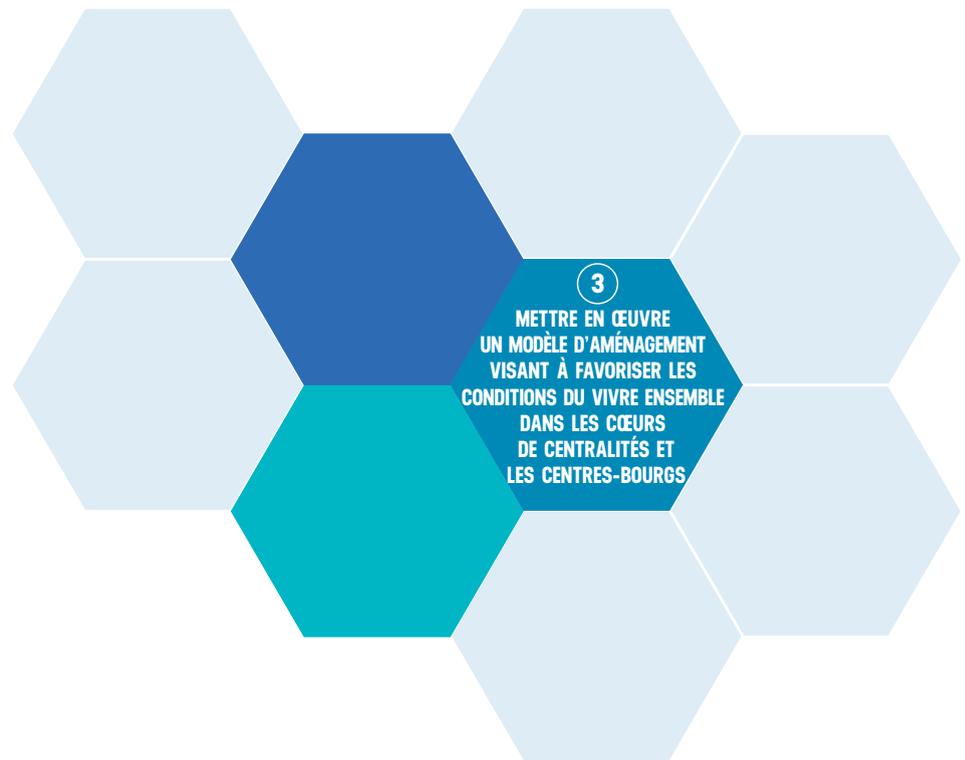
Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE





AXE 3 /

METTRE EN ŒUVRE UN MODÈLE
D'AMÉNAGEMENT VISANT À FAVORISER
LES CONDITIONS DU VIVRE ENSEMBLE
DANS LES CŒURS DE CENTRALITÉS
ET LES CENTRES-BOURGS

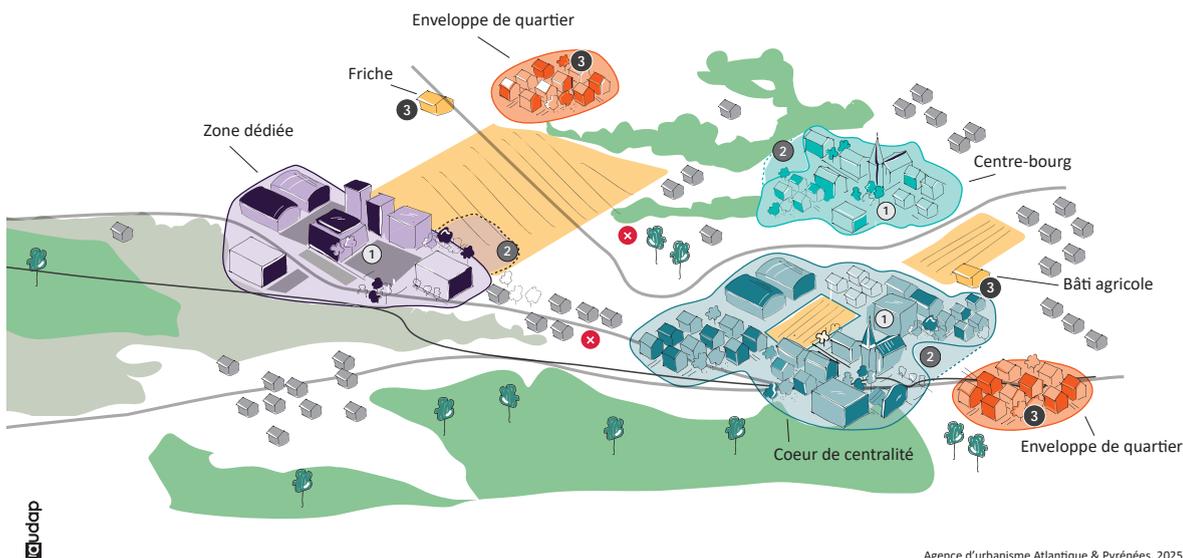


Si l'axe 2 du DOO pose l'ambition de « Faire d'Orthe et Arrigans un territoire choisi pour son attractivité et sa vitalité rurale », l'axe 3 précise les conditions de sa mise en œuvre qualitative et quantitative. Pour rappel, cette ambition est fixée au regard des dynamiques observées ces dernières années sur lesquelles s'appuie l'ambition démographique, ainsi que les objectifs de production de logements. L'axe 1, quant à lui fait état d'un territoire riche de ses ressources environnementales mais aussi de ressources façonnées par l'Homme depuis de nombreuses années, comme la ressource agricole.

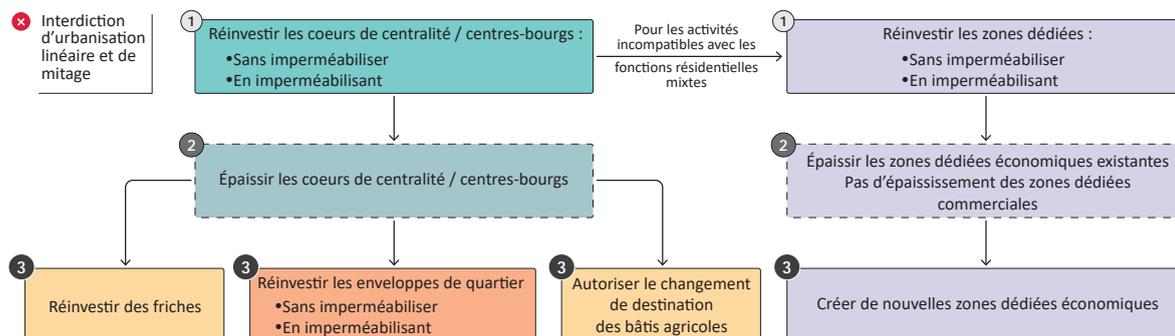
Les marqueurs ruraux sont un levier important de l'attractivité du territoire mais sont aussi mis en difficulté entre autres par la pression foncière, les évolutions du changement climatique ou la dépendance énergétique. Le SCoT veut préserver son caractère rural et favoriser les conditions du vivre ensemble sans nier les évolutions auquel il est soumis. Pour cela, le territoire considère qu'il doit revoir son modèle d'aménagement.

Ainsi, l'axe 3 s'attache à définir des principes d'aménagements du territoire qu'il qualifie de modèle d'aménagement. L'axe s'organise autour de trois orientations répondant aux enjeux de priorisation du réinvestissement urbain, de sobriété foncière pour respecter une enveloppe maximale de consommation foncière et d'artificialisation des sols, ainsi que d'une montée en qualité globale de l'urbanisation.

MODÈLE D'AMÉNAGEMENT : ÉTAPES DE PRIORISATION DU DÉVELOPPEMENT



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2025





3.1 CHANGER DE MODÈLE D'AMÉNAGEMENT POUR PRIORISER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN ET LA MOINDRE ARTIFICIALISATION DES SOLS

La mise en oeuvre du nouveau modèle d'aménagement s'appuie sur l'identification des cœurs de centralités et des centres bourgs. Le développement devra en priorité s'y inscrire et mobiliser au maximum l'existant, pour faire avec le « déjà là » tel que le bâti vacant. Dans le cas contraire, le SCoT fixe les conditions à travers lesquelles le développement en extension est possible. Parce qu'il renvoie à de nombreuses exigences qualitatives, il est nommé épaissement et doit minimiser son impact sur les ressources, le vivant et le territoire.

3.1.1. Faire des cœurs de centralité et des centres bourgs la priorité du développement

P.3.1.1.1 Le SCoT définit la méthode de priorisation du développement suivante à décliner dans les PLUi selon le schéma précédent (page 38).

P.3.1.1.2 Le PLUi identifie et délimite l'enveloppe urbaine principale de chaque commune appelée **cœur de centralité** ou **centre-bourg**. Cette enveloppe est définie par les tissus urbains constitués, à savoir l'ensemble des espaces bâtis continus au centre historique, dents creuses incluses. Elle doit pouvoir intégrer une mixité des fonctions (à hauteur de son rôle dans l'armature cf axe 2) entre habitat, activités, équipements, services et commerces présents sur la commune. Si cette mixité est présente de façon conséquente sur plusieurs sites au sein d'une même commune, celle-ci pourra justifier de plusieurs enveloppes principales. Les enclaves naturelles agricoles ou forestières de taille conséquente sont exclues de la délimitation des enveloppes.

P.3.1.1.3 Dans le cas où une commune disposerait d'un quartier comportant un niveau de densité important, **une enveloppe dite de quartier** pourra être retenue après justification dans le PLUi. Elle devra répondre à des critères de continuité de bâtis et exclure les enclaves naturelles, agricoles et forestières.

P.3.1.1.4 Le PLUi identifie par un zonage adapté, **les enveloppes des zones dédiées** (zone économique et zone commerciale périphérique) au sein de laquelle le développement devra être priorisé en réinvestissement urbain. Seules les zones dédiées économiques pourront envisager un épaissement après justification.

P.3.1.1.5 Le modèle d'aménagement retenu par le SCoT exclut l'urbanisation linéaire et le mitage urbain.

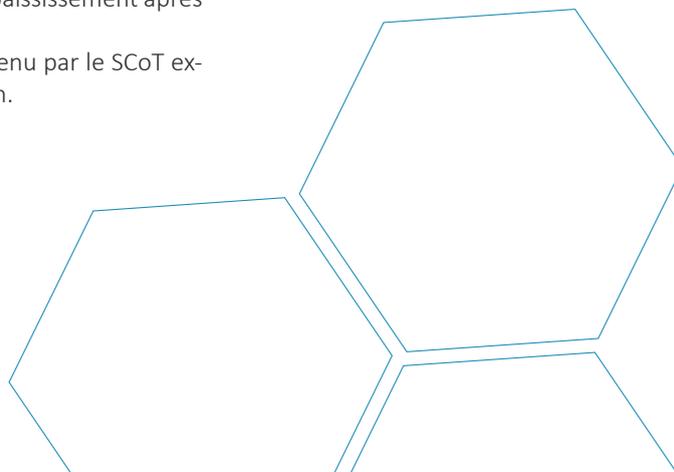
3.1.2. Se mobiliser pour réinvestir l'existant

P.3.1.2.1 Le SCoT envisage de produire au minimum 35 % de la production de logements annoncée (cf axe 2) en réinvestissement urbain. Le SCoT considère la production de logements, le développement économique et commercial ou la création d'équipements au sein des enveloppes urbaines existantes y compris en zones dédiées, comme du réinvestissement urbain. Ce mode de développement ne doit pas consommer pas d'espaces naturels, agricoles et forestier.

P.3.1.2.2 La production de logements en réinvestissement urbain peut revêtir différente forme dont la remise sur le marché de logements vacants. Au regard du nombre de logement vacants présents sur certaines communes du territoire comme Peyrehorade, le SCoT vise une remise sur le marché progressive et adaptée territorialement de 800 logements vacants à horizon SCoT. Pour ce faire, des actions de résorption de la vacance à destination des propriétaires privés pourront être inscrites dans les différents documents ou démarches à venir (OPAH-RU, Pacte Territorial, PLUi, etc.) . Ces actions pourront concerner plus spécifiquement les cœurs de centralités. (cf P1.2.1.1)

Nombre de logements vacants minimums à remettre sur le marché par période et par armature :

	2025-2031	2031-2041	2041-FIN DU SCOT	TOTAL
Centralités	200	300	100	600
Bourgs Orthe	20	80	40	140
Bourgs Arrigans	20	20	20	60



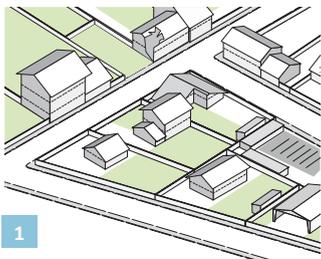


3.1.3. Prioriser un développement moins artificialisant et le moins impactant pour les ressources, le vivant et le territoire

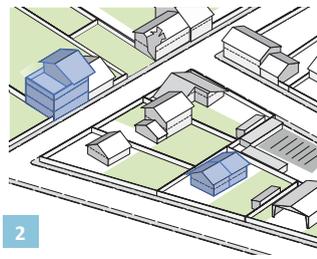
Se développer sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en réinvestissement urbain

P.3.1.3.1 Pour chaque enveloppe, le développement devra en priorité mobiliser du foncier déjà bâti ou imperméabilisé en favorisant la résorption de la vacance, la division bâti, la surélévation, la démolition-reconstruction ou construction sur surface déjà imperméabilisée (par exemple parking).

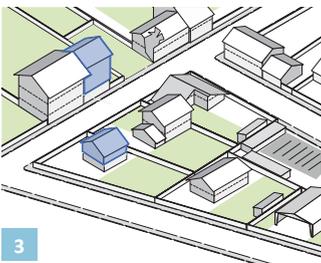
ETAT INITIAL (1) - DIVISION BATIE (2) - SURELEVATION (3)



1



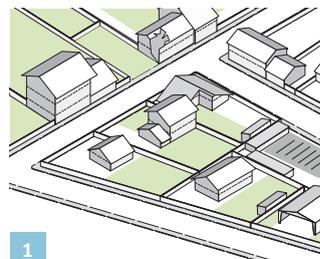
2



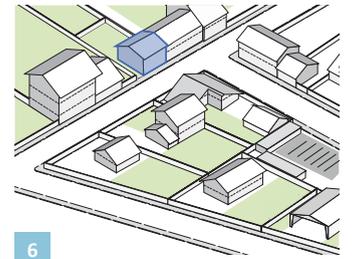
3

P.3.1.3.2 Dans le cas où le développement sur foncier déjà bâti est impossible les modes développement suivants seront à privilégier : par comblement de dents creuses ou division parcellaire.

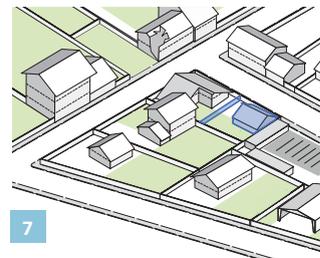
ETAT INITIAL (1) - COMPLEMENT DE DENT CREUSE (6) DIVISION PARCELLAIRE (7)



1

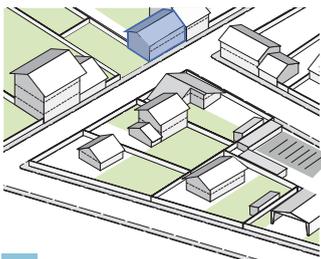


6

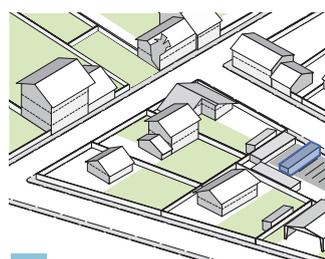


7

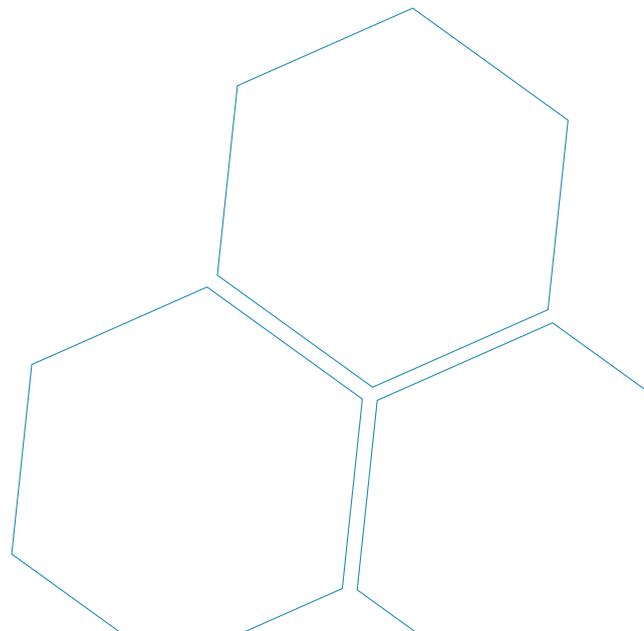
RESORPTION VACANCE ou DÉMOLITION/RECONSTRUCTION (4)- CONSTRUCTION SUR SURFACE IMPERMEABILISÉE (5)



4



5





Soigner le développement avec consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en épaissement urbain

P.3.1.3.3 Le SCoT considère toute nouvelle urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestier en continuité des enveloppes comme de l'épaississement urbain. À condition de respecter les critères ci-dessous et les orientations du 3.2 et 3.3.3.

P.3.1.3.4 L'épaississement des enveloppes est possible après justification d'une impossibilité de développement dans en réinvestissement urbain des cœurs de centralité ou des centres-bourgs. L'épaississement des zones dédiées économiques est justifié par l'inadéquation des besoins des entreprises avec le développement en réinvestissement cité plus haut. Celui-ci doit être modéré et respecter les conditions du 3.3.

P.3.1.3.5 L'épaississement peut concerner les enclaves naturelles et agricoles identifiées au sein des cœurs de centralités et centres-bourgs. Dès lors que ces enclaves ont une superficie conséquente, leur développement devra être considéré comme de l'épaississement et non pas comme du comblement de dents creuses.

P.3.1.3.6 Le SCoT ne prévoit pas d'épaississement des zones commerciales périphériques ni des enveloppes de quartier.

P.3.1.3.7 Le PLUi pourra identifier des sites en épaissement en intégrant les critères suivants dans les choix de localisation :

- Être à proximité directe avec le cœur de centralité ou le centre-bourg et permettre son accessibilité en modes doux ;
- Ne pas générer de nouveaux franchissements sur des ruptures de continuités liées à une infrastructure ou un cours d'eau etc ;
- Respecter les équilibres territoriaux posés par l'armature de proximité (axe 2) ;
- Privilégier des sites où l'intégration paysagère et environnementale dans les espaces environnants est facilitée ;
- Appliquer la séquence ERC dès lors que la localisation se situe dans les continuités écologiques et à proximité des cœurs de biodiversité ;
- Éviter les espaces de grande qualité agronomique ;
- Se positionner en recul des activités industrielles et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pouvant engendrer des conflits de voisinage. Le cas échéant, le PLUi doit prévoir une bande tampon ;
- Prendre en compte la présence de risques avérés ou à venir au regard du changement climatique (exemple : zones de plus en plus souvent inondées mais non classées dans les PPRI).

Remobiliser les espaces bâtis isolés

P.3.1.3.8 Dans le cas où le développement dans les cœurs de centralité ou centres-bourgs et en épaissement de ceux-ci s'avère impossible, le développement peut se faire en résorption de friches, en changement de destination des bâtis agricoles et des bâtis à vocation économique situés hors enveloppe. Les changements de destination doivent être réversibles et ne pas entraver une potentielle reprise agricole ou économique. De plus, les changements de destination des bâtis à vocation économique sont interdits dans les zones dédiées économiques.

R.3.1.3.9 Le SCoT recommande de réaliser une étude capacitaire sur les réseaux présents afin de déterminer si la résorption de la friche est envisageable.



3.2 EXIGER UN DÉVELOPPEMENT PLUS QUALITATIF

Le modèle d'aménagement, pour réussir, doit reposer sur des contreparties qualitatives qui permettent de susciter le désir d'habiter dans les coeurs de centralité et les centres-bourgs. Considérer comme un équipement collectif à part entière, les espaces publics sont un des leviers sur lesquels le SCoT misent pour favoriser cette qualité d'habiter. Le modèle d'aménagement retenu concerne également les zones dédiées économiques et commerciales ainsi que les équipements, pour que chaque composante du développement contribue à la montée en qualité souhaitée.

3.2.1. Augmenter la qualité de vie au sein des différentes enveloppes et des projets en épaissement

P.3.2.1.1 Le modèle d'aménagement choisi par le SCoT entraîne une intensification des fonctions résidentielles au sein des tissus déjà bâtis et en épaissement de ceux-ci. Pour que le développement ne compromette pas la qualité du cadre de vie du territoire, le SCoT exige de soigner les projets à venir et demande de :

- Imposer autant que possible aux porteurs de projet de réaliser des logements de qualité répondant aux critères suivants : logements traversants, disposant d'un extérieur (balcon, terrasse, jardins, etc.), modulaires, avec de bonnes performances énergétiques ;
- Imposer autant que possible aux porteurs de projet de réaliser des logements compacts, limitant l'emprise au sol, sur plusieurs niveaux, pouvant proposer de la mitoyenneté tout en étant respectueux de l'intimité des occupants ;
- Proposer des formes urbaines plus denses mais intégrées aux tissus existants et reprenant le vocabulaire architectural historique local ;
- A partir d'une densité supérieure à 5 logts/ha ou 5 emplois/ha, inscrire des espaces de pleine terre (pouvant être cultivés) d'usage collectif afin de garder un cadre de vie rural ;
- Promouvoir une architecture de qualité en accompagnant l'insertion paysagère des bâtiments par une charte spécifique et du conseil dédié. Celle-ci pourra être réalisée en lien avec les acteurs concernés (CAUE, promoteurs, bailleurs sociaux, etc.)
- S'assurer de la capacité des réseaux (assainissement, eaux pluviales, eau potable, etc.) à faire face à l'augmentation des densités ;
- Travailler les lisières agri-urbaines permettant de reconnecter le monde agricole et l'urbain et d'assurer les fonctions de refuge écologique (cf exemple page suivante) ;
- Créer une épaisseur végétale non occultante en limite d'enveloppe (haie champêtre, arbres fruitiers...).

R.3.2.1.2 Le SCoT recommande, pour chaque OAP en épaissement, de réaliser un diagnostic environnemental pour identifier les mesures adaptées répondant à la séquence ERC et limiter, ainsi, les dommages sur l'environnement.

P.3.2.1.3 Dans les centres-bourgs, coeurs de centralité et enveloppe de quartier, le SCoT demande de :

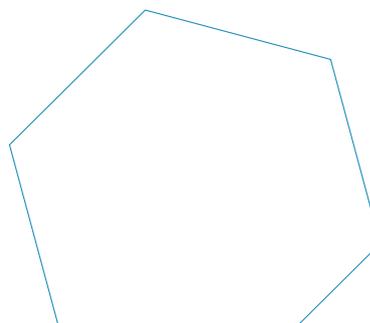
- Identifier et préserver les espaces de respiration existants ou à créer nécessaires au maintien d'un cadre de vie rural ;
- Soigner l'intégration paysagère des projets de rénovation du bâti ancien et permettre leur évolution en vue de s'adapter au changement climatique.

R.3.2.1.4 Le SCoT recommande dans les centres-bourgs, les coeurs de centralités, les enveloppes de quartier et les zones dédiées, de réaliser des études urbaines pour tous les projets de production de logements supérieur à 5 logements ou à 5 emplois à formaliser par la suite en OAP dans les PLUi y compris en réinvestissement urbain.

R.3.2.1.5 Les opérations de réinvestissement ou d'épaissement des coeurs de centralités pourront demander un pourcentage de production de logements sociaux (Logements Locatifs Sociaux / Accession Sociale / Bail Réel Solidaire).

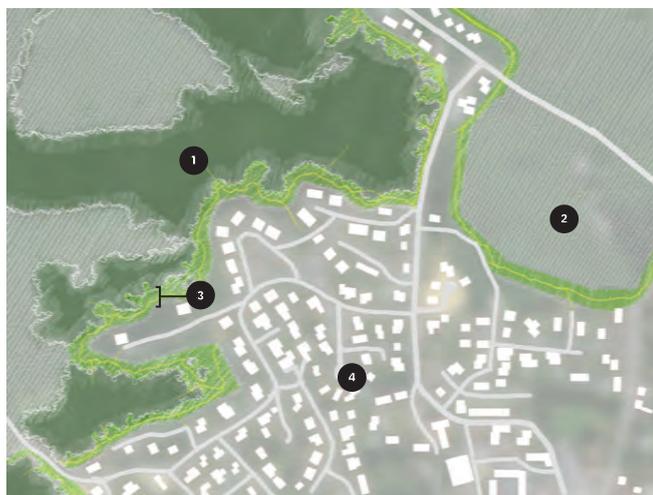
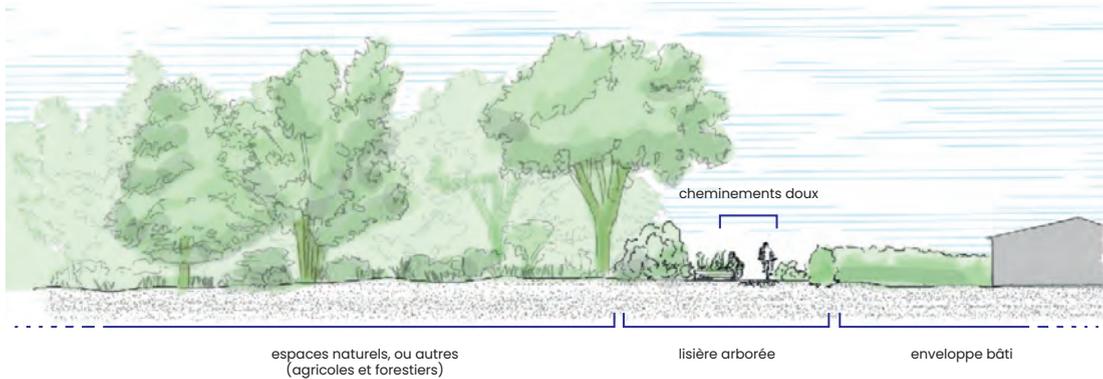
P.3.2.1.6 Le SCoT demande de mobiliser des outils de phasage dans le temps des nouveaux secteurs d'urbanisation envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

P.3.2.1.7 Le SCoT demande de mettre en œuvre une stratégie foncière globale avec l'utilisation d'outils adaptés (emplacements réservés, droit de préemption urbain, foncier, etc.), pour l'acquisition de bâtis et fonciers stratégiques en priorité dans les centralités et en réinvestissement urbain et en épaissement.

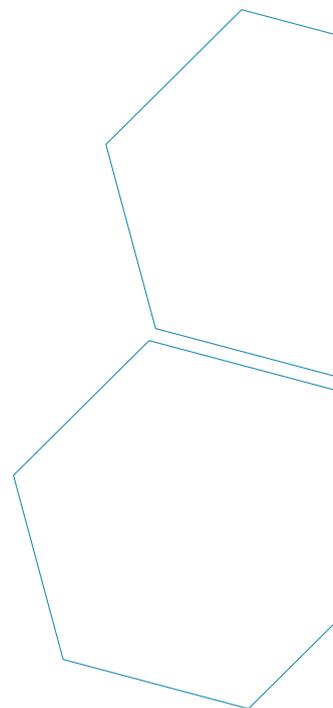




Exemple de traitement des lisières entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles



- 1 espaces naturels forestiers
- 2 espaces agricoles
- 3 lisière arborée
- 4 enveloppe bâti





3.2.2. Faire des espaces publics les garants de la qualité d'habiter

P.3.2.2.1 L'exigence qualitative demandée par le SCoT concerne particulièrement les espaces publics. En effet, le SCoT considère qu'une augmentation de la vie au sein des cœurs de centralité et des centres-bourgs ne peut être acceptable qu'à la condition de pouvoir compter sur des espaces publics à la hauteur des projets environnants. Pour ce faire, le SCoT demande de :

- Soigner les espaces publics pour en faire des équipements inclusifs, propices à la convivialité en tenant compte du contexte de changement climatique et de vieillissement annoncée de la population ;
- Requalifier ou créer des espaces publics qui donnent une place au végétal : espace vert, ombrage, haies, bosquets, etc.
- Réfléchir au développement d'essences locales alimentaires dans la végétalisation des espaces publics ;
- Maintenir la présence de grands arbres dans l'espace public et privé sauf motivation sécuritaire et sanitaire ;
- Préserver les vues sur les grands paysages et les points de vue remarquables et conserver des vues réciproques entre l'espace urbain et l'espace agricole ;
- Privilégier des stationnements avec des matériaux perméables et drainant.

3.2.3. Gagner en qualité d'usages pour les équipements et les zones dédiées aux commerces et autres activités économiques

P.3.2.3.1 En dehors du développement résidentiel, le SCoT étend son exigence qualitative en matière de développement aux fonctions d'équipements. Pour cela, il demande de :

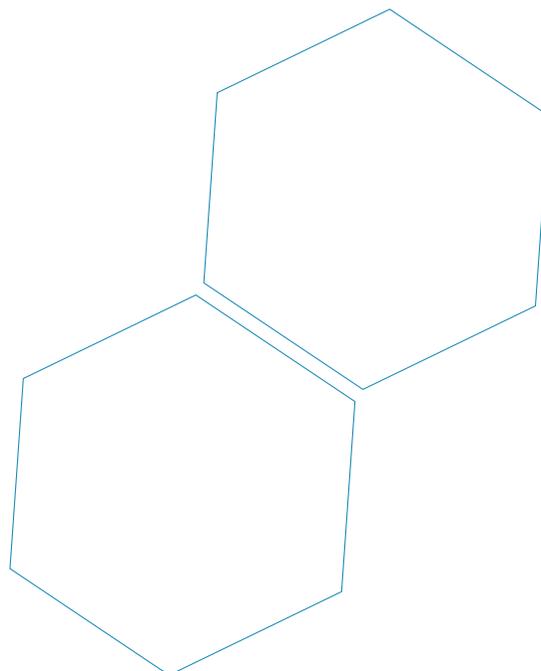
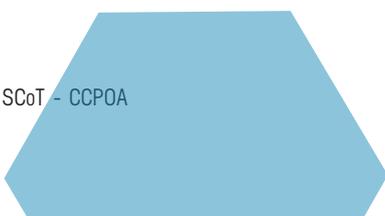
- Avant chaque création de nouvel équipement évaluer si l'offre actuelle à l'échelle intercommunale peut répondre au besoin et d'étendre cette analyse aux territoires limitrophes ;
- Avant chaque création de nouvel équipement, essayer de trouver des solutions dans la mutualisation d'équipements existants ;
- Pour la création de nouveaux équipements, utiliser en premier lieu un bâti existant, à défaut du foncier déjà imperméabilisé et enfin du foncier nu au sein de l'enveloppe.

P.3.2.3.2 Dans les zones dédiées, le SCoT demande de porter une attention particulière à l'intégration des projets de bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux dans les conditions fixées ci-avant, tout en limitant l'impact des constructions sur les paysages (végétalisation des extérieurs, harmonisation des couleurs et des matériaux de façades).

P.3.2.3.3 Le SCoT demande d'engager une stratégie de végétalisation des zones dédiées particulièrement concernées par les îlots de chaleur urbains.

P.3.2.3.4 Le SCoT demande de mutualiser les accès et le stationnement des voitures et des vélos au sein des zones dédiées.

R.3.2.3.5 Le SCoT recommande d'aménager des accès piétons permettant de traverser et d'accéder aux différentes activités de la zone.





3.3 PROJETER UN ÉPAISSISSEMENT AVEC DES DENSITÉS ACCEPTABLES

L'application des étapes des priorisation du développement doublée des exigences qualitatives précédemment évoquées doivent permettre d'inscrire le territoire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers compatible avec les attentes du SRADET Nouvelle Aquitaine ainsi que la loi Climat et Résilience. En cas de consommation, le SCoT répartit celle-ci entre les différentes fonctions (résidentielles mixtes, économiques et équipements). Enfin, pour faciliter la mise en oeuvre de cette trajectoire, le SCoT fixe des densités minimales brutes à adapter selon les communes de l'armature.

3.3.1. Se fixer des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols progressifs

P.3.3.1.1 Les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols sont déclinés selon les périodes suivantes :

- (2021)2025-2031 (6 ans) - De l'arrêt de projet jusqu'au 10 ans de la promulgation de la loi Climat et Résilience : Sur cette période, le SCoT poursuit la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et précisée par le SRADET Nouvelle Aquitaine (approuvé le 18 novembre 2024). Cette trajectoire, débute en 2021 et demande une réduction de 51 % de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles par rapport à la consommation 2011-2021 soit 155ha maximum jusqu'en 2031. Le SCoT entrant en vigueur en 2025 les futurs PLUi devront tenir compte de la consommation à partir de 2021 jusqu'à la date d'arrêt du PLUi dans leurs objectifs de réduction de la consommation foncière.

- 2031-2041 : Sur cette période, le SCoT continuera de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'attachera également à réduire l'artificialisation des sols. Pour cela il s'appuiera sur les outils d'observation mis à disposition pour calculer le rythme d'artificialisation du territoire entre 2021 et 2031. Ce rythme devra ensuite être réduit de 30% sur la période 2031 et 2041 pour l'artificialisation comme pour la consommation d'espaces.
- 2041 jusqu'à la fin du SCoT : Sur cette période le SCoT continuera la réduction de l'artificialisation et de la consommation en baissant le rythme 2031-2041 de 30% pour chacun. Ce rythme s'appliquera jusqu'à la fin du SCoT, en vue d'aboutir en 2050 à un objectif d'artificialisation nette à zéro.
- Au regard de ces objectifs, le SCoT fixe une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 230 ha à horizon SCoT.

P.3.3.1.2 Le SCoT applique le même taux de réduction à tous les territoires de l'armature. Ces taux doivent être vus comme des minimas et pourront ainsi être plus important en fonction du potentiel en réinvestissement urbain, dont la résorption de la vacance, et du dépassement des densités minimales détaillées plus loin. Au regard de ces deux variables, les centralités sont particulièrement sujettes à se développer en réduisant leur consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles de façon plus importantes.

	2025-2031	2031-2041		2041- FIN DU SCOT	
<i>par rapport à la décennie passée</i>	OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME D'ARTIFICIALISATION	OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME D'ARTIFICIALISATION
Centralité	- 51 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %
Bourgs Orthe	- 51 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %
Bourgs Arrigans	- 51 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %	- 30 %



3.3.2. Prioriser l'usage de foncier pour les fonctions résidentielles mixtes

P.3.3.2.1 Pour répondre à l'ambition démographique du territoire et enjeux liés de diversification de l'offre en logements, de renforcement de l'offre d'équipements, services et commerces, le SCoT réserve 80 % de la consommation foncière et, à terme, de l'artificialisation à l'usage résidentiel mixte.

P.3.3.2.2 Pour permettre l'installation d'activités artisanales sur l'ensemble du territoire, favoriser le développement des filières historiques (cf axe 2), prévoir des épaissements des zones dédiées économiques et créer des équipements d'intérêt intercommunal, en lien avec l'augmentation de la population, le SCoT réserve 20 % de la consommation foncière et, à terme, de l'artificialisation, à l'économie ainsi qu'aux équipements d'intérêt communautaire.

Cette réserve foncière pourra faire l'objet d'une mutualisation avec les territoires voisins en vue d'augmenter l'assiette foncière du projet au titre du principe de fongibilité du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

3.3.3. Demander des densités minimales adaptées à la maturité des territoires.

P.3.3.3.1 En vue de favoriser les conditions du vivre-ensemble, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de faciliter les mobilités douces, le SCoT demande au PLUi de prévoir des densités minimales brutes⁷ adaptées aux contextes territoriaux.

P.3.3.3.2 Pour mettre en œuvre l'ambition de temporiser le déséquilibre actuel entre les bourgs d'Orthe et Arrigans et mettre en œuvre l'armature de proximité, les densités minimales brutes sont considérées selon la typologie suivante :

	OBJECTIFS MINIMAUX DE DENSITÉS BRUTES
Centralités	25 logements / ha
Bourgs d'Orthe	20 logements / ha
Bourgs des Arrigans	14 logements / ha

⁷ La densité brute est le rapport entre un nombre de logements et une surface où celle-ci prend en compte les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Définition du CEREMA :
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/urbanisme-chemin-densite-de-sirable>

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



RÉDACTION & CONCEPTION

Communauté de Communes
du Pays d'Orthe et Arrigans

AUDAP

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



pays d'**ORTHE**
et **ARRIGANS** 

Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans /

16 route de Mahoumic,
40300 PEYREHORADE

Tél : 05 58 73 60 03

E-mail : contact@orthe-arrigans.fr

la^u
dap
Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées



AVRIL
2025 /

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE [DAACL]

SCOT CCPOA | AVRIL 2025

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE





SOMMAIRE

1. Préambule	p.5
-Aspects réglementaires du DAACL	p.6
-Contenu du DAACL	p.6
-Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	p.8
2. Les pôles commerciaux du territoire du Pays d'Orthe et Arrigans identifiés comme localisations préférentielles	p.9
3. Maintenir et conforter l'offre commerciale et de services de proximité dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les enveloppes de quartier de centralités	p.13
- Les conditions d'implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs sont les suivantes et les cœurs de quartier marchands.....	p.14
- Préconisations pour le maintien et le confortement de l'offre commerciale et de services de proximité dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les cœurs de quartier marchands.....	p.15
4. Recueil des cœurs de centralités marchands	p.17



5. Recueil des cœurs de quartier marchands.....p.23

**6. Stopper les créations de zones commerciales périphériques
consommatrices d'espaces tout en permettant leurs évolutions p.25**

- Les conditions d'implantations commerciales dans les zones commerciales
périphériques [retenues comme secteur d'implantation périphérique – SIP]..... p.26

- Préconisations pour le stopper les extensions commerciales
consommatrices d'espaces tout en permettant leurs mutations..... p.27

**7. Recueil des zones commerciales périphériques retenues comme Secteurs d'Implantation
Périphérique (SIP) p.28**

- SIP de rayonnement intercommunal..... p.29

- SIP de rayonnement local..... p.36

8. Tableau de synthèse des conditions d'implantations des constructions des commerces p.37

9. Permettre l'intégration de la logistique commerciale et la réglementer p.39

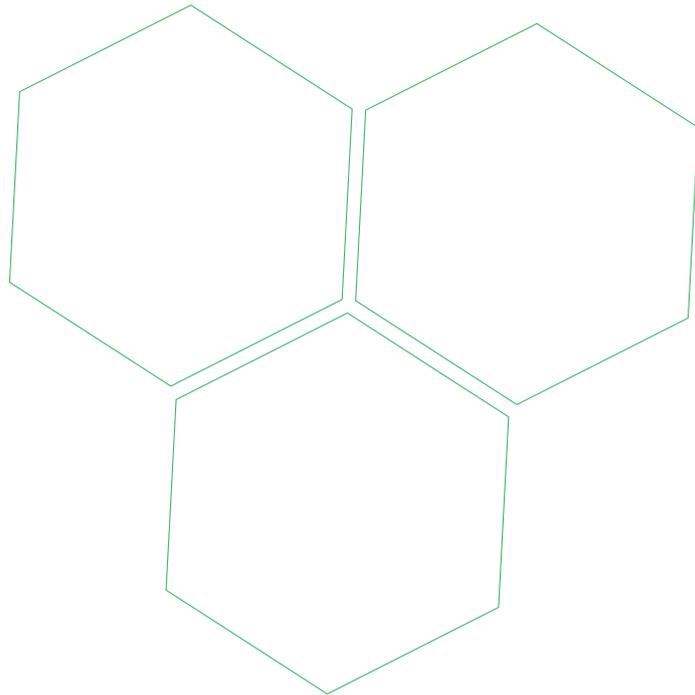
- Les localisations préférentielles des espaces de logistique commerciale..... p.40

- Les conditions d'implantations de la logistique commerciale..... p.41

- Préconisations pour permettre l'intégration de la logistique commerciale et sa réglementation..p.41



1 / PRÉAMBULE





Aspects règlementaires du DAACL

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est un outil du SCoT destiné à orienter l'aménagement du territoire concernant le commerce (y compris la logistique associée), l'artisanat et la logistique.

La loi n°2021-1 104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience renforce et augmente les prescriptions en matière d'aménagement commercial dans le cadre des SCoT. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est institué et remplace le Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui préexistait.

L'article L141-6¹ du code de l'urbanisme précise les objectifs et le contenu du DAACL.

« Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux. [...] Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

¹Article L141-6 - Code de l'urbanisme - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Contenu du DAACL

Ce document est une pièce « à part » du SCoT qui permet de déterminer les conditions d'implantation en fonction de la surface, des impacts sur l'artificialisation des sols, des impacts sur les équilibres territoriaux :

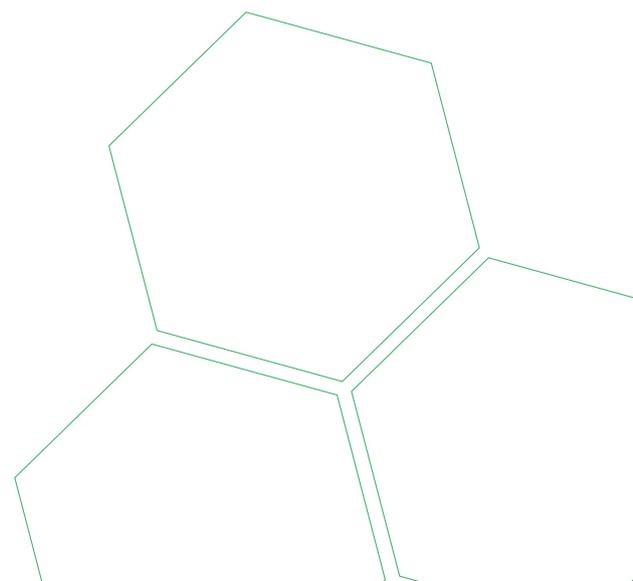
- Des équipements commerciaux,
- Des constructions commerciales et logistiques,
- Des secteurs d'implantations périphériques et des centralités.

Le DAACL doit également définir les localisations préférentielles selon :

- Le type d'activité et la surface de vente maximum pour le commerce et
- Les besoins logistiques du territoire et la capacité des voiries existantes ou en projet pour la logistique.

Ce document peut aussi préciser les conditions permettant le maintien ou le développement des différents types d'activités commerciales.¹

¹Ces réflexions sont issues des productions du bureau d'études RITER.





Les prescriptions attendues dans un DAACL

ENSEMBLE DU TERRITOIRE Règles générales		LOCALISATIONS PREFERENTIELLES Centralités urbaines / Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)
Détermination des conditions d'implantation des constructions		
Commerce	- Sobriété foncière - Desserte en transports en commun - Qualité environnementale, architecturale et paysagère, performance énergétique et de la gestion des eaux	- Type d'activité - Surface de vente maximale
Logistique		- Besoins logistiques du territoire - Capacité des voiries existantes ou en projet
Précision des conditions de maintien de développement (possibilité)		
Commerce	- Au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques	
Logistique de proximité	- Dans les centralités urbaines, pour limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines	

Le présent DAACL s'applique aux constructions destinées à des activités d'artisanat, de commerce de détail et de logistique commerciale.

Les activités d'artisanat et de commerce sont appréhendés selon le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu².

«La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.»³

²Article L141-6 - Code de l'urbanisme - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

³Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu - Légifrance (legifrance.gouv.fr)



Ces activités recouvrent :

- L'artisanat commercial,
- Le commerce de détail stricto sensu,
- La restauration ainsi que les hôtels et autres hébergements touristiques,
- Le commerce de gros pratiquant la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : libre-service agricole, magasin de matériaux BTP...),
- Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux (exemples : agences immobilières, agences bancaires, agences d'assurances...) et Les cinémas.

La logistique commerciale, ou logistique aval, par distinction avec la logistique amont (qui se rapporte à l'ensemble des opérations liées à l'acquisition des matières premières et des biens intermédiaires nécessaires à la production de biens), désigne l'ensemble des opérations liées à la distribution de biens depuis leurs lieux de production jusqu'à leur lieu de délivrance au consommateur final, que ce soit un magasin (boutique, moyenne surface, grande surface) ou non (drive, consigne de retrait, livraison à domicile...). Les formes bâties associées à la logistique commerciale sont diverses à l'instar :

- Des grands entrepôts et plateformes logistiques localisées principalement en dehors du tissu urbain constitué, parfois dans des zones logistiques dédiées ou à des carrefours d'axes routiers stratégiques,
- Des espaces logistiques urbains :

- Ne recevant pas de public (conciergerie, drak-store...) situés dans le tissu urbain.
- Recevant du public et accessibles en voiture ou à pied (drive, casier, consigne de retrait, distributeur de vente automatique...) de tailles variables localisés en périphérie du tissu urbain ou en dehors de celui-ci.

Les activités suivantes ne sont pas concernées par les prescriptions de ce DAACL :

- Les activités industrielles,
- Les activités de bureau,
- Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaires...)
- Les activités agricoles au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les différents formats de vente

TYPE DE MAGASIN	SUPERFICIE ASSOCIÉE
Boutique	Surface de vente < 300 m ²
Moyenne surface	Surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²
Grande surface	Surface de vente > 2 500 m ²

Les formats de vente ont un impact direct sur l'organisation de l'espace et l'aménagement du territoire dans lequel se trouve les différents magasins. Leurs surfaces et leurs organisations ont des impacts en matière de consommation d'espace mais également sur les déplacements générés par leur fréquentation ainsi que leur consommation d'énergie. Le tableau suivant fait état de cela dans le domaine de l'alimentaire.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le DAACL contient des prescriptions quantitatives relatives aux nouvelles implantations commerciales et logistiques et au développement des activités commerciales et logistiques existantes. Ces règles sont assorties d'éléments qualitatifs à propos de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Tout comme le DOO du SCoT du Pays d'Orthe et Arrigans, le DAACL participe aux objectifs de sobriété foncière à travers notamment la volonté de densifier les zones économiques et urbaines existantes tout en limitant l'imperméabilisation des sols. L'objectif réside également dans la prise en compte de la biodiversité dans les sites et les bâtis déjà urbanisés afin de contribuer au maintien de la biodiversité urbaine et de ne pas compromettre les continuités écologiques identifiées dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT.



2 / LES PÔLES COMMERCIAUX DU TERRITOIRE DU PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS IDENTIFIÉS COMME LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES



Le DAACL distingue quatre grandes catégories et pôles commerciaux, constitutifs du maillage commercial du SCoT :

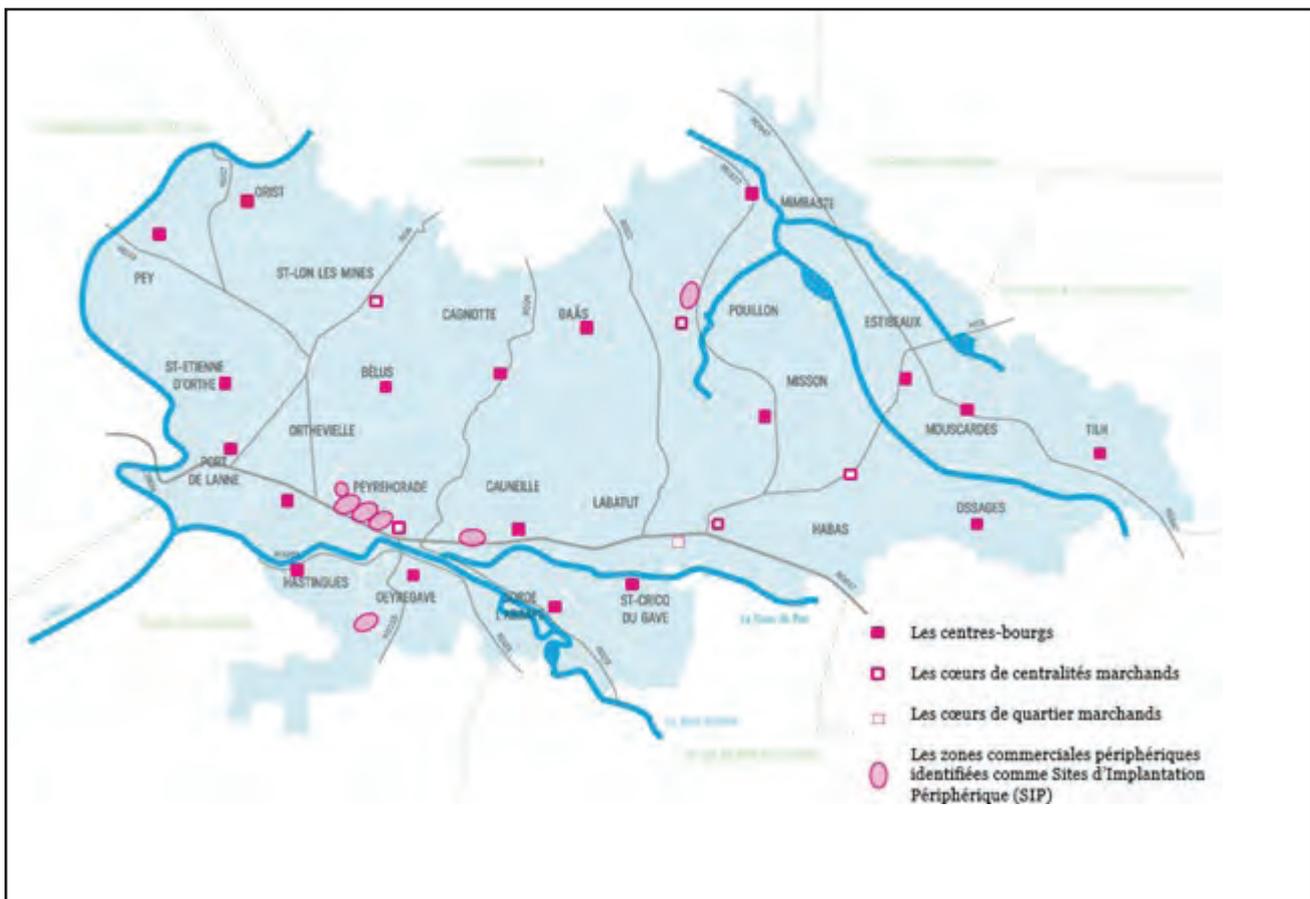
- Les cœurs de centralité marchands, sont les espaces où se concentrent les fonctions urbaines caractéristiques à l'instar du résidentiel, des commerces, des équipements, des services. Les cœurs de centralités marchands sont constitués des cœurs de l'enveloppe urbaine des secteurs urbains historiques (sauf à Labatut où le cœur du bourg neuf est considéré comme cœur de centralité marchand) des cinq centralités de proximité identifiées dans l'armature territoriale.
- Les centres-bourgs recouvrent l'enveloppe urbaine principale des centres-bourgs historiques c'est-à-dire le tissu urbain constitué, à savoir l'ensemble des espaces bâtis continus au centre historique (dents creuses incluses), de tous les centres bourgs des communes du territoire identifiés dans l'armature territoriale comme les lieux de vie du quotidien.
- Les cœurs de quartier marchands sont des secteurs urbanisés, en dehors de l'enveloppe urbaine principale des centralités, comptant au moins deux activités commerciales et comportant un niveau de densité significatif.
- Les zones commerciales périphériques (ZCP) correspondent aux zones d'activités économiques (ZAE) située en dehors du cœur de l'enveloppe urbaine regroupant des activités commerciales. Plusieurs ZAE du territoire dénombrent des activités commerciales en leur sein. Dans une logique de priorisation du foncier à vocation économique, le DAACL n'identifie pas de zones commerciales périphériques en dehors de celles retenues en tant que Secteur d'Implantation Périphérique (SIP). Ainsi, les activités commerciales périphériques seront uniquement autorisées en Secteur d'Implantation Périphérique (SIP). Pour qu'une

zone commerciale périphérique (ZCP) soit retenue comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP), celle-ci doit se trouver en périphérie des cœurs de centralités ou des centres-bourgs, compter au moins deux activités commerciales et jouer un rôle structurant à l'échelle de l'intercommunalité en matière d'activité commerciale avec notamment des locomotives commerciales (supermarché, commerce de bouche ou activité de restauration). Deux types de Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) sont identifiés : les SIP ayant un rayonnement intercommunal (présence et développement de moyennes surfaces alimentaires et de commerces spécialisés) et les SIP ayant un rayonnement local (présence et développement d'artisanat commercial). Ainsi, les zones commerciales périphériques (ZCP) retenues comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) dans le territoire sont les suivantes :

TYPE DE SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP)	NOM DU SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP)
SIP de rayonnement intercommunal (présence et développement de moyennes surfaces alimentaires et de commerces spécialisés)	ZCP Peyrehorade 1 ZCP Peyrehorade 2 ZCP Peyrehorade 3 ZCP Cauneille ZCP Pouillon ZCP Sud Landes (secteurs 1 et 2)
SIP de rayonnement local (présence et développement d'artisanat commercial)	ZCP Peyrehorade ZAE



La carte ci-après représente les localisations préférentielles identifiées dans le territoire.





Sur l'ensemble du territoire, les cœurs de centralités marchands et les centres-bourgs constituent les sites privilégiés d'implantation de tous les types de commerces et sont considérés comme des localisations préférentielles.

- La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 300 m², que ces locaux soient isolés ou intégrés à un ensemble commercial (à l'exemple d'une galerie marchande), est autorisée uniquement dans les cœurs de centralités marchands et les centres-bourgs.
- La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 m² est autorisée uniquement dans les cœurs de centralités marchands, sans dépasser 800 m².

Concernant le développement commercial des cœurs de centralités marchands et des centres-bourgs, il pourra consommer du foncier dans la mesure où il participe à l'épaississement du centre-bourg et qu'il est associé à d'autres fonctions urbaines (résidentiel, équipements, économie). Dans ce cas, la consommation foncière sera imputée à de la consommation foncière pour du tissu résidentiel mixte.

Dans les cœurs de quartier marchands, la construction de locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 300 m² est autorisée. Le développement des commerces existants est autorisé par extension de la surface de vente d'un taux n'excédant pas 20% de la surface de vente existante, dans la limite d'une surface de vente totale de maximum 800 m². L'offre commerciale développée dans les cœurs de quartiers marchands doit rester inférieure à celle des cœurs de centralités marchands et doit s'inscrire en complémentarité de cette dernière.

La consommation foncière liée au développement commercial périphérique est portée à 0 ha.

- Sur l'ensemble du territoire, la création de nouvelles zones commerciales périphériques est interdite.
- La création de locaux commerciaux est autorisée seulement pour les activités non-alimentaires, selon les conditions cumulatives ci-après :

- Exclusivement dans les zones commerciales périphériques retenues comme localisation préférentielle dénommée Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) dans la perspective d'accompagner leur évolution vers un modèle d'aménagement plus durable.

- Dans les SIP de rayonnement intercommunal, seulement le commerce non-alimentaire dans la limite de 2 500 m² de surface de vente totale sur du foncier qui n'impacte pas le calcul de la consommation d'espaces (surface déjà consommée, densification, surélévation, etc.).

- Dans les SIP de rayonnement local, seulement le commerce non-alimentaire dans la limite de 800 m² de surface de vente totale sur du foncier qui n'impacte pas le calcul de la consommation d'espaces (surface déjà consommée, densification, surélévation, etc.).

- Le développement de commerces existants (alimentaires et non alimentaires) par extension de la surface de vente est autorisé, selon les conditions cumulatives ci-après :

- Exclusivement dans les zones commerciales périphériques (ZCP) retenues comme Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) dans la perspective d'accompagner leur évolution vers un modèle d'aménagement plus durable.

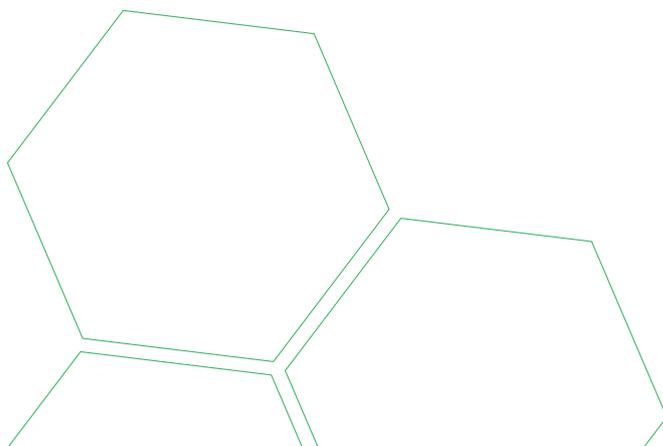
- Dans les SIP de rayonnement intercommunal, seulement sur du foncier qui n'impacte pas le calcul de la consommation d'espaces (surface déjà consommée, densification, surélévation, etc.) dans la limite d'une surface de vente totale de 2 500 m² sur la durée d'application du SCoT. Si la surface de vente totale de 2 500 m² est déjà atteinte, alors l'extension n'est pas autorisée.

- Dans les SIP de rayonnement local, seulement sur du foncier qui n'impacte pas le calcul de la consommation d'espaces (surface déjà consommée, densification, surélévation, etc.) dans la limite d'une surface de vente totale de 800 m² sur la durée d'application du SCoT. Si la surface de vente totale de 800 m² est déjà atteinte, alors l'extension n'est pas autorisée.

Pour l'ensemble des localisations préférentielles identifiées et abordées précédemment, la notion de « surface de vente totale » constitue un seuil individuel s'appliquant à chaque entité commerciale.



3 / MAINTENIR ET CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LES CŒURS DE CENTRALITÉS MARCHANDS, LES CENTRES-BOURGS ET LES ENVELOPPES DE QUARTIER DE CENTRALITÉS





Les conditions d'implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs sont les suivantes et les cœurs de quartier marchands :

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du DOO (cf. DOO p. à p.), les implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les enveloppes de quartier de centralités sont soumises aux conditions suivantes.

- Les conditions d'implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les cœurs de quartier marchands en matière de sobriété foncière et d'intensité d'usage :

- La gestion économe du foncier doit passer par l'utilisation prioritaire des locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition / reconstruction, etc. La densification avec de nouvelles constructions (dans les dents creuses) sera privilégiée si les actions précitées ne peuvent être envisagées.

- La recherche d'une mixité d'usage et d'une compacité des formes bâties (optimisation bâtie / du foncier existant) permettant d'accroître la densité urbaine.

- L'optimisation par la mutualisation des surfaces dédiées aux stationnements, aux livraisons, aux flux de marchandises et de personnes, en lien avec les équipements, services, commerce, etc. à proximité. La suppression de ses surfaces peut être envisagée dans le cas d'une localisation adéquate

- Les conditions d'implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les cœurs de quartier marchands en matière de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.) :

- La présence de cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables (ombrage, revêtements perméables, etc.) et accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR).

- L'aménagement d'équipements incitant à l'adoption de formes de mobilité alternatives à la voiture ou décarbonées : parkings à vélos, vélos en libre-service, bornes de recharge électriques, etc.

- Une implantation au plus près des points de desserte par les transports collectifs, lorsqu'ils existent ou à venir.

- Les conditions d'implantations commerciales dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les cœurs de quartier marchands en matière de qualité architecturale urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de performance énergétique et de gestion des eaux :

- Un traitement architectural et paysager qualitatif des constructions, en cohérence avec leur environnement local (alignement, épannelage, gabarit, nature et couleurs des matériaux / des façades, végétalisation, etc.).

- La limitation de l'impact visuel des constructions lié aux espaces techniques / de livraison et le traitement des arrières de bâti, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

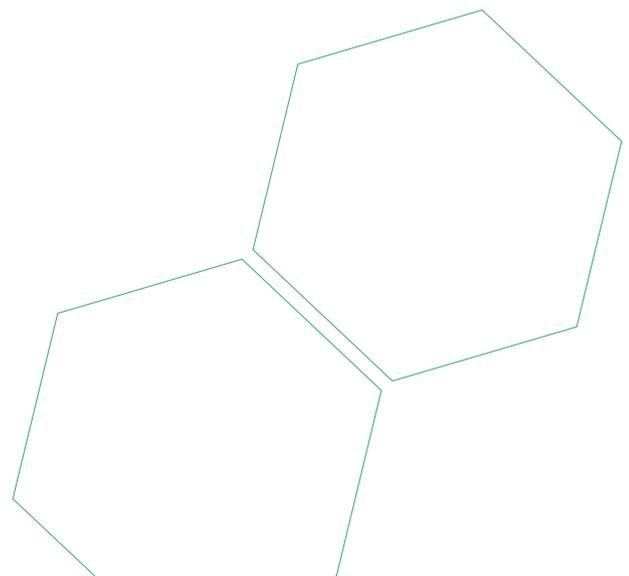
- La construction de bâtiments bas carbone, notamment à travers le choix des techniques constructives et l'intégration de matériaux biosourcés.

- La construction de bâtiments sobres en consommation énergétique, intégrant des dispositifs d'économie d'énergie (isolation thermique, éclairage par lumière naturelle, ventilation naturelle, etc.) et de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, etc.).

- L'intégration de solutions acoustiques limitant ou atténuant les nuisances sonores (extracteurs, climatiseurs...).

- L'intégration de dispositifs de gestion des eaux (eaux pluviales et eaux usées) à l'échelle de la parcelle du projet (revêtements perméables, toitures et massifs stockant, noues paysagères, jardins de pluie, etc.) et la prise en compte des risques.

- L'intégration de dispositifs favorisant le tri, la valorisation et le réemploi des déchets.





Préconisations pour le maintien et le confortement de l'offre commerciale et de services de proximité dans les cœurs de centralités marchands, les centres-bourgs et les cœurs de quartier marchands

Rappel du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Les élus souhaitent mettre à profit le positionnement stratégique du territoire à l'interface de plusieurs territoires dynamiques (Grand Dax, MACS, CAPB, Orthez) par leur offre en équipements et services diversifié en proposant une offre complémentaire de proximité au cœur des bourgs du territoire. Les ambitions politiques exprimées sont notamment de :

- Permettre un renforcement de l'offre commerciale de proximité pour être moins dépendant des territoires extérieurs et du déplacement automobile,
- Interdire les implantations en extension urbaine des moyennes et grandes surfaces en périphérie des bourgs.

Le PLUi pourra intégrer des outils répondant à ces ambitions et objectifs à l'instar de :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Identification dans le PLUi de quartiers ou îlots dans lesquels la diversité commerciale est préservée et développée à travers la mise en place d'un linéaire de protection qui interdit le changement de destination des constructions commerciales ou d'activités de services existantes (article R.151-16 du code de l'urbanisme).

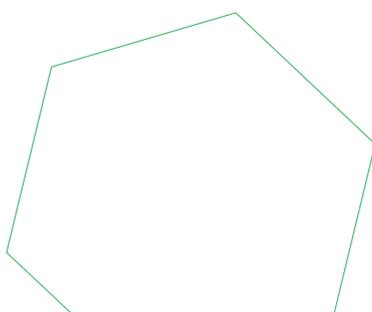
D'autres outils pourront être mobilisés par la collectivité afin de nourrir la politique locale commerciale :

- Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),
- Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC),
- Périmètre de Sauvegarde Artisanale et Commerciale (PSAC),
- Foncière de commerce,
- Un observatoire commercial,
- Charte d'aménagement des vitrines commerciales,
- Règlement de publicité,
- Etc.

Liste des cœurs de centralités marchands et des cœurs de quartier marchands retenus comme des localisations préférentielles dans le DAACL de la CC POA

TYPE DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	NOM ET LOCALISATION
Les cœurs de centralités marchands	Cœur de centralité de Peyrehorade Cœur de centralité de Pouillon Cœur de centralité du bourg neuf de Labatut Cœur de centralité de Saint-Lon-les-Mines Cœur de centralité de Habas
Les cœurs de quartier marchands	Entrée de bourg ouest de Labatut

Peyrehorade est la Commune du territoire retenue dans le programme « Petite Ville de Demain ». Cette particularité permet une dynamique et un accompagnement dans plusieurs domaines liés au renouvellement urbain. Ce processus de transformation vise notamment à promouvoir et stimuler le développement économique et commercial afin d'impulser le réinvestissement du cœur urbain de Peyrehorade. Ce dernier est déterminé par le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Celui-ci identifie le cœur historique de la ville comme un secteur prioritaire (signifié en rouge sur la carte ci-après), où l'habitat et le commerce seront traités en priorité.





Source : périmètre ORT renseigné dans la Convention ORT signée le 12 décembre 2023

Le périmètre ORT fait l'objet d'une convention qui vise à intensifier la zone urbaine et la polarité commerciale principale. L'objectif étant de créer les conditions propices au développement à long terme du territoire. Les actions à destination du commerce qui en découlent sont :

- D'étudier l'opportunité de requalifier les halles,
- D'accompagner l'installation de locomotives commerciales dans le centre-bourg,
- D'accompagner la dynamique commerciale en centre-bourg.

Depuis la signature de la convention ORT, le 12 décembre 2023, différents effets juridiques s'appliquent, certains seulement dans le périmètre de l'ORT et d'autres dans toute la Commune de Peyrehorade. Plusieurs thématiques sont impactées par ces effets juridiques : l'habitat, les commerces et activités, l'aménagement et l'urbanisme, l'ingénierie, le foncier et les services publics.

Sont évoqués ici les effets juridiques appliqués à la thématique des commerces et activités (les autres effets juridiques sont précisés dans la convention) :

- Simplification des projets d'implantations commerciales en centre-ville dans le périmètre ORT (exemption d'autorisation d'exploitation commerciale),
- Limitation du développement des grands commerces en périphérie (possibilité de suspendre au « cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie),
- Droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial dans le périmètre de l'ORT.

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

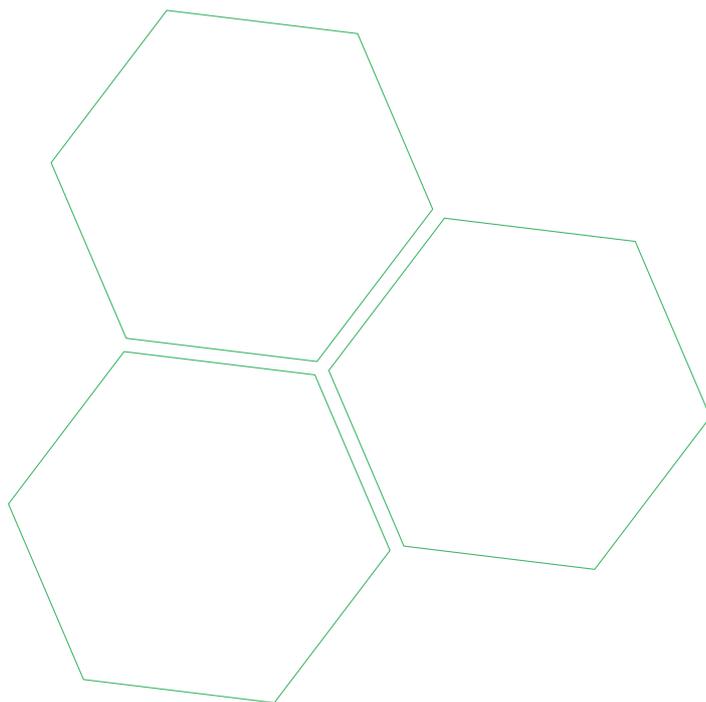
Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



4 / RECUEIL DES CŒURS DE CENTRALITÉS MARCHANDS





Peyrehorade

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de centralité marchand de PEYREHORADE	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Une attention particulière devra être apportée aux implantations commerciales dans le centre-bourg de Peyrehorade étant donné son appartenance au programme « Petite Ville de Demain » et à la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui en découle. Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante.

De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Pouillon

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de centralité marchand de POUILLON	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Saint lon les mines

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de centralité marchand de SAINT LON LES MINES	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Habas

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de centralité marchand de HABAS	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Labatut

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de centralité marchand de LABATUT	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

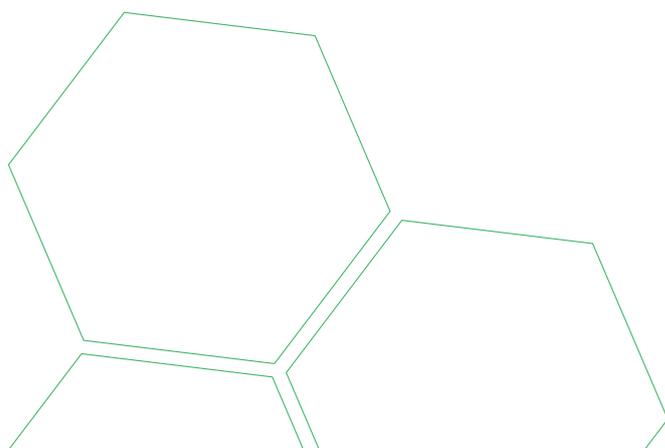
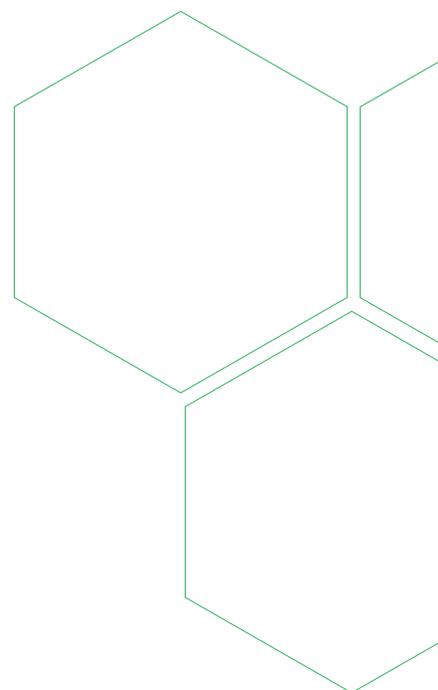
Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



5 / RECUEIL DES CŒURS DE QUARTIER MARCHANDS





Labatut

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Cœur de quartier marchand de LABATUT	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique (< 300 m² de surface de vente) - Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m² et 800 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire - Hors alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



6 / STOPPER LES CRÉATIONS DE ZONES COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES CONSOMMATRICES D'ESPACES TOUT EN PERMETTANT LEURS ÉVOLUTIONS



Les conditions d'implantations commerciales dans les zones commerciales périphériques (retenues comme secteur d'implantation périphérique – SIP)

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du DOO (cf. DOO p. à p.), les implantations commerciales dans les zones périphériques (retenue comme SIP) sont soumises aux conditions suivantes.

- Les conditions d'implantations commerciales dans les zones périphériques (retenues comme SIP) en matière de sobriété foncière et d'intensité d'usage :

- La gestion économe du foncier doit passer par l'utilisation prioritaire des locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition / reconstruction, etc. La densification avec de nouvelles constructions (dans les dents creuses) sera privilégiée si les actions précitées ne peuvent être envisagées.

- La recherche d'une mixité d'usage et d'une compacité des formes bâties (optimisation bâtie / du foncier existant) permettant d'accroître la densité urbaine.

- L'optimisation par la mutualisation des surfaces dédiées aux stationnements, aux livraisons, aux flux de marchandises et de personnes, en lien avec les équipements, services, commerce, etc. à proximité. La suppression peut être envisagée dans le cas d'une localisation adéquate

- Les conditions d'implantations commerciales dans les zones périphériques (retenues comme SIP) en matière de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.) :

- La présence de cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables (ombrage, revêtements perméables, etc.) et accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR).

- L'aménagement d'équipements incitant à l'adoption de formes de mobilité alternatives à la voiture ou décarbonées : parkings à vélos, vélos en libre-service, bornes de recharge électriques, etc.

- Une implantation au plus près des points de desserte par les transports collectifs, lorsqu'ils existent ou à venir

- Les conditions d'implantations commerciales dans les zones périphériques (retenues comme SIP) en matière de qualité architecturale urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de performance énergétique et de gestion des eaux :

- Un traitement architectural et paysager qualitatif des constructions, en cohérence avec leur environnement local (alignement, épannelage, gabarit, nature et couleurs des matériaux / des façades, végétalisation, etc.).

- La limitation de l'impact visuel des constructions lié aux espaces techniques / de livraison et le traitement des arrières de bâti, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

- La construction de bâtiments bas carbone, notamment à travers le choix des techniques constructives et l'intégration de matériaux biosourcés.

- La construction de bâtiments sobres en consommation énergétique, intégrant des dispositifs d'économie d'énergie (isolation thermique, éclairage par lumière naturelle, ventilation naturelle, etc.) et de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, etc.).

- L'intégration de dispositifs de gestion des eaux (eaux pluviales et eaux usées) à l'échelle de la parcelle du projet (revêtements perméables, toitures et massifs stockant, noues paysagères, jardins de pluie, etc.) et la prise en compte des risques.



Préconisations pour le stopper les extensions commerciales consommatrices d'espaces tout en permettant leurs mutations

Liste des zones commerciales périphériques retenues comme des localisations préférentielles (Secteurs d'Implantation Périphérique – SIP) dans le DAACL de la CC POA

Rappel du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

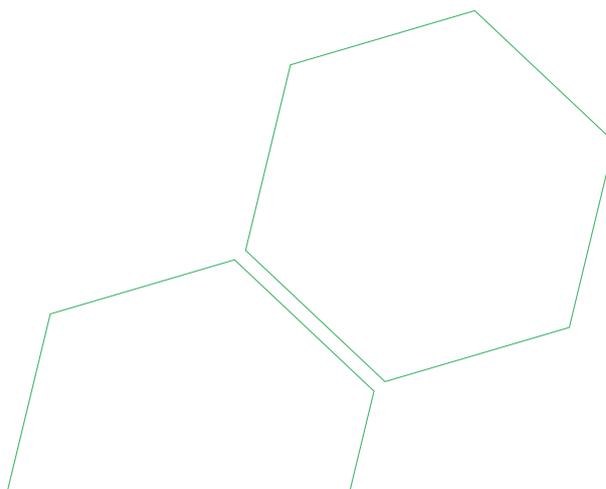
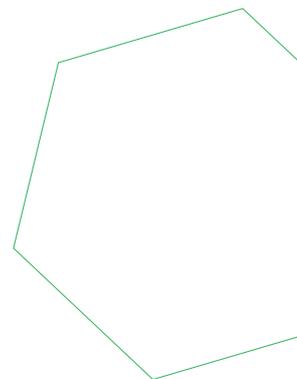
Le projet politique exprimé dans le PAS considère l'attractivité économique comme un pilier important pour ne pas devenir un territoire-dortoir. Les élus entendent déployer une stratégie économique globale leur permettant à la fois d'avoir la capacité de maintenir ses entreprises dans le territoire, d'en accueillir de nouvelles et d'anticiper les mutations économiques de demain. Les ambitions politiques exprimées sont notamment de :

- Privilégier la création de nouveaux commerces dans le tissu existant à proximité d'autres commerces,
- Arrêter le développement de commerces de périphérie particulièrement le long des routes au profit d'une requalification des zones existantes.

Le PLUi pourra intégrer des outils répondant à ces ambitions et objectifs à l'instar de :

- Projets urbains de requalification d'entrée de ville,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Changements de destination des locaux commerciaux,
- Etc.

TYPE DE SECTEUR D'IM-PLANTATION PÉRIPHÉ-RIQUE (SIP)	NOM DU SECTEUR D'IM-PLANTATION PÉRIPHÉ-RIQUE (SIP)
SIP de rayonnement inter-communal (présence et développement de moyennes surfaces alimentaires et de commerces spécialisés)	ZCP Peyrehorade 1 ZCP Peyrehorade 2 ZCP Peyrehorade 3 ZCP Cauneille ZCP Pouillon ZCP Sud Landes (secteurs 1 et 2)
SIP de rayonnement local (présence et développement d'artisanat commercial)	ZCP Peyrehorade ZAE



Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



7 / RECUEIL DES ZONES COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES RETENUES COMME SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP)



SIP de rayonnement intercommunal



Peyrehorade 1

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Peyrehorade 1	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Peyrehorade 2

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Peyrehorade 2	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

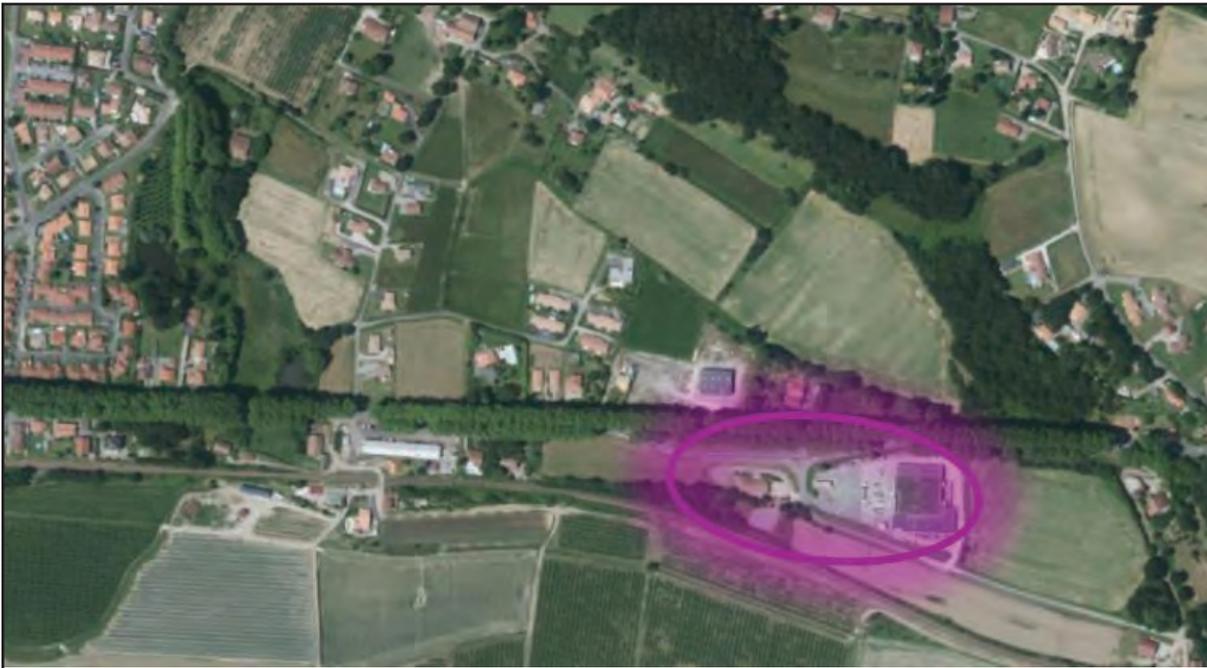
Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Peyrehorade 3

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Peyrehorade 3	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Cauneille

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Cauneille	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Pouillon

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Pouillon	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



Sud Landes – secteur 1

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Sud Landes secteur 1	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



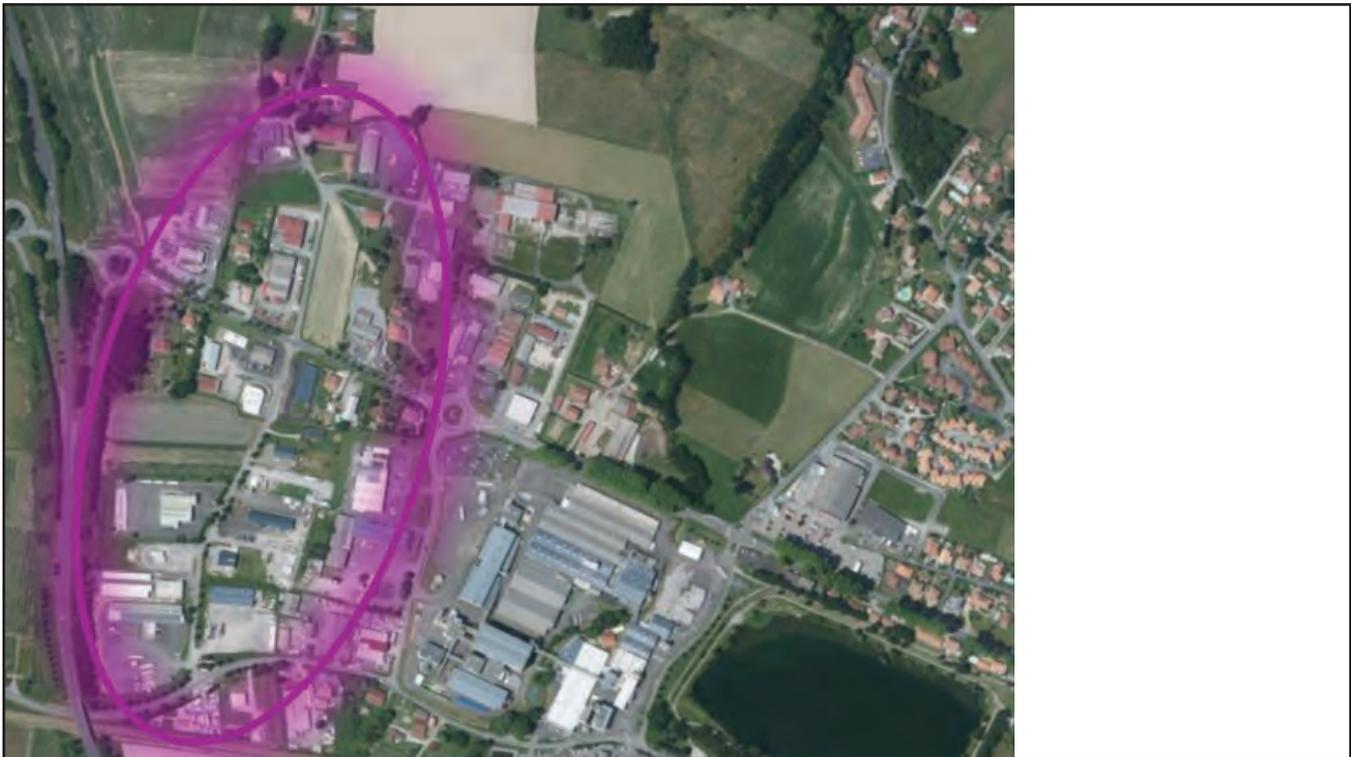
Sud Landes – secteur 2

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Sud Landes secteur 2	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



SIP de rayonnement local



Peyrehorade ZAE

ESPACE COMMERCIAL	FORMES DE VENTE	TYPES D'ACTIVITÉS	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Zone commerciale périphérique (SIP) – Peyrehorade ZAE	- Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	- Alimentaire en extension du bâti existant - Hors alimentaire	- Sobriété foncière - Optimisation et mutualisation des espaces de stationnement - Qualité architecturale et paysagère, performance énergétique et de gestion des eaux

La majeure partie de la zone d'activités économiques de Peyrehorade identifiée, ci-dessus, comme SIP de rayonnement local, est occupée par des activités artisanales ou de commerces de gros avec peu ou pas de commerce de détail. Ainsi la délimitation du SIP vise à prioriser le développement et l'implantation d'activités artisanales plutôt que le commerce de détail.

Les nouvelles implantations et les extensions d'activités commerciales ne devront pas compromettre la biodiversité existante. De plus, elles veilleront à maintenir les continuités écologiques identifiées dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT et tiendront compte des éventuels risques identifiés dans le périmètre (cf. DOO : Axe 1 – Prendre soin du vivant, des individus et du territoire : pour transmettre les marqueurs ruraux).



8 / TABLEAU DE SYNTHÈSE DES CONDITIONS D'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS DES COMMERCES



	DANS LES CENTRES-BOURGS	DANS LES CŒURS DE CENTRALITÉS MARCHANDS	DANS LES CŒURS DE QUARTIER MARCHANDS	DANS LES ZONES COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES (ZCP)		
				Hors SIP	En SIP intercommunal	En SIP local
Boutique (<300 m ² de surface de vente)	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON
Moyenne surface (surface de vente jusqu'à 800 m ²)	NON	OUI	OUI	NON	NON	OUI*
Moyenne surface (surface de vente comprise entre 300 m ² et 2 500 m ²)	NON	NON	NON	NON	OUI*	NON
Grande surface (> 2 500 m ² de surface de vente)	NON	NON	NON	NON	NON	NON

**La création de nouvelles zones commerciales périphériques est interdite.
La création de locaux commerciaux est autorisée seulement pour les activités non-alimentaires. Le développement de commerces existants (alimentaires et non alimentaire) par extension de la surface de vente est autorisé.*



9 / PERMETTRE L'INTÉGRATION DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE ET LA RÉGLEMENTER



Pour rappel, la logistique commerciale, ou logistique aval, désigne l'ensemble des opérations liées à la distribution de biens depuis leurs lieux de production jusqu'à leurs lieux de délivrance au consommateur final, que le lieu soit un magasin (boutique, moyenne surface...) ou non (drive, consigne de retrait, livraison à domicile...).

Elle se distingue de la logistique « amont », qui se rapporte à l'ensemble des opérations liées à l'acquisition des matières premières et des biens intermédiaires nécessaires à la production de biens.

Les activités et modes d'occupation liées à la logistique commerciale sont variés et concernent :

- Les dark store : entrepôts de logistique urbaine sans lieu de vente physique ni devanture qui assurent la livraison à domicile de produits de consommation courante commandés en ligne.
- Les drives autos : point de retrait, accessible en voiture, pour retirer des biens ou marchandises commandés en ligne.
- Les drives piétons : point de retrait, accessible à pied, pour retirer des biens ou marchandises commandés en ligne.
- Les espaces logistiques urbains (ELU) : équipements destinés à optimiser la livraison des marchandises en ville, sur les plans fonctionnels et environnementaux, par la mise en œuvre de points de rupture de charges (exemples : hôtels logistiques, messagerie, conciergerie, consigne de retrait automatique, distributeur automatique de nourriture...).
- Les entrepôts et plateforme logistique (EPL) : espaces dédiés à l'entreposage, ainsi qu'aux opérations logistiques telles que la préparation de commandes, le conditionnement, la réception ou l'expédition de marchandises, etc.
- Un grand EPL développe une surface de plancher (SDP) supérieur à 5 000 m². Certains EPL, à l'exemple de ceux exploités par Amazon, peuvent dépasser 100 000 m² de SDP.

Pour rappel, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) invite, pour l'implantation d'activités de logistique de moyenne et grande distance, à prioriser les sites bénéficiant d'une desserte ferroviaire, maritime ou fluviale ou situés à proximité de ces derniers.

Les localisations préférentielles des espaces de logistique commerciale

Les entrepôts et plateformes logistiques (EPL) sont autorisés uniquement dans les zones d'activités économiques dédiées et de préférence dans les zones d'activités économiques dans lesquelles les entrepôts et plateformes logistiques sont déjà présents (par exemple la zone Sud Landes, bien que la logistique ne soit pas la vocation prioritaire de cette zone contrairement aux activités de production). Par ailleurs, les sites logistiques à privilégier à l'échelle du territoire sud-aquitain sont ceux disposant de modes de transports alternatifs au routier (desserte ferroviaire, maritime ou fluviale). Plusieurs territoires voisins bénéficient de ce type d'infrastructures.

L'implantation d'entrepôts et plateformes logistiques est interdite dans les cœurs de centralités marchands et dans les centres-bourgs.

Les espaces logistiques urbains (ELU) recevant du public motorisé sont autorisés dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) selon les conditions qualitatives déclinées ci-après).

Les espaces logistiques urbains (ELU) recevant du public piéton sont autorisés dans les centres-bourgs, les cœurs de centralités marchands et les lieux d'intermodalité (par exemple : la gare de Peyrehorade, l'aire de covoiturage à Orthevielle...).



Les conditions d'implantations de la logistique commerciale

• Les conditions d'implantations de la logistique commerciale en matière de sobriété foncière et d'intensité d'usage :

- La gestion économe du foncier doit passer par l'utilisation prioritaire des locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition / reconstruction, etc. La densification avec de nouvelles constructions (dans les dents creuses) sera privilégiée si les actions précitées ne peuvent être envisagées.

- La recherche d'une mixité d'usage et d'une compacité des formes bâties (optimisation bâtie / du foncier existant) permettant d'accroître la densité urbaine.

- L'optimisation par la mutualisation des surfaces dédiées aux stationnements, aux livraisons, aux flux de marchandises et de personnes, en lien avec les équipements, services, commerce, etc. à proximité. La suppression peut être envisagée dans le cas d'une localisation adéquate

• Les conditions d'implantations de la logistique commerciale en matière de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.) :

- Le report modal des marchandises, quand cela est possible, afin d'utiliser les modes de transport alternatifs au routier (desserte ferroviaire, maritime ou fluviale) sur site ou en lien avec des infrastructures de report modal proches.

- La présence de cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables (ombrage, revêtements perméables, etc.) et accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR).

- L'aménagement d'équipements incitant à l'adoption de formes de mobilité alternatives à la voiture ou décarbonées : parkings à vélos, vélos en libre-service, bornes de recharge électriques, etc.

- Une implantation au plus près des points de desserte par les transports collectifs, lorsqu'ils existent ou à venir.

Préconisations pour permettre l'intégration de la logistique commerciale et sa réglementation

L'article L.141-6 du code de l'urbanisme, précise que le DAACL « peut prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ».

En ce sens, les collectivités pourront mettre en place des outils liés à la politique locale de transport et de mobilité tels que :

- L'élaboration d'un plan de mobilité (PdM),
- Des règlements communaux de circulation,
- Des règlements communaux de stationnement et de livraison,
- - Etc.

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE



RÉDACTION & CONCEPTION

Communauté de Communes
du Pays d'Orthe et Arrigans

AUDAP

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le 30/04/2025

ID : 040-200069417-20250429-2025_62-DE





Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans /

16 route de Mahoumic,
40300 PEYREHORADE

Tél : 05 58 73 60 03

E-mail : contact@orthe-arrigans.fr



Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées