

# **P**ays d'Orthe



**S**chéma  
de  
**C**ohérence  
**T**erritoriale

Document  
d'Orientations et d'Objectifs



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
<b>I- Objectifs et principes pour un développement maîtrisé et un aménagement harmonieux du Pays d'Orthe .....</b>	<b>3</b>
I-1. Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat .....	5
I-2. Les objectifs et les principes de la politique des transports et des déplacements .....	13
I-3. Les grands projets d'équipements et de services .....	18
I-4. Conditions pour l'ouverture de zones à urbaniser .....	20
I-5. Objectifs permettant de développer l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs et permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent .....	21
I-6. Objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation .....	22
I-7. Principes pour la prévention des risques .....	23
<b>II- Objectifs et principes relatifs au développement des activités économiques.....</b>	<b>25</b>
II-1. Objectifs relatifs au développement économique.....	26
II-2. Objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal (Document d'Aménagement Commercial) .....	29
II-3. Objectifs relatifs à l'activité agricole .....	34
<b>III- Objectifs et principes pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains et la préservation du cadre de vie .....</b>	<b>39</b>
III-1. Les espaces et sites naturels à protéger .....	40
III-2. Principes relatifs à la valorisation des paysages et du patrimoine.....	45

## PREAMBULE

2

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** a défini les grandes lignes du projet politique d'aménagement de l'espace pour les 15 à 20 prochaines années. Le **Document d'Orientations et d'Objectifs** doit fixer des prescriptions et recommandations qui vont permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO) détermine (au titre des articles L122-1-4 du Code de l'Urbanisme et suivants), les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

C'est un **document opposable** avec pour objectif de déterminer les éléments fondamentaux de l'aménagement du territoire dans tous les domaines. Le Document d'Orientations et d'Objectifs constitue le volet prescriptible du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux, PLU et cartes communales. En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou dans le cas où le PLU serait incompatible avec le SCoT du Pays d'Orthe, ce dernier s'impose aux permis de construire et aux permis d'aménager en lieu et place des documents d'urbanisme en vigueur. Les documents devront donc être compatibles avec les orientations de ce document.

Conformément à l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme « *Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée.*

*Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans ».*

Afin de faciliter la lecture du document et bien appréhender le lien qui existe entre les enjeux identifiés en phase diagnostic, les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les outils portés par le Document d'Orientation et d'Objectifs, le plan du Document d'Orientation et d'Objectifs présente une certaine cohérence avec celui des documents établis lors des deux premières étapes. Celui-ci est organisé comme suit :

1. **Objectifs et principes pour un développement maîtrisé et un aménagement harmonieux du Pays d'Orthe**
2. **Objectifs et principes relatifs au développement des activités économiques**
3. **Objectifs et principes pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains et la préservation du cadre de vie**

3

Les orientations proposées sont soit des recommandations, soit des prescriptions. Une prescription constitue une règle à respecter par les documents de rang inférieur alors qu'une recommandation revêt un caractère pédagogique et incitatif (elle ne comporte pas d'obligation juridique).

Un tableau de synthèse est établi dans le rapport de présentation. Il servira de base à l'analyse des projets qui doivent être compatibles avec le SCoT.

**Prescriptions :** Il s'agit des mesures qui précisent la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur : qu'il s'agisse des documents d'urbanisme (cartes communales, POS-PLU) ou de plans et programmes thématiques (PLH, PDU,...). L'opposabilité de ces prescriptions s'appréciera en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCoT en reprenant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur,

**Recommandations :** Il s'agit de mesures incitatives qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD qui n'ont pas de caractère opposable. Il s'agit :

1. Soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'application et d'opposabilité du SCoT ;
2. Soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature opérationnelle.



Axe

1

Objectifs et principes pour un  
développement maîtrisé et  
un aménagement harmonieux  
du Pays d'Orthe

## I-1. Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-7**

Le document d'orientations et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

La localisation du Pays d'Orthe entre Dax, Bayonne et Pau lui offre des potentialités de développement qui reposent sur la production nécessaire de logements pour répondre aux projections démographiques (environ 350 habitants supplémentaires par an), à une répartition équilibrée des emplois, des équipements, des services et des commerces, à une accessibilité et une desserte efficace par des transports alternatifs à la voiture, ... Quelques grands projets de territoire prévu sur les Landes vont venir renforcer son attractivité démographique et résidentielle (LGV France-Espagne, Zone d'activités de Saint-Geours de Maremne,...). Il est donc important d'anticiper l'avenir du Pays d'Orthe en menant une démarche prospective.

La phase de diagnostic a permis de faire émerger les principaux enjeux du territoire. Ce diagnostic et le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont permis de mettre en exergue la volonté des élus de définir un projet qui diffère de la perspective « au fil de l'eau ». Le scénario de développement envisagé dans le cadre du SCoT du Pays d'Orthe doit donc être volontariste tout en restant réaliste. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit cette volonté et cette ambition en affichant une croissance démographique annuelle moyenne pour les 20 prochaines années de 2 %.

### I-1.1. Objectifs et principes permettant de maintenir et maîtriser l'attractivité résidentielle du Pays d'Orthe

6

Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat prévoient :

- Une programmation quantitative par typologie de communes (pôle central, pôle relais et communes rurales) ;
- Une adaptation et une diversification de l'offre ;
- Une maîtrise des extensions urbaines.

La croissance démographique prévue sur le Pays d'Orthe pour les 15 à 20 prochaines années engendrera de forts besoins en logements. Ainsi, ce sont environ 2800 résidences principales qu'il sera nécessaire de produire sur la période 2013-2030. La production projetée comme ci-contre permet de répondre aux besoins de la croissance de la population envisagée sur le Pays d'Orthe à l'horizon 2030.

L'objectif recherché dans le cadre du SCoT est de tendre vers un meilleur équilibre à l'échelle du territoire. La répartition géographique de la croissance potentielle est primordiale et relève d'un réel choix politique d'aménagement du territoire.

Le scénario de développement retenu repose sur une stratégie d'aménagement construite sur une « tri-polarisation ». Le projet de territoire envisagé vise à organiser le développement et à structurer les équipements autour du pôle principal de Peyrehorade, ainsi que sur les pôles d'équilibre de Saint-Lon-Les-Mines et Labatut qui offrent déjà plusieurs équipements, commerces et services de proximité. L'objectif est de renforcer ce premier pôle d'équilibre au Nord de la Communauté de Communes afin qu'il puisse rayonner sur les communes environnantes. L'enjeu est de structurer le territoire dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement (démographie-habitat-emploi-déplacement).

**Recommandation :**

Répartition de la croissance	Commune	Population municipale 2009	Population estimée 2012	Gain de population 2013-2030	Besoins en logements 2010-2030
25% de la croissance	Peyrehorade	3466	3680	1500	710
10 % de la croissance	Saint Lon les Mines	1197	1270	600	280
10% de la croissance	Labatut	1401	1490	600	280
55% de la croissance répartie entre les 12 autres communes du territoire en fonction de leur capacité d'accueil et situation géographique (pression)	Bélus	605	640	320	150
	Cagnotte	684	730	320	150
	Cauneille	791	840	280	130
	Hastingues	583	610	230	110
	Oeyregave	359	380	140	70
	Orist	661	700	370	180
	Orthevielle	885	940	290	140
	Pey	698	740	370	160
	Port de Lanne	894	950	280	130
	Saint Cricq du Gave	362	380	140	70
	Saint Etienne d'Orthe	576	610	280	130
	Sorde l'Abbaye	646	690	230	110
	<b>CCPO</b>	<b>13808</b>	<b>14650</b>	<b>5950</b>	<b>2800</b>

*Ordre de grandeur pertinent Cette recommandation constitue une référence régie par le critère de compatibilité (en cas de simple maintien du fil de l'eau). Il revient ensuite aux communes de décliner un projet cohérent avec ce cadre et de justifier de la compatibilité dans le rapport de présentation du PLU ou de la Carte Communale.*

## I-1.2. Objectifs et principes permettant de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins

### **Ce que dit le PADD**

La diversité de l'habitat entraîne la diversité sociale. Ainsi, l'objectif du SCoT est de traduire cette diversité en termes de statut d'occupation (propriétaire ou locataire), d'environnement résidentiel (habitat urbain avec large accès aux services, ou habitat rural), de typologie (individuelle ou collective), de taille des logements et de niveaux de prix.

8

L'ambition du Pays d'Orthe est de contribuer à agir sur l'évolution des attentes, des désirs d'habiter et d'impulser une autre forme de développement urbain que celle observée ces dernières décennies.

L'offre en nouveaux logements se fera au travers :

- du renouvellement urbain et de la densification des espaces déjà urbanisés
- des extensions urbaines.

Par ailleurs, l'offre de nouveaux logements sur l'ensemble des communes du SCoT doit être diversifiée afin :

- d'organiser autrement l'accueil de population en terme de répartition de la croissance (cf. scénario) ;
- de favoriser l'émergence d'une offre en logements capable de répondre aux besoins (en particulier sur une offre sociale adaptée aux besoins actuels et futurs) ;
- Améliorer la qualité résidentielle en privilégiant la construction de logements proches des services et desservis par les transports collectifs ;
- Développer une offre adaptée aux nouveaux désirs d'habiter, aux besoins émergents (personnes âgées, jeunes ménages, etc.) ;
- De tendre vers des formes urbaines plus denses afin de limiter la consommation d'espace.



**Prescriptions :**

- Imposer la mise en œuvre de l'article L123.1.5 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme dans toutes les zones à urbaniser des PLU susceptibles d'accueillir plus de 12 logements.
- Sur les nouveaux programmes de logements (en neuf ou en réhabilitation) : Créer 15 % à Peyrehorade et 10 % à Saint-Lon les Mines et Labatut de logements sociaux au sein des programmes (sous réserve de faisabilité notamment de l'accompagnement financier de l'Etat à la production de logements à vocation sociale). Les PLU définiront si ce pourcentage s'applique sur le nombre de logements ou sur la surface de l'opération.
- Réaliser prioritairement les logements collectifs dans les secteurs desservis par les transports collectifs, les commerces, les services et les équipements (Peyrehorade)
- Intégrer un objectif de sortie de vacance dans la réflexion sur les capacités d'accueil des PLU et des Cartes Communales (notamment pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 unités)
- Imposer une réflexion et la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif ...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (T1, T2, ...).
- Consommer moins de 235 ha pour la production de logements et moins de 129 ha pour les activités économiques à l'horizon 2030.
- Favoriser la densification à travers les documents d'urbanisme en proposant une stratégie qui soit fonction des vellétés de développement des communes :
  - Moins de 2 logements par an, pas de densité fixée
  - Entre 2 et 4 logements par an : densité moyenne supérieure à 6 logements par ha
  - Entre 5 et 9 logements par an : densité moyenne supérieure à 10 logements par ha
  - Entre 10 et 20 logements par an : densité moyenne supérieure à 15 logements par ha
  - Plus de 20 logements par an : densité moyenne supérieure à 20 logements par ha

**Recommandations :**

Répartition de la croissance	Commune	Nombre maximum de logements à produire 2010-2030	Besoins en logements par an (maximum)	Objectif de densité introduit par le DOO (lgt/ha)	Surface artificialisée maximale par an pour la production de logement	Surface artificialisée maximale à l'horizon SCoT pour la production de logement
25% de la croissance	Peyrehorade	710	35,5	20	1,8	35,5
10 % de la croissance	Saint Lon les Mines	280	14	15	0,9	18,7
10% de la croissance	Labatut	280	14	15	0,9	18,7
55% de la croissance répartie entre les 12 autres communes du territoire en fonction de leur capacité d'accueil et situation géographique (pression)	Bélus	150	7,5	10	0,8	15,0
	Cagnotte	150	7,5	10	0,8	15,0
	Cauneille	130	6,5	10	0,7	13,0
	Hastingues	110	5,5	10	0,6	11,0
	Oeyregave	70	3,5	6	0,6	11,7
	Orist	180	9	10	0,9	18,0
	Orthevielle	140	7	10	0,7	14,0
	Pey	160	8	10	0,8	16,0
	Port de Lanne	130	6,5	10	0,7	13,0
	Saint Cricq du Gave	70	3,5	6	0,6	11,7
	Saint Etienne d'Orthe	130	6,5	10	0,7	13,0
	Sorde l'Abbaye	110	5,5	10	0,6	11,0
	<b>CCPO</b>	<b>2800</b>	<b>140</b>	<b>10,8</b>	<b>11,8</b>	<b>235,2</b>

- Inciter à la mise en place de l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) dans toutes les zones AU des PLU accueillant plus de 40 logements
- Adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- Evaluer dans les PLU les capacités d'accueil à destination des personnes en situation de handicap

### I-1.3. Objectifs et principes permettant de maîtriser les extensions urbaines

#### **Ce que dit le PADD**

La recherche de formes d'habitat plus denses (logements groupés, petits collectifs) est essentielle pour économiser l'espace. La réalisation de logements dans de nouvelles zones à urbaniser trop consommatrices d'espace sera limitée. La mise en place d'une politique volontariste est nécessaire pour favoriser la réalisation de nouveaux logements par la densification des tissus urbains existants (comblement des dents creuses, réhabilitation de logements vacants).

Il est nécessaire de privilégier l'urbanisation au plus près des bourgs de manière à limiter l'étalement urbain avec le développement de formes urbaines adaptées : densité, continuité de la morphologie des bourgs, des rues et des masses bâties, prise en compte des composantes paysagères locales,...

Les besoins d'espaces pour l'habitat et le développement économique se traduisent essentiellement par une consommation de foncier non encore urbanisé. La reconstruction « de la ville sur la ville » se heurte en effet aux coûts élevés de réutilisation du foncier déjà artificialisé et à une demande en habitat située essentiellement en dehors des villes.

Cette consommation de foncier « neuf » s'exerce essentiellement sur les terres agricoles. Elle se fait à un rythme qui n'est pas durable et constitue un véritable gaspillage. Ce phénomène s'explique par le développement d'un habitat orienté vers du pavillonnaire diffus, très consommateur d'espace, et par la création de zones d'activités surdimensionnées.

La limitation de la consommation du foncier et son économie doivent être une priorité dans les choix d'urbanisation et d'aménagement du territoire. Cela implique de favoriser la densification des tissus urbains existants. Les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc de logements et les formes urbaines propices à la densification des tissus seront favorisées dans les PLU ou cartes communales.

Le choix des formes urbaines devra contribuer à l'économie d'espace par l'adoption de règles locales sur le type de logement, l'implantation des constructions, leur hauteur, etc. ...

Les objectifs présentés page suivante induisent un travail important sur les formes urbaines et contribuent, à l'horizon 2030, à un engagement vers une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 40 %.

Cet objectif de maîtrise de la consommation de l'espace peut être accompagné voire renforcé par des actions qui pourront être portées sur le renouvellement urbain ou la sortie de vacance des logements.

### **Prescriptions :**

- L'ouverture des zones à urbaniser devra être adaptée en fonction de la situation de chaque commune au risque de voir s'urbaniser sur une courte période l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation sont à privilégier.
- Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des PLU conformément à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.
- De construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation) et remplissage des cœurs d'îlots ou en continuité directe des espaces déjà urbanisés. Les extensions urbaines seront accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation comportant des objectifs de densité. Elles seront réfléchies dans le cadre d'un projet cohérent, global portant non seulement sur la zone à construire mais aussi sur la totalité de l'existant.
- Analyser et justifier dans les rapports de présentation des PLU les nouveaux projets au regard des capacités de redensification et de réorganisation des secteurs urbanisés qui ont été intégrés. Ils veilleront par ailleurs à préciser les points d'ordre réglementaire et programmatique qui favorisent le renouvellement urbain et limitent la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- D'accompagner les limites de l'urbanisation par une coupure verte qui permette de réduire les risques de conflits avec l'espace agricole ou naturel : créer des espaces tampons (cf. p35 du DOO)

### **Recommandations :**

- D'élaborer des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes du territoire du SCoT du Pays d'Orthe, à l'horizon 2015.
- Dans un objectif d'économie de foncier, de promouvoir à l'échelle du SCoT, une politique de reconquête des centres urbains, centres-bourgs et quartiers anciens.

## I-2. Les objectifs et les principes de la politique des transports et des déplacements

La question de la mobilité dans les espaces ruraux est un enjeu primordial. Les densités démographiques relativement faibles engendrent des déplacements souvent plus longs pour accéder aux emplois, aux équipements, aux commerces ou aux services.

Une part de la population est également dans l'incapacité de se déplacer en véhicule individuel (personnes âgées, jeunes, etc.). Les obstacles à la mobilité des populations peuvent aussi être de nature économique dans un contexte d'augmentation des budgets liés aux déplacements automobiles.

Ainsi, il est nécessaire de s'engager, notamment au travers du SCoT, vers un mode de développement qui permette, à terme, de développer une alternative aux déplacements automobiles individuels.



### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L 122-1-8**

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1. Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
2. Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains.

### I-2.1. Réduire la dépendance à l'automobile

Conformément aux dispositions du PCET de la région aquitaine adopté le 19 décembre 2012 et au Schéma Régional Climat Air Energie approuvé le 15 Novembre 2012, afin d'assurer une meilleure maîtrise des déplacements, l'organisation globale des déplacements doit être intimement liée à la stratégie d'aménagement du territoire retenue.

14

Le SCoT envisage un développement basé sur le renforcement et la mise en réseaux de 3 pôles principaux (pôle urbain central de Peyrehorade et pôles d'équilibre de Saint-Lon les Mines et Labatut). Afin d'assurer une certaine équité et une qualité d'accès aux commerces, services, équipements et emplois, il est important d'assurer prioritairement un maillage de qualité du réseau routier et du réseau de transports collectifs entre ces trois pôles principaux.

Le parti d'aménagement retenu (qui concentre 45 % du développement urbain sur 3 communes) incite à favoriser prioritairement les liens entre les 3 pôles structurants que sont Peyrehorade, Labatut et Saint-Lon-Les-Mines. Dans un souci de développement durable et de mise en œuvre de transports peu coûteux et peu polluants, l'accent devra être mis sur la desserte de ces pôles en transports collectifs.

Le scénario envisagé demande une nécessaire articulation entre choix de développement urbain (habitat, activités économiques, équipements) et organisation des déplacements en :

- Optimisant et en rendant attractif le réseau de transports en commun (notamment pour favoriser les liaisons Peyrehorade/Labatut/Dax),
- Favorisant l'accessibilité entre les différentes communes du territoire et le pôle le plus proche (Peyrehorade, Labatut ou Saint-Lon les Mines)
- Développant les modes doux et les nouvelles pratiques de mobilité.
- Améliorant la desserte interne aux communes (favoriser les liaisons inter-quartiers).

#### ***Ce que dit le PADD***

Le PADD affiche la volonté de :

- Maîtriser l'usage de la voiture et donner la priorité aux transports collectifs
- Développer les modes doux et les liaisons inter-quartiers

### **Prescriptions :**

- Intégrer dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU des circulations douces (piétons, deux roues) à l'échelle des espaces urbanisés : bourgs, hameaux, quartiers ... en particulier entre les espaces résidentiels et les équipements, les lieux d'emplois, de commerces, de loisirs etc.

### **Recommandations :**

- L'habitat devra être réalisé prioritairement à proximité de pôles d'équipements et de services dans les communes desservies par le réseau de transports du Conseil Général.
- Raccorder toutes opérations de plus 30 logements (seraient notamment concernés le pôle urbain et les pôles d'équilibre) aux transports collectifs ou par un réseau piéton permettant un accès aux équipements et services de proximité
- Raccorder les zones d'activités futures, susceptibles d'accueillir plus de 100 emplois, au réseau de transport collectifs
- Développer un réel pôle multimodal autour de la gare de Peyrehorade (automobile / transports collectifs / train)
- Développer des parkings relais à l'échelle du SCoT (Cf. Cartographie page suivante) pour favoriser le report modal ou le covoiturage
- Favoriser les nouvelles pratiques liées aux mobilités (auto-partage, covoiturage, ...) et l'intermodalité en privilégiant, sur les secteurs desservis par les transports collectifs, le développement de l'habitat à proximité des gares, parc-relais, pôles d'équipements et de services ...

## I-2.2. La restructuration du réseau viaire

16

Le développement de transports collectifs couvrant la totalité du territoire est irréalisable car trop couteux. Ainsi, afin d'améliorer les déplacements le SCoT envisage plutôt :

- de créer une armature viaire principale qui veillera à :
- améliorer les liaisons Est-Ouest (particulièrement au Nord du Pays d'Orthe)
- améliorer et sécuriser les traversées de bourgs de Peyrehorade et Sorde l'Abbaye
- faciliter les liens A63-A64 par une amélioration du franchissement de l'Adour
- rabattre le trafic sur les communes de Peyrehorade et de Labatut afin de faciliter le report modal et satisfaire les objectifs de réduction de l'usage des véhicules individuels.

### **Recommandations :**

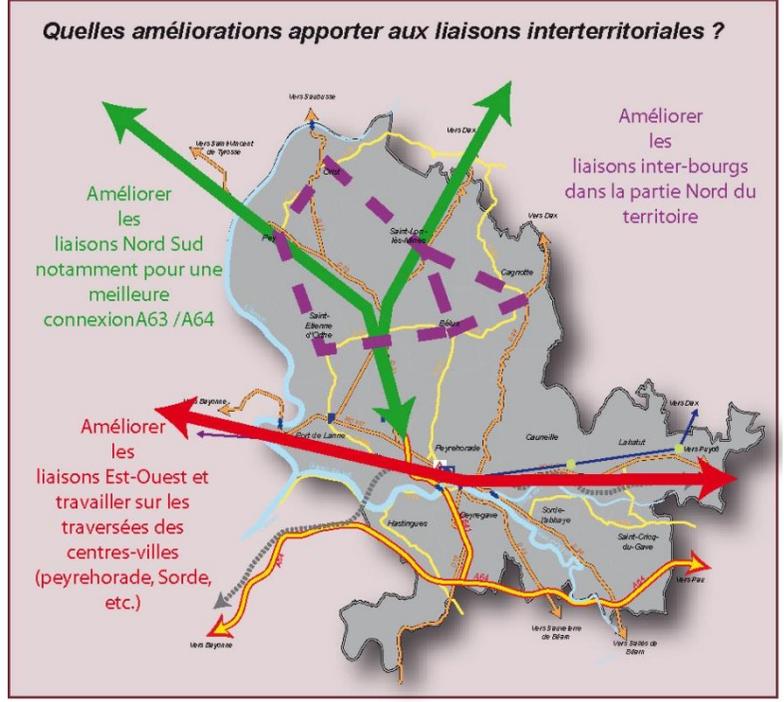
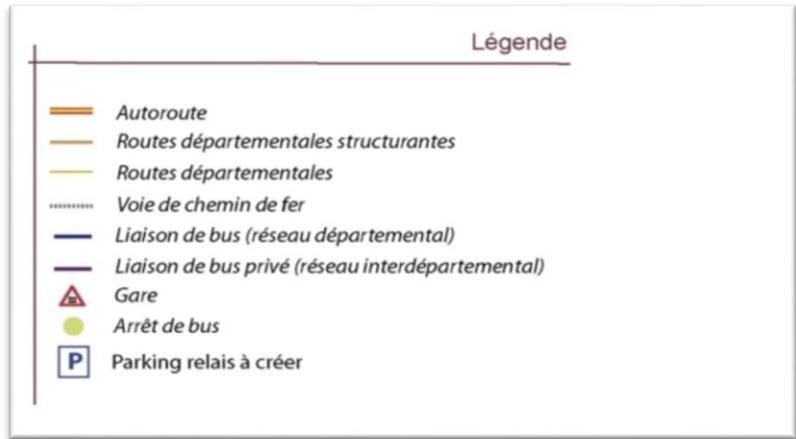
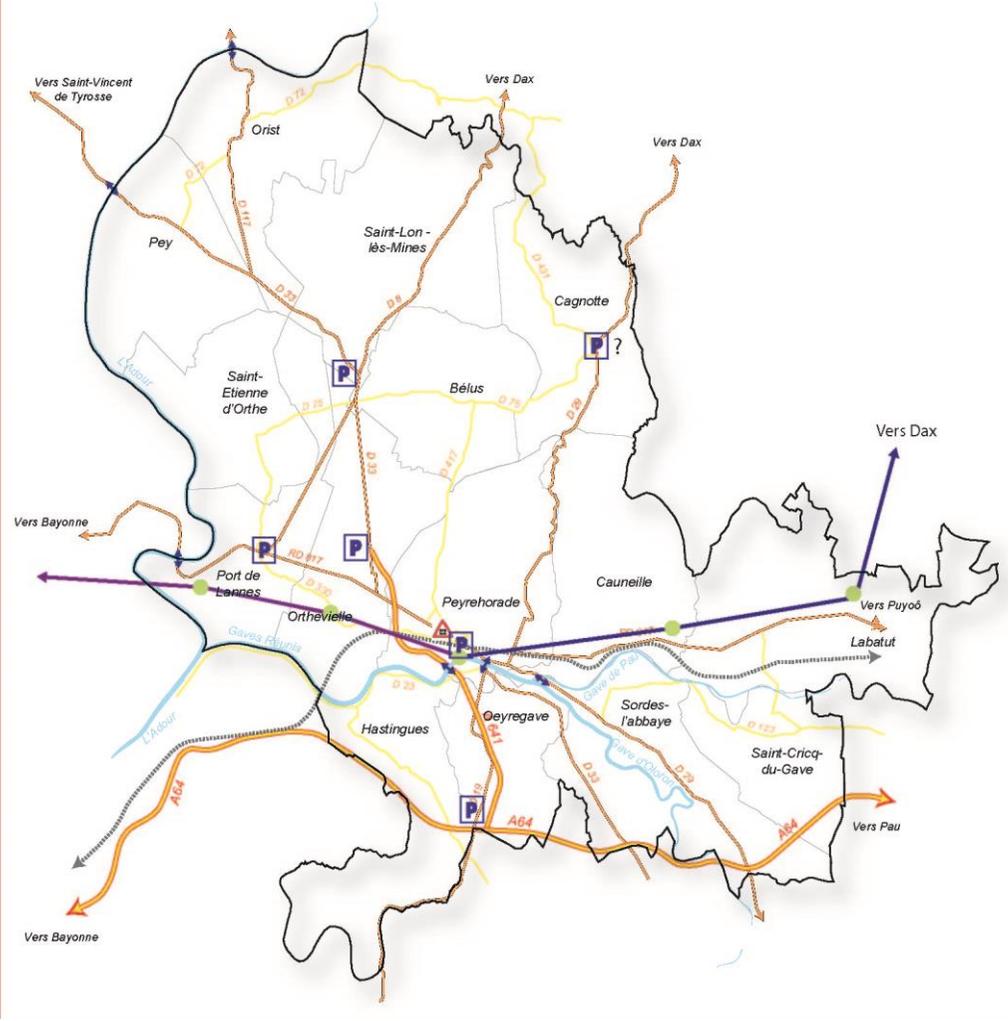
- Améliorer les Liaisons Est-Ouest au Sud du territoire et mener une réflexion lors de l'élaboration des documents d'urbanisme sur les « points noirs » que constituent les traversées de Peyrehorade et de Sorde l'Abbaye
- Mener une réflexion sur l'amélioration des liaisons Nord-Sud afin de permettre une connexion de qualité entre l'A63 et l'A64.
- Mener une réflexion lors de l'élaboration des documents d'urbanisme sur les moyens à mettre en œuvre pour aboutir à l'amélioration des liaisons inter-bourgs Est-Ouest dans la partie Nord du territoire

### **Ce que dit le PADD**

Le PADD affiche la volonté de :

- Améliorer les liaisons Est-Ouest en partie Sud (ex RD817) avec un travail de fond en ce qui concerne les traversées de Peyrehorade et de Sorde l'Abbaye
- Améliorer les liaisons Nord-Sud notamment pour permettre une connexion de qualité entre l'A63 et l'A64 (nécessaire amélioration des traversées de l'Adour) à plus long terme,
- Améliorer les liaisons inter-bourgs Est-Ouest dans la partie Nord du territoire

Les échanges multimodaux sur le territoire du SCoT du Pays d'Orthe



### I-3. Les grands projets d'équipements et de services

18

L'offre en équipements devra être adaptée à l'évolution de la population prévue dans le parti d'aménagement retenu sur un rythme de 2 % de croissance démographique annuelle).

Si le territoire du SCoT doit accueillir chaque année 350 habitants supplémentaires d'ici 2030 et si plus globalement le département des Landes connaît une croissance démographique), les besoins en équipements structurant grandiront (sports et loisirs, équipements de santé, accès à la culture, surfaces commerciales,...).

Le SCoT souligne l'importance d'anticiper sur ces besoins en veillant à faciliter le développement de ces équipements, en particulier sur les 3 pôles majeurs identifiés (Peyrehorade, Labatut et Saint-Lon-Les-Mines). En ce sens, les documents d'urbanisme permettront la création de réserves foncières visant à accueillir ces équipements. Une attention particulière devra être portée quant à l'accessibilité de ces secteurs, notamment par les modes doux et/ou les transports collectifs.

La logique d'un développement autour de trois pôles principaux dans le cadre du SCoT, demande de maintenir et affirmer un niveau de services adapté sur le pôle central et le pôle relais ou un réseau d'équipements et services efficace autour de ces 3 communes. En cela, il s'agit de doter les pôles d'un niveau d'équipement et services capable de répondre aux besoins de la population des communes-alentours.

Le SCoT vise notamment à renforcer la solidarité et la mutualisation des équipements entre les communes notamment en limitant les possibilités de création d'équipements s'ils existent à proximité, afin d'éviter une trop grande concurrence entre collectivités et en programmant l'offre à créer pour répondre aux besoins futurs selon le modèle de développement retenu.

#### ***Ce que demande le code ...***

##### **Article L122-1-5**

Le document d'orientation et d'objectifs définit [...] les grands projets d'équipements et de services.

#### ***Ce que dit le PADD***

Trois pôles d'équipements et de services, Peyrehorade, Labatut et Saint-Lon-Les-Mines jouent un rôle fédérateur à l'échelle intercommunale. Ils seront renforcés pour garantir une diversité et une pérennité des commerces, services et équipements de proximité. Ils constitueront des pôles de référence pour les communes rurales voisines qui sont dépourvues de cette offre.

Sur les communes rurales, seront privilégiés le maintien ou la création d'équipements et de services de proximité, de première nécessité.

**Prescriptions :**

- Renforcer et programmer l'offre en équipements et services dans le pôle central et dans les communes qui ont vocation à accueillir la majorité des nouveaux habitants :

	Commune de Peyrehorade	Communes de Labatut et Saint-Lon les Mines	Communes rurales
Fonction des communes	Fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs, ...).	Fonction de pôle relais	Fonction résidentielle
Types d'équipements attendus	Tissu complet de commerces et d'équipements Ex : Commerces spécialisés, supermarché, pôle de santé, enseignement, services administratifs majeurs, etc.	Commerces, équipements et services primaires Ex : services de santé primaires, équipements sportifs permettant la pratique de sports multiples	Commerces et équipements de première nécessité Ex : enseignement primaire, équipements sportifs de base

**Recommandations :**

- Anticiper sur les besoins en équipements au regard du scénario de croissance démographique envisagé par le SCOT à horizon 2030 (Plus de 5500 habitants supplémentaires).
- Maîtriser le foncier à vocation d'équipement dans chaque collectivité en tenant compte des besoins de chacune d'elle.
- Identifier et trouver un maillage pertinent pour répondre aux besoins du territoire en matière d'activités culturelles
- Anticiper l'arrivée de la fibre optique dans tout projet d'infrastructures.
- Réduire la fracture numérique en offrant une qualité de service satisfaisante à l'ensemble de la population : desservir l'ensemble des centres-bourgs par une connexion haut-débit (ADSL, WIMAX, NRA - zone d'ombre...) et préparer l'arrivée du très haut-débit (mise en place de fourreaux vides).

## I-4. Conditions pour l'ouverture de zones à urbaniser

20

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-5**

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1. L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;
2. La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
3. La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

### ***Ce que dit le PADD***

« Il est nécessaire de privilégier l'urbanisation au plus près des bourgs de manière à limiter l'étalement urbain avec le développement de formes urbaines adaptées : densité, continuité de la morphologie des bourgs, des rues et des masses bâties, prise en compte des composantes paysagères locales,... »

***=> Partie pas nécessaire au vu du caractère rural du territoire du SCoT Pays d'Orthe. Les seules conditions sont les densités or celles-ci sont abordées dans la partie : « Objectifs et principes permettant de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins »***

## I-5. Objectifs permettant de développer l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs et permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-5**

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification. Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. - Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

***=> Pas réalisable sur SCOT Pays d'Orthe étant donné que la desserte en transports collectifs est faible.***

## I-6. Objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation

22

La trame végétale, les parcs et jardins et les espaces verts participent à l'attractivité d'un territoire et entrent souvent en compte dans les choix de localisation des nouveaux habitants. La présence d'une trame végétale est nécessaire pour améliorer l'image des villes et villages et participe à la qualité du cadre de vie. Le SCoT et les plans locaux d'urbanisme permettent d'augmenter l'offre d'habitat de qualité et d'accroître le maillage de ces espaces verts.

### *Ce que demande le code ...*

#### Article L122-1-5

Le document d'orientations et d'objectifs [...] peut également définir les objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation

### **Prescriptions :**

Sur les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat :

- Les espaces verts, les aménagements paysagers et l'aménagement d'espaces publics devront permettre de contribuer à l'amélioration et à la qualité des espaces urbains.
- Les collectivités au travers de l'article 13 de leurs documents d'urbanisme devront déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la surface minimale d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction de bâtiments ou d'opérations d'aménagement (lotissement, remembrement urbain). Cette surface minimale est déterminée par rapport à une surface de référence qui peut être le terrain ou encore la surface de plancher (sauf s'il n'y a pas de COS applicable). La réalisation d'espaces verts ou la plantation d'arbres peut être exigée sur une partie des espaces libres. Les collectivités pourront toutefois choisir de ne pas fixer de surface minimale d'espaces libres, ceux-ci étant alors simplement appréhendés comme espaces résiduels (ce choix est pertinent lorsque l'article 9 a fixé une emprise au sol maximale) ou dans le cadre des OAP
- Les zones à urbaniser intégrées aux documents d'urbanisme couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation devront prévoir des prescriptions sur les espaces verts à créer à l'intérieur des opérations d'aménagement.
- La part des espaces verts dans les opérations ne dépassera idéalement pas le tiers de la surface de l'opération.
- Les espaces aménagés (bâtiments, parkings, aires de manœuvre,...) devront occuper 75 % minimum de l'espace cédé, les surfaces restantes seront traitées en espaces verts et pourront servir en cas d'extension de l'entreprise (cette règle de densité d'occupation pourra être adaptée pour des établissements qui nécessitent un éloignement spécifique => ICPE, SEVESO, ...).

## I-7.Principes pour la prévention des risques

Le territoire du SCoT du Pays d'Orthe est concerné par de nombreux risques (inondation, mouvement de terrain, risque sismique, transport de matière dangereuse) qui affectent l'ensemble du territoire.

Le développement est ainsi encadré par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gave (PPRI).

Ce PPRI peut ainsi définir des possibilités de constructions en zones inondables selon le niveau du risque. Mais de nombreuses autres zones du territoire du SCoT sont inondables (par débordement ou ruissellement) sans être couvertes par un PPRI. Dans ce cas, le SCoT et les documents d'urbanisme devront veiller à mettre en place d'autres moyens pour prévenir des risques d'inondation et protéger les biens et les personnes.

Le risque de mouvement de terrain est quant à lui peu maîtrisé sur le territoire du SCoT.

Les risques technologiques sont relativement limités, il n'y a pas d'entreprises SEVESO sur le territoire.

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-4**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs [...] définit [...] les principes [...] de prévention des risques.

### **Prescriptions :**

- Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, une information sur les risques naturels prévisibles du territoire sera diffusée.
- Limiter strictement aux "dents creuses" les possibilités de construction à usage d'habitat aux abords de voies classées à grande circulation (hors espaces agglomérés).
- Préserver le lit majeur des cours d'eau et les champs d'expansion des crues, pour garantir le libre écoulement des eaux et la continuité du réseau hydrographique, par un classement en zone N dans les PLU et cartes communales.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des nouvelles opérations d'aménagement en limitant les surfaces imperméabilisées en promouvant les techniques alternatives au « busage ».

**Recommandations :**

- Limiter le développement des nouvelles constructions dans les zones inondables qui ne sont pas encore couvertes par des PPRI approuvés (Principe de précaution).
- Veiller au respect des textes sur les nuisances générées par les activités, notamment industrielles
- Maintenir le couvert boisé et/ou les haies implantées perpendiculairement à la pente dans les zones de forte pente (supérieure à 10 %), afin de réduire le phénomène de ruissellement et d'érosion des sols, et ainsi préserver les secteurs urbanisés ou à urbaniser situés au droit de ces pentes.
- Contraindre, avant toute ouverture à l'urbanisation de secteurs identifiés comme potentiellement affectés par des mouvements de terrain, à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables.
- Prendre en compte les impacts sur la santé de certaines émissions de gaz ou de bruits (notamment aux abords d'outils de productions industriels, artisanaux ou commerciaux)



Axe 2

Objectifs et principes  
relatifs au  
développement des activités

## II-1. Objectifs relatifs au développement économique

26

Le territoire du SCoT du Pays d'Orthe présente une structure économique plurielle et variée : industrie, logistique, agriculture diversifiée et de qualité, industrie agro-alimentaire, tissu artisanal riche, potentiel touristique à développer ...

Néanmoins, certains élus ont exprimé clairement leurs inquiétudes quant à la dépendance du territoire par rapport aux pôles économiques les plus proches (Agglomération du Grand Dax, Agglomération du BAB, etc.).

L'objectif du SCoT Pays d'Orthe est d'accueillir de nouvelles activités et de nouveaux emplois de manière à maintenir le ratio emploi/habitant actuel (3.79 habitants pour un emploi) parallèlement à l'arrivée de population voire l'améliorer à 3 habitants pour 1 emploi.

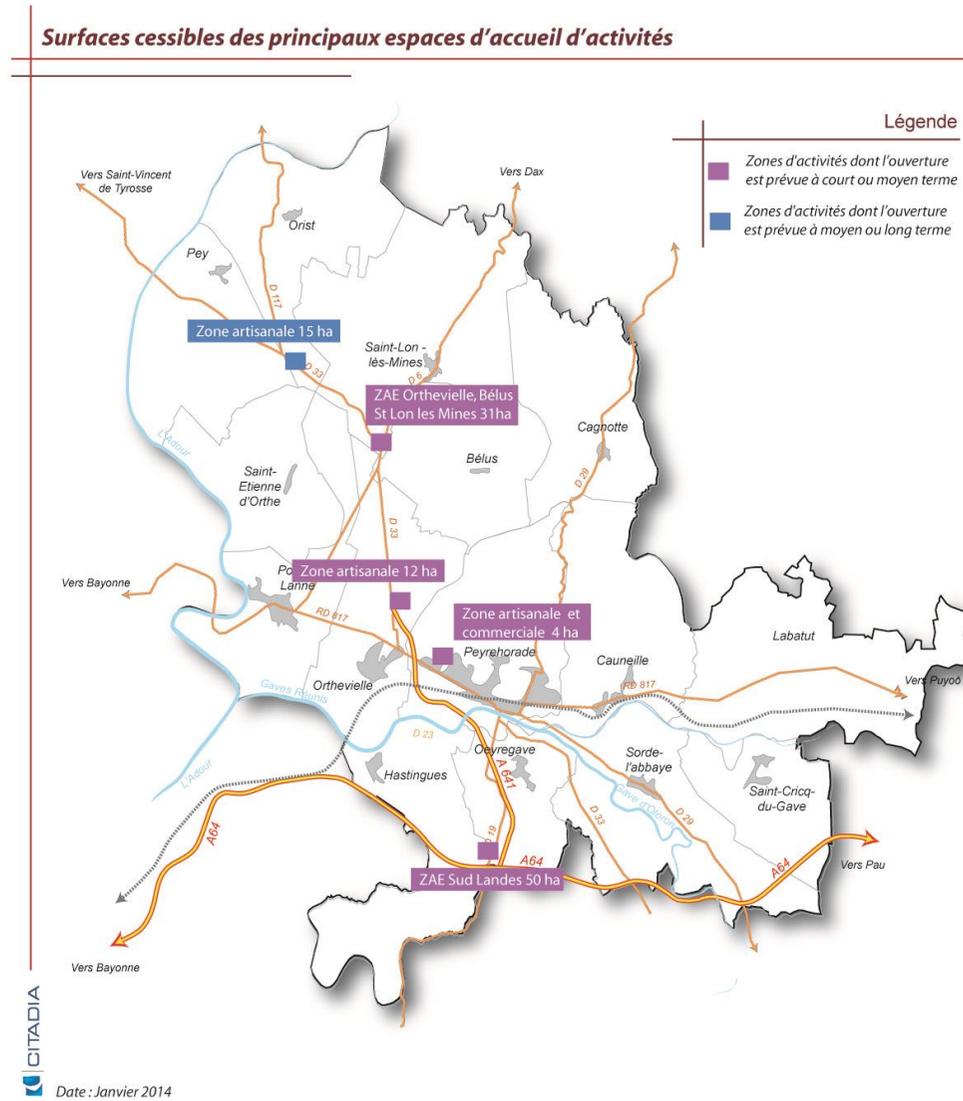
Au regard des perspectives démographiques établies dans les chapitres précédents (accueil de 350 habitants supplémentaires chaque année), entre 1600 et 2 000 emplois seraient ainsi à créer entre 2012 et 2030.

### ***Ce que dit le PADD***

Le PADD affiche la volonté de :

- Accompagner la croissance démographique par la création de nouveaux emplois
- Conforter l'offre en foncier et proposer des sites d'accueil de qualité
- Appuyer le développement des activités porteuses, en complément avec les sites voisins (St-Geours de Maremne, Bayonne, Dax Sud)

Schéma indicatif des principales ZAE envisagées (recommandation)



### Prescriptions :

- Programmer et aménager le développement des sites d'intérêt communautaire, afin d'artificialiser 129 ha au maximum, pour les activités économiques sur la base du schéma suivant :
  - ⇒ La ZAC Sud Landes : vocation logistique, industrielles ou de commerce de gros (de l'ordre de 50 ha)
  - ⇒ La ZA du Moulin à Vent : vocation industrielle et artisanale (de l'ordre de 40 ha)
  - ⇒ La ZA d'Orthevielle : vocation artisanale sur laquelle des disponibilités existent (de l'ordre de 18 ha)
  - ⇒ La ZA future d'Orist : vocation artisanale (de l'ordre de 15 ha)
  - ⇒ La ZA de Peyrehorade : vocation artisanale et commerciale (4 ha)
  - ⇒ Des zones d'activités communales, dont la plupart sont anciennes, qui représentent un faible potentiel global, dont la superficie disponible est souvent inférieure à 2 ha. Elles visent à accueillir des artisans locaux.
- Permettre le développement d'entreprises de proximité sur l'ensemble du territoire communautaire dans la limite de 2 ha par commune (en un ou plusieurs sites). Ces zones d'activités destinées aux TPE / PME seront créées à proximité des villes et villages avec une connexion en modes doux (La notion de proximité pourra être ajustée en cas d'activités pouvant engendrer des nuisances).
- Dans les zones d'activités sous-densifiées, les règlements d'urbanisme devront être repris lors de l'élaboration ou de la révision des PLU afin de faciliter le réinvestissement des emprises non bâties par des entreprises locales (emplacements réservés, ...)
- Permettre le développement de la desserte très haut débit par fibre optique dans l'ensemble des zones destinées à accueillir des activités économiques et des équipements de superstructures, en installant à minima des fourreaux vides

### Recommandations :

- La répartition des emplois créés devra veiller à limiter le recours aux déplacements automobiles qui pèsent sur les ressources des ménages.
- Développer un observatoire économique à l'échelle du SCoT (à minima) et une base de données sur le foncier et l'immobilier aisément accessible (partenariat collectivités/organismes consulaires)
- Permettre le développement d'écloseries ou de pépinières d'entreprises et la mise à disposition de locaux pour l'artisanat et le commerce.

## II-2. Objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal (Document d'Aménagement Commercial)

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-9**

Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

### ***Ce que dit le PADD***

Le PADD affiche la volonté de :

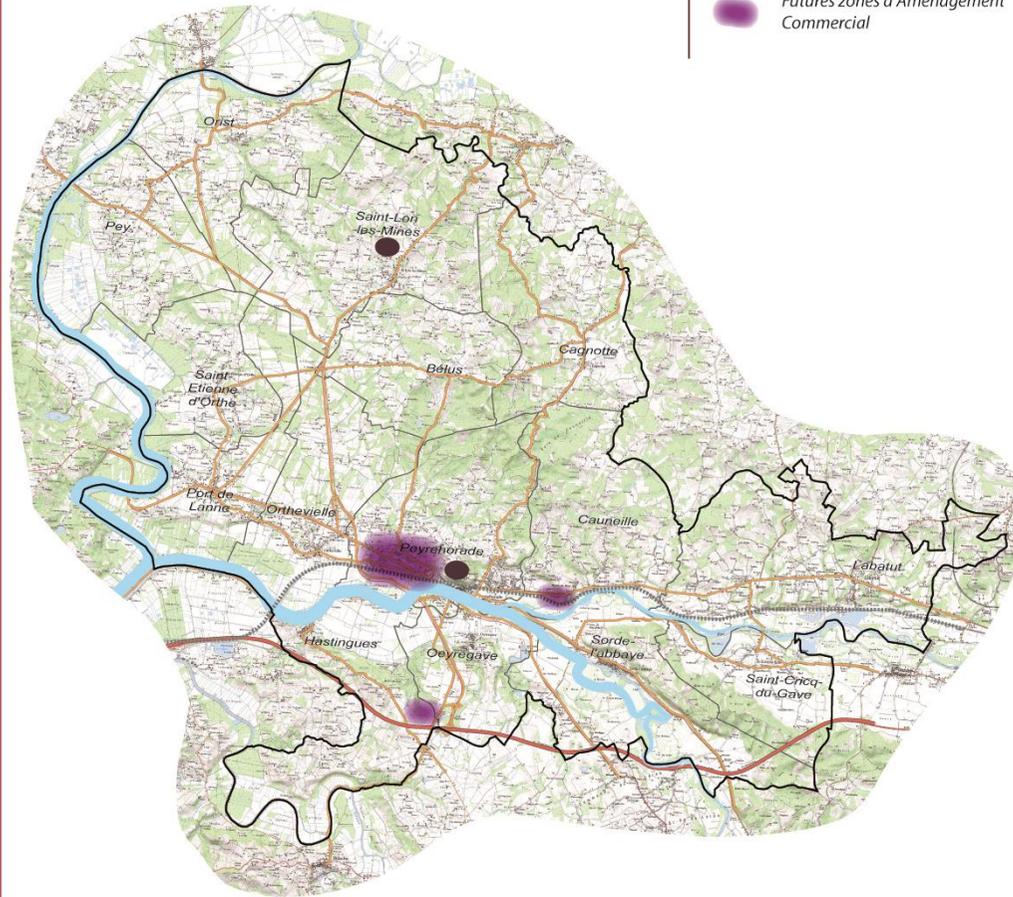
- Revitaliser le commerce et l'artisanat en milieu rural et urbain

Le SCoT, à travers ce volet Document d'Aménagement Commercial, entend permettre le développement et la modernisation des équipements commerciaux actuels plutôt que de développer de nouvelles polarités commerciales. Néanmoins, l'objectif du SCoT n'est pas de faire du protectionnisme en interdisant toute nouvelle implantation, mais celui-ci veille à ne pas favoriser le développement de sites périphériques peu ou mal desservis, engendrant un besoin croissant en déplacements individuels motorisés. Ce premier Document d'Aménagement Commercial autorise donc le développement de l'offre sans pour autant favoriser sa déstructuration. Il est cependant important de rappeler que l'objectif du SCoT est d'assurer un développement cohérent, harmonieux et durable. Sur le Pays d'Orthe, seul le pôle urbain de Peyrehorade dispose de ZACom, puisque les 2 polarités complémentaires que sont St Lon Les Mines et Labatut ne sont pas vouées à accueillir d'importantes surfaces commerciales mais plutôt un tissu varié de commerces de proximité. Il est par ailleurs utile de préciser que le SCoT n'est pas un document figé et qu'il sera possible de faire évoluer ce volet commercial en fonction de l'évolution des besoins du territoire (croissance de population et d'emplois) dans les années à venir.

### Carte schématiques des ZACOM

#### Légende

 Futures zones d'Aménagement Commercial



SCoT du Pays d'Orthe / ZACOM de Cauneille



Parcelles concernées (références cadastrales 2011)

Parcelles	Surface	Propriétaire
WA 8	10 666 m <sup>2</sup>	CALYS (Intermarché)
WA 80	2 403 m <sup>2</sup>	CALYS (Intermarché)
WA 79	5 130 m <sup>2</sup>	CALYS (Intermarché)
WA 77	2 968 m <sup>2</sup>	CALYS (Intermarché)

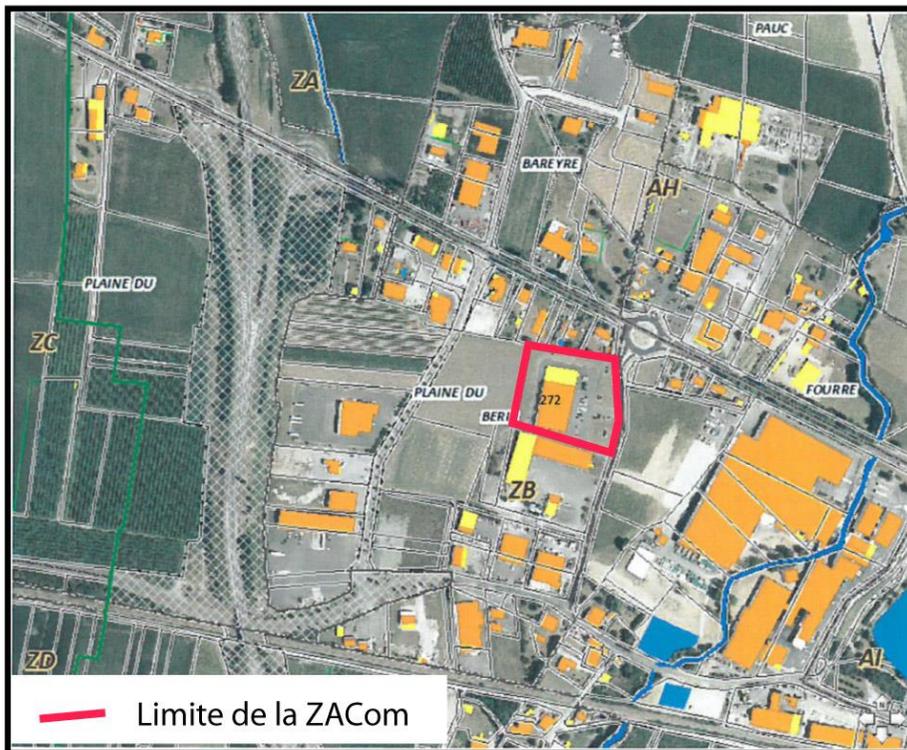
SCoT du Pays d'Orthe / ZACOM Sud Landes - Hastigues



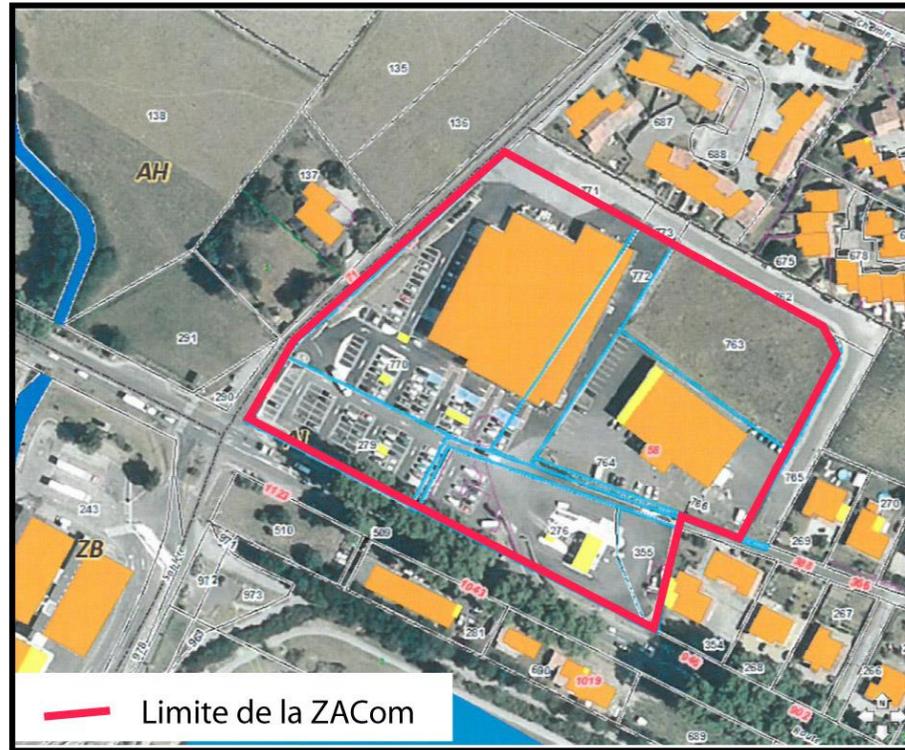
Parcelles concernées (références cadastrales 2011)

Parcelles	Surface	Propriétaire
ZH 140	63 082 m <sup>2</sup>	EPFL Landes Foncier
ZH 4	34 590 m <sup>2</sup>	EPFL Landes Foncier
ZH 10 p	12 000 m <sup>2</sup>	EPFL Landes Foncier

SCoT du Pays d'Orthe / ZACOM de Peyrehorade 1



SCoT du Pays d'Orthe / ZACOM de Peyrehorade 2



Parcelles concernées (références cadastrales 2011)

Parcelles	Surface	Propriétaire
ZB 272	10 915 m <sup>2</sup>	ESPACE VERTS (MAISADOUR)

Parcelles concernées (références cadastrales 2011)

Parcelles	Surface	Propriétaire
AI 770	6 870 m <sup>2</sup>	GUYENNE ET GASCOGNE
AI 279	1 928 m <sup>2</sup>	GUYENNE ET GASCOGNE
AI 772	1 459 m <sup>2</sup>	GUYENNE ET GASCOGNE
AI 276	2 365 m <sup>2</sup>	GUYENNE ET GASCOGNE
AI 355	636 m <sup>2</sup>	GUYENNE ET GASCOGNE
AI 764	3 632 m <sup>2</sup>	NATIOCREDIMURS - PUTEAUX
AI 763	3 085 m <sup>2</sup>	LARRIOU - PEYREHORADE
AI 766	222 m <sup>2</sup>	COMMUNE DE PEYREHORADE

**Prescriptions (pour l'ensemble des ZACom) :**

- Aménager les façades de façon qualitative en veillant à assurer une bonne intégration paysagère des établissements (hauteur limitée, enseignes intégrées à la façade, utilisation de matériaux de qualité, végétalisation des abords immédiats,...)
- Limiter l'emprise des espaces de stationnement et assurer une bonne intégration paysagère de ces espaces :
  - plantation à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement minimum (idéalement regroupés en bosquets)
  - non imperméabilisation d'au moins 25 % des espaces réservés au stationnement
  - gestion et traitement des eaux de ruissellement
- Gestion des déplacements alternatifs à la voiture :
  - mise en place de cheminements piétons
  - mise en place de cheminements 2 roues et de parcs de stationnements réservés, aménagés
  - réserver un espace de stationnement temporaire pour les minibus et navettes à proximité de l'entrée du bâtiment
- Limiter la consommation énergétique avec la construction de bâtiments basse consommation

**Recommandations (pour l'ensemble des ZACom)**

- Développer les énergies renouvelables sur site en optimisant les espaces artificialisés (toitures, parc de stationnement couverts, ...)
- Collecter et réutiliser les eaux pluviales sur site (en partie au moins), notamment pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des véhicules
- Limiter le recours aux enseignes lumineuses

### II-3. Objectifs relatifs à l'activité agricole

L'activité agricole, ainsi que les filières agro-alimentaires qui y sont liées, représentent une part importante de l'économie locale (élevage, céréales, kiwis, etc.).

Dans le cadre du SCoT, il semble primordial d'accorder la plus grande attention à cet acteur qui, même s'il est avant tout un acteur économique, joue aussi un rôle important sur le plan du maintien des paysages et de la préservation de la biodiversité.

Le principal objectif poursuivi par le SCoT est donc d'assurer des conditions favorables au maintien, à la reprise, voire au développement des activités agricoles. Le SCoT ne pourra pas à lui seul répondre aux problèmes que rencontre le monde agricole à l'heure actuelle. Il a toutefois un rôle à jouer et veillera notamment à :

- favoriser le développement des exploitations agricoles ou leur reprise
- assurer la préservation de la ressource sol qui constitue le principal outil de production
- limiter les risques de conflits entre activités agricoles et fonction résidentielle
- de favoriser la diversification des activités et la recherche d'une plus grande valeur ajoutée des productions (transformation sur site, circuits courts de proximité,...)

#### ***Ce que dit le PADD***

De manière à préserver les activités agricoles, il sera nécessaire d'identifier les espaces agricoles à valeur de production, mais aussi à valeur écologique et paysagère, afin de les protéger de la concurrence des autres activités ou de l'habitat et d'aider à leur valorisation sur le long terme.

L'agroalimentaire occupe une place non négligeable dans le paysage économique local. Ce secteur s'appuie notamment sur les productions agricoles locales ou régionales (transformation de canards, oies, kiwis...). Ces activités traditionnelles offrent des garanties sur la pérennité des activités sur le territoire du Pays d'Orthe.

La valorisation des productions est un enjeu majeur pour le Pays d'Orthe. Il est ainsi nécessaire de développer les circuits courts et de permettre au travers des documents d'urbanisme la valorisation des produits sur site, dès lors qu'elles ne présentent pas de nuisances pour les populations (AMAP, marchés paysans, ...).

**Prescriptions :**

- Les PLU mettront en œuvre le respect du fonctionnement des exploitations (éviter leur enclavement et le morcellement du foncier agricole, conserver l'accessibilité,...)
- Préserver l'outil de production agricole en évitant tout développement urbain à proximité des bâtiments d'activités agricoles situés hors zone urbaine pouvant présenter des nuisances et n'étant pas compatibles avec la fonction résidentielle.
- Sur les secteurs identifiés à l'échelle communale comme à forte valeur agricole (cf. définition en page suivante), la consommation de foncier agricole à des fins urbaines devra être réduite à son minimum. Ces secteurs pourront toutefois être ouverts à l'urbanisation sous condition de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare ou 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare pour les activités.
- Dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme, tout choix d'extension urbaine sur des terres agricoles devra être motivé en démontrant qu'il constitue la meilleure partie d'agglomération.
- Les communes dans leur document d'urbanisme devront définir des « espaces tampons » entre les espaces urbanisés, afin de pérenniser dans le temps et dans l'espace l'activité agricole

Les règlements des documents d'urbanisme devront intégrer des prescriptions quant à l'intégration paysagère des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.

**Recommandations :**

- Définir des Zones Agricoles Protégées dans le cadre des PLU
- Les communes favoriseront au travers de la réglementation des PLU la diversification agricole pour notamment faciliter la transformation des productions locales (agroalimentaire, etc.)



**Définition :**

Sont considérés comme des espaces « à forte valeur agricole » :

Dans les secteurs de production végétale : les terrains plats (mécanisables) accessibles et les terrains faisant l'objet de plans d'épandage, ayant une bonne qualité agronomique (sols profonds, alluvionnaires,...), disposant d'un accès à l'eau (irrigation, drainage,...), et de dimension intéressante (surfaces suffisamment importantes pour permettre le travail mécanique ou la culture sous d'autres formes (comme le maraîchage ou la production de kiwis).

Dans les secteurs d'élevage et de prairies :

- les terres mécanisables (importantes pour le fonctionnement des exploitations),
- les terres situées en continuité de l'exploitation (structuration du parcellaire cohérente),
- les terres faisant l'objet de plans d'épandage déposés en Préfecture.

## II-4. Objectifs relatifs à l'activité touristique

Le territoire dispose de réels atouts touristiques en lien avec la qualité de son cadre de vie, de ses paysages et de son patrimoine (paysages et patrimoine naturel liés à l'Adour et à la Vallée des Gaves, Bastide d'Hastingues, Abbaye de Sorde, etc.).

Néanmoins, ce potentiel semble actuellement sous-exploité. Il ressort notamment un manque de lisibilité de l'offre touristique.

Il semble aujourd'hui nécessaire de fédérer les acteurs du tourisme et de souligner l'importance du portage d'une politique touristique cohérente. En ce sens, les acteurs territoriaux intervenant dans le champ du tourisme ont vocation à bâtir une stratégie touristique cohérente à l'échelle du SCoT du Pays d'Orthe et en lien avec les acteurs du tourisme voisins. La mise en cohérence des politiques touristiques doit permettre de faire du Pays d'Orthe une destination touristique attractive et clairement identifiable.

Le développement touristique doit se faire dans le respect de l'environnement et de la fragilité des milieux, sous la forme d'un tourisme multiformes qui permette la découverte du patrimoine dans toutes ses composantes.

C'est pourquoi, le SCoT veille notamment à favoriser le développement d'une offre touristique variée (tourisme vert, découverte de la nature, découverte du patrimoine, tourisme gastronomique, sportif, etc.) et à intervenir sur l'image du territoire et la qualité de vie (marketing territorial, dispositions sur les entrées de villes, sur les infrastructures de transports, etc.). Il apparaît par ailleurs important que les projets d'aménagement ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité.

### ***Ce que dit le PADD***

Afin de développer le tourisme et valoriser le potentiel du Pays d'Orthe, le SCoT devra permettre la mise en place d'une politique de développement touristique ambitieuse visant à :

- au développement des capacités d'accueil hôtelière, en gîtes ruraux et en chambre d'hôtes dans les villages, ainsi que dans des formes nouvelles d'accueil (emplacements de camping-cars, parcs résidentiels de loisirs, ...) => le schéma touristique départemental est en cours de réalisation
- la mise en valeur du patrimoine d'intérêt touristique local dans toutes ses composantes

Un des principaux enjeux pour l'économie touristique du territoire est de conforter une capacité d'accueil diversifiée. Le SCOT affirme l'importance de conforter l'offre en hébergements touristiques marchands et de permettre les investissements nécessaires à leur modernisation.

Par ailleurs, il est important d'encourager le développement de structures d'hébergement locales (gîtes ruraux, ...). L'activité touristique peut constituer un complément intéressant à l'activité agricole.

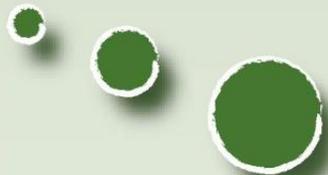


#### **Prescriptions :**

- Les projets d'aménagement touristiques ne devront pas porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité.
- Les documents d'urbanisme locaux favoriseront le développement d'activités agro-touristiques dans les secteurs ruraux dès lors qu'ils permettent de pérenniser certaines structures économiques et de réhabiliter du patrimoine (rénovation ou réhabilitation d'anciennes maisons ou bâtiments agricoles de caractère). **Ces projets ne devront toutefois pas venir mettre en péril les activités agricoles**

#### **Recommandations :**

- Le repositionnement et le développement de l'offre hôtelière, ainsi que l'ouverture de nouvelles formes d'hébergement touristique (résidences de tourisme, hébergements de groupes, thématiques, spécifiques / clientèles ciblées... ) pourront être envisagés sous réserve de la réalisation d'une étude de potentiel (test des opérateurs), d'une étude d'intégration paysagère et architecturale.



Axe **3**

Objectifs et principes pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forstiers ou urbains et la préservation du cadre de vie

## III-1. Les espaces et sites naturels à protéger

### III-1.1. Objectifs et principes pour la protection de la biodiversité

40

Le Pays d'Orthe est constitué de milieux naturels remarquables, accueillant une faune et une flore riches et très diversifiées, qui constituent un échantillon représentatif de la richesse patrimoniale de la région Aquitaine. Bien que les outils de connaissance et de gestion de ce patrimoine soient nombreux sur le territoire du SCoT, les pressions anthropiques sont de plus en plus importantes ce qui tend à mettre en péril ces milieux à plus ou moins long terme. Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais la dégradation actuelle de la biodiversité est largement imputable aux activités humaines.

Plusieurs pressions menaçant le capital de biodiversité du territoire peuvent être identifiées :

- La fragmentation et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver. Il contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

Pour pallier à la perte de la biodiversité, la Loi d'Engagement National pour l'Environnement impose la préservation et la restauration de continuités écologiques. L'enjeu de la constitution d'une trame verte et bleue va donc au-delà de la simple préservation d'espaces naturels isolés et de la protection d'espèces en danger puisque l'objectif est d'identifier un réseau écologique cohérent qui permette dans un premier temps aux écosystèmes de perdurer et dans un second temps aux espèces de circuler et d'interagir.

#### ***Ce que demande le code ...***

##### **Article L122-1-5**

Le SCoT [...] précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

#### ***Ce que dit le PADD***

- Protéger la ressource en eau et maîtriser les pollutions (trame bleue)
- Préserver les massifs forestiers et les ensembles boisés (trame verte)
- Protéger les milieux naturels sensibles (biodiversité)

### **Prescriptions :**

Afin d'assurer la préservation des continuités écologiques et des principaux réservoirs de biodiversité, le SCoT impose de :

- Traduire dans le cadre des PLU et Cartes communales, le schéma des espaces naturels et continuités à préserver annexée au présent DOO. Le schéma établi sur une base au 1/15 000ème sera traduit à l'échelle communale ou intercommunale dans le cadre du PLU ou de la carte communale. Le principe de traduction s'appuie sur la compatibilité (et non la conformité). Un classement des espaces identifiés en zone N (naturelle) dans les PLU sera privilégiée (sauf justification motivant un choix différent).
- Proscrire le mitage de l'habitat qui fragmente les milieux (sans pour autant interdire le changement de destination). Dans le cas où certaines communes seraient soumises au Règlement National d'Urbanisme, le SCoT impose de refuser les extensions de Parties Actuellement Urbanisées linéaires et sans lien avec le bâti existant.
- Limiter strictement le développement des extensions urbaines linéaires. Les PLU devront pour cela matérialiser des coupures d'urbanisation afin de limiter le développement de l'habitat sous forme linéaire et la fragmentation des espaces.
- Eviter les infrastructures qui fragmentent les espaces (création de routes par exemple) ou veiller à les compenser en créant des ouvrages de franchissement qui permettent une libre circulation de la faune
- Garantir la continuité écologique de la trame bleue, en particulier sur les axes migrateurs importants
- Imposer le classement en Espaces Boisés Classés (art. L130-1 du Code de l'Urbanisme) ou en éléments de patrimoine (art. L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) les alignements d'arbres, haies, fossés ruraux, ou bosquets qui contribuent au maintien des liaisons

Au-delà de la protection stricte des milieux naturels, le maintien de la biodiversité sur le territoire du Pays d'Orthe doit passer par l'interconnexion de ces espaces remarquables. En effet, la libre circulation des espèces entre les différents habitats est essentielle à la survie des populations, qui effectuent des déplacements quotidiens vers les sites de reproduction et d'alimentation notamment, mais aussi pour faciliter le renouvellement génétique. Ce réseau écologique cohérent est ce que l'on appelle les trames verte et bleue.

### III-1.2. Objectifs et principes pour la protection de la trame verte

Le diagnostic a identifié des boisements nombreux sur le Nord-Est du territoire mais une disparition progressive des boisements et des haies dans la partie de plaine du Pays d'Orthe, due notamment à la modification des pratiques culturales (extension de l'agriculture intensive). Les boisements linéaires le long des ruisseaux et quelques bosquets de chênes fragmentent tout de même le paysage. Cette disparition progressive des boisements est inquiétante pour le maintien de la trame verte. C'est pourquoi le SCoT prend plusieurs mesures pour limiter les effets des activités de l'homme sur ces milieux.

42

#### **Prescriptions :**

Pour protéger la trame verte, le SCOT :

- Interdit toute construction dans les espaces boisés identifiés sur le schéma des espaces naturels et continuités à préserver ou qui constituent des espaces de respiration au sein d'un espace aggloméré. Les boisements les plus significatifs seront majoritairement classés en Espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU.
- Impose aux Documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux de maintenir un recul des constructions par rapport aux principaux espaces boisés (10 mètres minimum)



### III-1.3. Objectifs et principes pour la trame bleue

Le diagnostic a identifié le secteur Sud Adour comme particulièrement sensible et prioritaire en ce qui concerne la sécurisation de la ressource en eau potable. Pour ce qui est de l'assainissement, l'ensemble des communes disposent d'un réseau collectif même s'il n'est que partiel.

Sur le plan de la protection des milieux aquatiques, le Pays d'Orthe a été identifié comme : zones vulnérables aux nitrates, zones sensibles à l'eutrophisation, zones prioritaires pour la lutte contre les pollutions phytosanitaires. La qualité des eaux est donc influencée par des dégradations d'origine ponctuelle comme l'industrie et l'agriculture notamment sur les abords de l'Adour et des Gaves.

Le SCoT a pour objectif de limiter les pressions sur la ressource en eau et de préserver les cours d'eau ou milieux humides de tout aménagement nouveaux entraînant une dégradation ou une destruction des fonctionnalités écologiques des sites.

#### **Prescriptions :**

Afin de préserver la trame bleue et la ressource en eau :

- Dans le but de protéger la ripisylve et de garantir la viabilité écologique de ces corridors, en dehors des espaces urbains, créer une bande inconstructible de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur la cartographie de la Trame Bleue
- Préserver les zones humides et leurs abords de tout développement susceptible de porter atteinte à leurs fonctions, écologiques et hydrologiques notamment : les zones humides, qu'elles soient ou non utilisées à des fins agricoles, seront identifiées et classées en zone N dans les PLU. Les actions conduisant à leur destruction ou réduction sont interdites.
- Poursuivre la gestion des Barthes prairiales
- Sécuriser l'alimentation en eau potable en protégeant la totalité des points de captage d'ici 2015.
- Respecter les périmètres de protection de captage : les documents d'urbanisme devront restreindre les extensions nouvelles de l'urbanisation dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau aux opérations qui relèvent d'un intérêt économique majeur.

### Prescriptions :

- Conditionner la programmation d'extension urbaine à l'existence d'un schéma directeur d'assainissement et à une analyse des coûts induits par l'extension sur la ressource en eau (assainissement et eau potable).
- Anticiper les besoins en assainissement collectif pour les communes dynamiques sur le plan démographique et développer des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées efficaces (solutions d'assainissement collectif de petite taille ou individuelles regroupées). Anticiper les extensions de capacité des stations d'épuration, notamment pour les communes de Bélus, Orist, Pey, Saint-Lon Les Mines Saint-Cricq du Gave et Sorde l'Abbaye
- Privilégier l'urbanisation en continuité ou à proximité des réseaux existants. L'ouverture à l'urbanisation des zones non équipées en assainissement collectif devra rester limitée à des secteurs où les techniques de filière par infiltration dans le sol peuvent être mises en place.
- Mettre en place des techniques alternatives d'assainissement du pluvial, intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement afin d'écrêter les surdébits pluviaux (infiltration et rétention naturelle dans des noues et fossés, champs d'expansion...).
- Réduire les rejets et les pressions domestiques ou industrielles. Aussi, tous les rejets d'eaux pluviales provenant d'une partie urbanisée devront être régulés conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau afin de respecter les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Ainsi, le SCoT impose aux collectivités et aménageurs de réaliser des dispositifs permettant la collecte pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 1000 m<sup>2</sup> de terrain.

### Recommandations :

- Mettre en place des documents cadres pour la distribution d'eau potable (schémas directeurs, schémas de desserte...) afin d'identifier les secteurs sur lesquels l'alimentation en eau potable est compliquée ou sensible, puis adapter le développement urbain en conséquence.
- Elargir les Schémas Directeurs d'Assainissement à la gestion des eaux pluviales
- Veiller à traiter les eaux pluviales avant rejets dans les espaces naturels
- Favoriser un arrosage sans recours à l'eau potable des espaces publics nouvellement créés



## III-2. Principes relatifs à la valorisation des paysages et du patrimoine

### ***Ce que demande le code ...***

#### **Article L122-1-4**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs [...] définit [...] les principes [...] de valorisation des paysages

### **III-2.1. Objectifs et principes pour protéger et valoriser les paysages et le cadre de vie**

La richesse des paysages et du cadre de vie est une composante essentielle du territoire du Pays d'Orthe bien que de plus en plus menacée par les pressions croissantes liées à l'urbanisation et au mitage de l'espace.

Il s'agit notamment à travers le SCoT, de définir les modalités de la mise en œuvre d'une politique d'économie de l'espace par la définition des règles d'extension des agglomérations et villages en veillant à appliquer les textes en vigueur et en prenant en compte les formes urbaines traditionnelles.

La diversification de l'habitat doit ainsi favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, en harmonie avec le patrimoine urbain existant (individuel dense, habitat intermédiaire, maisons de villes, petits collectifs, etc...)

Le SCoT entend par ailleurs favoriser la réhabilitation des logements anciens et la transformation de certains bâtiments (activité, grange,...) en logements si les obligations de stationnement sont remplies.

### ***Ce que dit le PADD***

Feront notamment l'objet d'une attention particulière : les abords des villages, les vues lointaines, les croix, les lavoirs,...les alignements de platanes, les châteaux, les églises

Les coupures d'urbanisation permettront :

- de pérenniser le caractère identitaire des bourgs et villages du Pays d'Orthe
- d'éviter la banalisation des paysages



### **Prescriptions :**

- Prendre en compte, dans tous programmes d'extension urbaine, les points forts du paysage à valoriser ou à recomposer. Cette prise en compte se fera notamment à partir de la carte des espaces emblématiques à préserver et au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées sur les secteurs à urbaniser.
- Choisir dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des sites d'urbanisation future en s'appuyant sur une analyse du fonctionnement urbain et du paysage bâti et naturel, des points forts du paysage à valoriser ou à recomposer. Ainsi seront sélectionnés les secteurs dont l'intégration paysagère et les coûts de réalisation seront les plus intéressants. Ils devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation comportant les principales caractéristiques des voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation.
- Interdire le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales (hors agglomération) et des lignes de crêtes du territoire.
- Intégrer dans les règlements des documents d'urbanisme des prescriptions correspondant au caractère des différents secteurs bâtis : centres anciens, villages, lotissements, etc. en matière d'implantation des constructions, des hauteurs et de l'aspect extérieur (en traitant à minima les chapitres relatifs aux volumes, ouvertures, façades, toitures, clôtures, etc.).
- Inciter à identifier des éléments paysagers emblématiques au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme (et à une démarche similaire dans le cadre des Cartes Communales) et inscrire des modalités de préservation dans le règlement.
- Dans les PLU, classer les alignements d'arbres ou les spécimens remarquables (au titre de l'article L123.1.5 7° ou en Espaces Boisés Classés)

### **Recommandations :**

- De mettre en place des PLUI ou PLU plutôt que des cartes communales (notamment pour donner une dimension programmatique en intégrant des Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- De porter une attention particulière au traitement de l'espace public (bâtiments en bordure de route, contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes, aux entrées d'agglomération)
- Préempter ou positionner des emplacements réservés dans les PLU pour acquérir les sites patrimoniaux et leurs abords de manière à faciliter leur préservation et leur gestion.

### III-2.2. Objectifs et principes pour protéger et valoriser le patrimoine

L'architecture traditionnelle locale marque l'identité du territoire. Celle-ci doit être protégée de la banalisation liée à l'édification de constructions neuves sans rapport avec l'architecture locale ou le site dans lequel elles s'inscrivent.

De plus, le SCOT a pour objectif d'agir en complément des protections existantes sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural.

#### Prescriptions :

- Réglementer strictement les possibilités de restructuration des sites patrimoniaux dans les PLU et limiter les possibilités de construction à proximité (risque d'impact négatif), notamment par le biais de leur identification au titre de la Loi Paysages, dans les PLU.
- Assurer la mise en scène et la promotion des sites remarquables en proposant, notamment, des classements en zone naturelle dans les Plans Locaux d'Urbanisme de tous les écrans naturels qui les encadrent (parcs, coteaux, allées boisées, ....)



## Annexes

- **Tableau de synthèse des prescriptions et recommandations**
- **Cartographie A0 des Trames Verte et Bleue**