

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'ORTHE

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



SOMMAIRE

Introduction	1
1. AXE 1 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE	2
1.1. RESPECTER ET PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE	2
1.2. VALORISER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE	4
1.3. PREVENIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES RISQUES	5
2. AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE DYNAMISME LOCAL	8
2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE	8
2.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE	10
2.3. DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE	10
2.4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE	12
2.5. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC DES EQUIPEMENTS DE « SERVICE A LA PERSONNE » DE QUALITE	13
2.6. DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE QUALITE A METTRE EN VALEUR	14
2.7. DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A DEVELOPPER	16
2.8. UNE OFFRE EN MATIERE DE STATIONNEMENT A DEVELOPPER	17
3. AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES	19
3.1. UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE A PRESERVER	19
3.2. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF A OPTIMISER	20
3.3. UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES A PREVOIR	20
3.4. UNE GESTION DES DECHETS A PRENDRE EN COMPTE	21
3.5. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE A METTRE EN VALEUR	21
3.6. UN DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS A FAVORISER	22
4. AXE 4 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU PAYS D'ORTHE	23
4.1. CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN D'UNE CROISSANCE SOUTENUE	23
4.2. UNE OFFRE EN LOGEMENT A DEVELOPPER MAIS AUSSI A DIVERSIFIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	24
4.3. MAITRISER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	25
4.4. DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RESPECTUEUX DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	28

Introduction

Le Pays d'Orthe possède une situation géographique avantageuse en étant positionnée au centre d'un arc formé par l'agglomération bayonnaise, dacquoise et le territoire Marennes-Adour-Côte Sud (MACS). Cette position géographique, sa bonne desserte, son dynamisme économique ainsi que son cadre de vie font du Pays d'Orthe un des territoires les plus attractif du Sud des Landes. Cependant, ce cadre de vie est aussi influencé par des contraintes importantes que le projet de PADD doit prendre en compte afin de garantir un projet de territoire cohérent (Zones inondables, faible polarité en matière d'emploi, ...).

La volonté des élus est de capitaliser sur ces atouts afin de proposer un projet de territoire durable qui correspond à leur vision de l'avenir.

Ce projet s'appuie avant tout sur une dynamique démographique soutenue, en compatibilité avec le SCoT, permettant ainsi de proposer une nouvelle répartition de la population en renforçant la commune centre qu'est Peyrehorade et les pôles dit relais, Labatut et Saint Lon les Mines tout en conservant un dynamisme sur les 15 communes. Elle doit aussi permettre d'améliorer le parc de logements en fonction du nouveau parc résidentiel des habitants en favorisant la mixité sociale ou encore la diversité des logements pour un accueil des jeunes ménages mais aussi un rapprochement des personnes âgées vers les centre bourg, vecteur de lien social.

Les élus souhaitent aussi favoriser le développement économique du territoire afin d'éviter de devenir un territoire dit « dortoir » de l'agglomération bayonnaise ou dacquoise en proposant soit de nouvelles zones économiques soit des extensions ou densifications des zones économiques existantes. L'activité agricole joue, depuis toujours, un rôle vital pour le territoire par ces exploitations agricoles mais aussi les entreprises agro-alimentaires installées sur le territoire. Il s'agira de mettre en place les outils nécessaires pour préserver et développer cette activité phare du territoire.

La préservation du cadre de vie est le « maître mot » du PLUi. En effet, la volonté de développement du territoire se fera dans le respect du cadre de vie des habitants du territoire. Un respect qui passera par, avant tout, un développement des équipements collectifs permettant d'absorber cet apport de population et cet accroissement d'activité (Réseau, école, culture, aide à la personne).

Cette amélioration du cadre de vie passe aussi par les nouvelles opérations urbaines. Ces opérations vont permettre d'améliorer le fonctionnement urbain (Gestion des eaux pluviales, Création de liaison douce, ...) tout en respectant l'identité et le cadre architectural de chaque commune. Ce développement passe nécessairement par une densification des enveloppes urbaines afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels mais elle se fera de façon intelligente et raisonnée (Préservation d'espace de respiration, respect des hauteurs des constructions existantes, urbanisation limitée des quartiers, urbanisation en priorité des centres bourg, ...).

L'environnement ou le paysage en général font partie de la vie de tous les jours des habitants du Pays d'Orthe. Le développement territorial respectera ces éléments constitutifs du cadre de vie des habitants (Barthes, les Gaves, ...) et le mettra en valeur par des politiques générales ou des actions ciblées. La préservation de l'équilibre de ces éléments est une des priorités du projet. Le tourisme, qui fait partie de l'économie du territoire, est étroitement lié à ces questions et son développement sera aussi l'occasion d'une découverte du territoire par les touristes mais aussi les habitants.

La suite du PADD reprend ces éléments de projet en les détaillant en 4 axes :

- Axe 1 : Maintenir un cadre de vie de qualité,
- Axe 2 : Conforter l'attractivité économique et favoriser le dynamisme local,
- Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources,
- Axe 4 : Créer les conditions d'un développement équilibré du Pays d'Orthe.

1. AXE 1 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Le Pays d'Orthe dispose de nombreux atouts environnementaux architecturaux et paysagers sur lesquels elle peut s'appuyer pour faire évoluer et reconnaître son identité mais aussi son cadre de vie de qualité.

Situé à la confluence de l'Adour et des Gaves réunis (gaves d'Oloron et de Pau), le territoire accueille une présence végétale forte et diversifiée repérée par des inventaires écologiques de niveau national voir européen. Les centres-bourgs du territoire intercommunal possèdent une forte valeur patrimoniale par de nombreux monuments historiques et un patrimoine local de qualité. Ils offrent aux résidents un cadre de vie remarquable lié à l'ambiance rurale.

Ainsi, il s'agit donc de valoriser ses richesses naturelles et bâties, de les faire dialoguer avec le tissu urbain et de mettre en valeur son patrimoine.

De plus, l'accueil de nouveaux habitants sur un territoire n'est jamais sans conséquences pour l'environnement. En effet, le territoire est soumis à un certain nombre de risques liés aux caractéristiques naturelles du territoire mais aussi à l'activité humaine.

C'est pourquoi le Pays d'Orthe souhaite préserver son identité rurale en mettant en avant les richesses naturelles et paysagères, qui sont de véritables atouts pour l'attractivité du territoire, mais également pour le cadre de vie des habitants, actuel et futur, qui sont à protéger des risques et nuisances potentiels.

1.1. RESPECTER ET PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Le Pays d'Orthe dispose d'une armature verte et bleue couvrant une vaste part de son territoire et lui conférant les fondements de son identité et un cadre de vie de qualité : Gaves, bois et forêts, bocages, zones humides... Cette trame Verte et bleue correspond au réseau écologique de l'intercommunalité.

Ces milieux, dont la qualité écologique est reconnue par divers périmètres de protection et d'inventaire (notamment à l'échelle européenne), sont cependant soumis à diverses pressions, comme l'étalement urbain et le développement de modes d'habitat peu économes en espace, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles, le développement des infrastructures routières, etc. La fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité qu'il conviendra d'enrayer en protégeant de manière active, l'ensemble des milieux qui composent cette armature territoriale.

1.1.1. En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire

Les réservoirs de biodiversité devront être préservés tout en tenant compte des activités humaines (notamment agricoles). Il s'agit des sites du réseau Natura 2000, des Espaces Naturels Sensibles (ENS), et des secteurs de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : les Barthes de l'Adour, les Gaves d'Oloron et du Gave de Pau (Natura 2000), tourbières, ...



Les barthes prairiales

1.1.2. En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire

Les continuités écologiques seront maintenues afin de permettre les échanges entre les espèces. Cela concerne plus particulièrement les échanges entre les grands espaces boisés (bois de Cauneille, ...) qui présentent une richesse très importante.

Il s'agira de préserver les caractéristiques végétales des plaines agricoles qui permettent les échanges au sein de la trame verte (Ripisylve, haies, bosquets, pâtures...) et représentent des espaces nourriciers ; mais également les échanges des milieux aquatiques : préservation des cours d'eau, mares, étangs, etc. (Ruisseau de Lespontes, ruisseau du Moulin...). Enfin, les corridors écologiques entre les coteaux et les rives des Gaves jouent un rôle primordial en matière de circulation de faune et le PLUi s'attache à les protéger.

1.1.3. En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés

Du fait de son caractère rural mais aussi des structures urbaines diffuses des centres bourgs, la volonté intercommunale est de favoriser une optimisation des espaces à bâtir mais qui doit s'accompagner par le maintien de plusieurs espaces paysagers de respiration à l'intérieur du tissu urbain.

Ces espaces correspondent, soit à de grandes propriétés et leurs parcs soit à de vastes espaces ouverts agricoles ou naturels offrant des points de vue remarquables mais aussi parfois des continuités écologiques à l'intérieur de la tache urbaine.

Il s'agit en effet d'assurer un équilibre entre densité urbaine et qualité des espaces collectifs et paysagers en préservant le cadre de vie de qualité des habitants.

1.1.4. En préservant les zones humides

Le territoire comprend de très nombreuses zones humides et, en compatibilité avec les documents supra communaux, le projet prévoit d'appliquer le principe « Eviter, Réduire et compenser » pour limiter au maximum les impacts sur les zones humides.

1.2. VALORISER LE PAYSAGE ET L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Le territoire du Pays d'Orthe offre de multiples visages, à travers la richesse des entités paysagères et d'ambiances rencontrées, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Ces éléments, qui font partie intégrante de la trame verte paysagère ou du patrimoine bâti du territoire, sont à préserver de l'urbanisation afin de garantir l'identité du territoire ainsi que son attractivité.

1.2.1. En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de villes

Le territoire comporte plusieurs entités paysagères importantes (Vallée de l'Adour, Chalosse pouillonnaise, ...). Le projet de PLUi prévoit de préserver leur équilibre en traitant de manière qualitative les espaces « frontière » entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles. De plus, il est important de conserver les caractéristiques de ces entités avec la conservation notamment des ceintures végétales.

Cet équilibre sera recherché aussi au niveau du traitement des entrées de ville des communes et en limitant le mitage ou l'urbanisation linéaire.

1.2.2. En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères

Les éléments remarquables du patrimoine bâti seront identifiés et préservés grâce à une réglementation adéquate : les fermes, les caveries, les lavoirs, les moulins, les ensembles architecturaux remarquables comme les maisons bourgeoises, les éléments de patrimoine industriel (Mines et anciennes haltes du tramway), etc.

De plus, certains boisements, haies ou arbres isolés qui participent à l'identité du paysage seront identifiés et protégés.



Sorde l'Abbaye

1.2.3. En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre bourg

Il s'agira d'assurer une architecture de qualité particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti, et aussi pour les travaux sur les constructions existantes. Les exigences architecturales devront aussi permettre de trouver un compromis pour l'expression conception écologique.

De plus, les futurs aménagements devront s'insérer dans la trame urbaine de chaque centre bourg (Hauteur, Alignement des constructions, clôtures ...) afin de ne pas dénaturer, de par sa conception ou la densité proposée, le centre bourg d'une commune (Maisons des Barthes, Maison Chalossaise, Maison influence béarnaise ou basque, ...).

1.2.4. En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques

Le territoire du pays d'Orthe comprend des sites inscrits au niveau du paysage avec notamment la caverne de Saint Lon les Mines ou encore la Vallée des Gaves. Le projet de territoire s'attachera à vérifier que les futures opérations d'aménagement ne viennent pas bouleverser l'équilibre de ces secteurs du territoire.



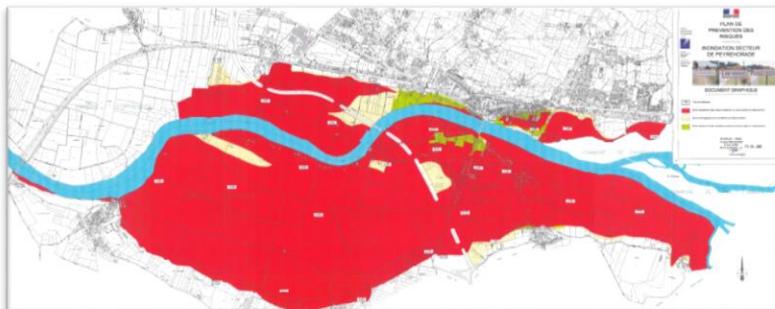
Le petit patrimoine lié à l'eau

1.3. PREVENIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES RISQUES

Le Pays d'Orthe est concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'omniprésence de l'eau, mais également technologiques (ICPE, etc.). A ces risques, s'ajoutent des nuisances essentiellement sonores (grandes infrastructures) ou liées à la gestion des déchets.

1.3.1. En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens

Les règles de constructibilité seront adaptées en tenant compte du risque d'inondation aux abords des Gaves, de l'Adour et de leurs affluents (PPRI sur Hastings, Oeyregave et Peyrehorade). Le développement urbain sera assuré, pour les parties non urbanisées du territoire (hors agglomération), en dehors des zones soumises à un aléa inondation fort.



Le PPRi sur Oeyregave, Hastings et Peyrehorade

1.3.2. En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque

Le développement urbain prendra en compte le risque retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque de sismicité par une réglementation adaptée. Il s'agira aussi de tenir compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, mais aussi de l'ensemble des ICPE, industriels ou agricoles, afin d'éviter d'exposer les habitants du Pays d'Orthe.

1.3.3. En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité de l'autoroute et des grandes voies de circulation

Les règles de constructibilité seront adaptées dans les secteurs soumis aux nuisances sonores (A64, RD817, RD 33). Il s'agira de tendre vers une haute performance acoustique des bâtiments, aussi bien dans la construction neuve que dans la rénovation de l'ancien.

Axe 1 : Maintenir un cadre de vie de qualité

Respecter la trame Verte et Bleue du Territoire

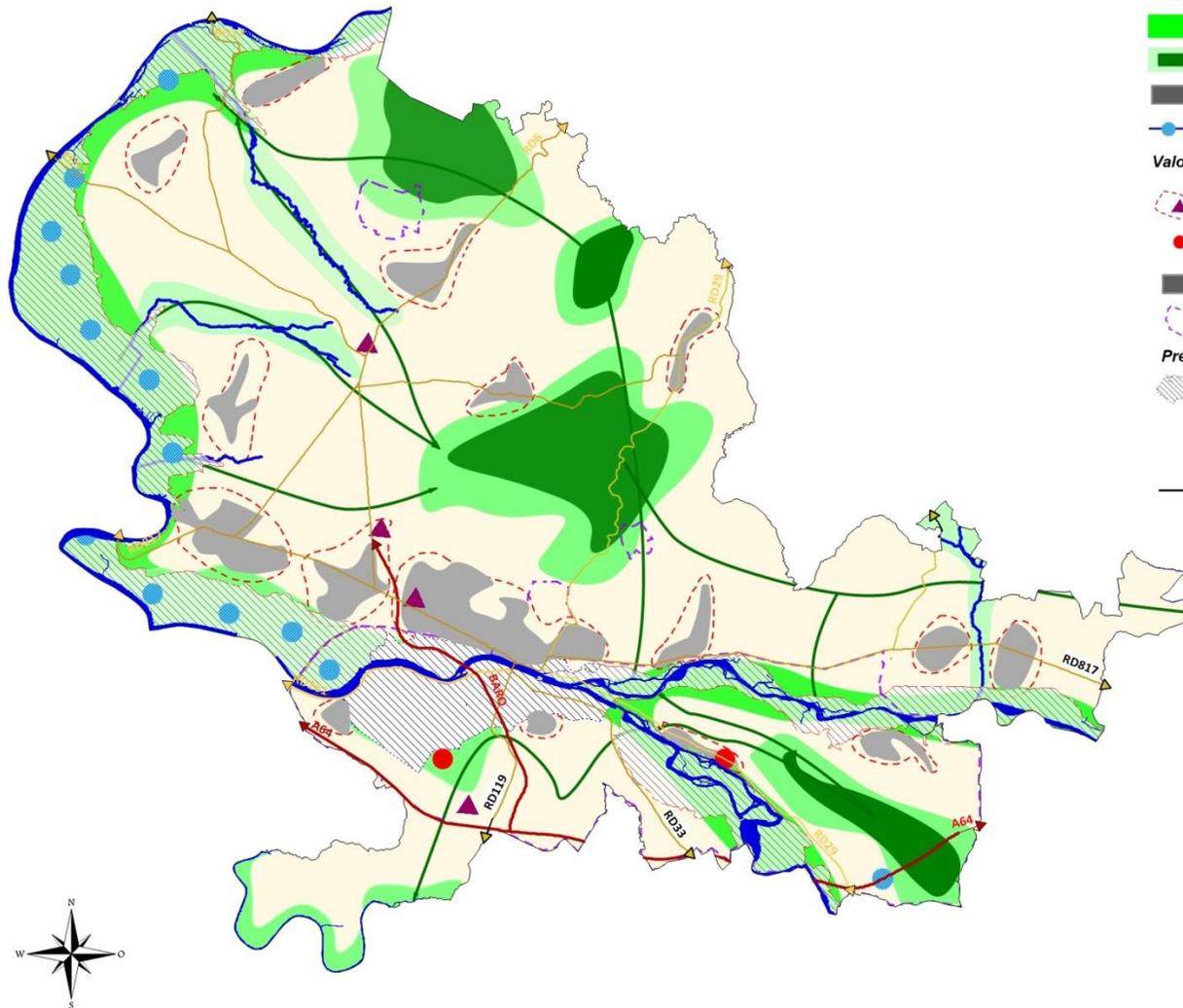
-  En préservant et en mettant en valeur les espaces naturels remarquables du territoire (N2000, ENS, ZNIEFF, ...)
-  En préservant la Trame Verte et Bleue du territoire (Corridors et réservoirs dit ordinaires)
-  En identifiant et en préservant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés
-  En préservant les zones humides

Valoriser le patrimoine et le paysage local

-  En préservant l'équilibre des grandes entités paysagères et notamment les entrées de ville (Traitements des abords des ZA ou des zones urbanisées)
-  En identifiant et en mettant en valeur les valeurs paysagères (Monuments historiques et patrimoine local)
-  En favorisant des aménagements et une architecture de qualité bien intégrée en fonction des spécificités de chaque Centre Bourg
-  En prenant en compte les sites inscrits du territoire ainsi que les sites archéologiques

Prévenir et encadrer le développement urbain en fonction des risques

-  En évitant d'exposer aux risques inondations les habitants et les biens (PPRI et Atlas des zones inondables)
-  En prenant en compte les risques naturels mais aussi technologiques dans les projets d'aménagements et de constructions par une réglementation adaptée en fonction du risque (Sismicité, Retrait et gonflement d'argile, ICPE)
-  En protégeant les habitants des secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité de l'autoroute et des grandes voies de circulation (A64, RD817 et RD33)



2. AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE DYNAMISME LOCAL

Le territoire, de par son bassin d'emploi historique, possède en matière d'activité économique un dynamisme important. Pour cela, le PADD entend soutenir l'accueil d'activités économiques nouvelles sur le territoire. Cet accueil d'activité nouvelle doit trouver un équilibre avec la préservation de l'activité agricole mais aussi d'une réflexion à avoir au niveau du tourisme.

En effet, une dynamisation économique et une hausse de la population active permettra d'accompagner un regain de population s'installant sur le territoire, un développement des activités résidentielles (commerce, services à la population notamment), renforçant l'attractivité du territoire et limitant les déplacements pendulaires. Ce dynamisme économique doit permettre de soutenir l'activité commerciale et notamment les commerces de proximité de la commune centre, Peyrehorade.

Le dynamisme du Pays d'Orthe peut s'appuyer sur différents aspects comme : l'existence d'un bassin d'emploi sur Peyrehorade, Labatut et Saint Lon les Mines mais également une localisation stratégique (A64 et la Baro, Rd 817, ...), un niveau d'équipements conséquent, la présence d'un cadre de vie rural préservé,

2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

2.1.1. En développant les zones d'activité à rayonnement intercommunales le long des axes de grande circulation

La communauté de communes dispose de plusieurs zones d'activité économique à vocation intercommunal, identifiées par le SCoT :

- La ZAC Sud Landes : vocation logistique, industrielles ou de commerce de gros,
- La ZA du Moulin à Vent : vocation industrielle et artisanale,
- La ZA d'Orthevielle : vocation artisanale sur laquelle des disponibilités existent,
- La ZA future d'Orist : vocation artisanale mais sur le long terme,
- La ZA de Peyrehorade : vocation artisanale et commerciale.

En compatibilité avec le SCoT qui fixe déjà les superficies de ces zones économiques, le projet de territoire du PLUi reprendra ces possibilités d'extension prévues à court et moyen terme.



ZAC Sud Landes – Vue 3d

La destination de ces zones économiques se fera dans le respect des activités déjà présentes sur le site mais aussi des habitations avoisinantes.

2.1.2. En favorisant l'extension des Zones d'activité à rayonnement local dans la limite de 2ha par commune et en continuité de l'existant

Le maillage des zones économiques ne s'arrête pas aux grandes zones économiques intercommunales. En effet, la majorité des communes possède une zone économique qui permet l'installation des entreprises locales à vocation d'artisanat de s'implanter sur le territoire. En compatibilité avec le SCoT, le PLUi prévoit une consommation d'environ 2 hectares de ces zones artisanales, selon les besoins et les disponibilités en matière d'espaces de chaque commune.

2.1.3. En prenant en compte les entreprises isolées en leur permettant un développement limité mais aussi en permettant le changement de destination de certains bâtiments, anciennement agricole

Le caractère rural du Pays d'Orthe a entraîné une dispersion de certaines entreprises artisanales. Il s'agira donc de les identifier et d'adapter le zonage afin de leur permettre une évolution limitée.

De plus, certains bâtiments isolés, sans vocation agricole, peuvent devenir des endroits de stockage ou des ateliers pour des artisans locaux. Le PLUi prévoit de permettre le changement de destination de ces bâtiments.

2.1.4. En favorisant une mixité de fonction dans les centre bourgs et hameaux ainsi que la réhabilitation de friches à condition que les activités soient compatibles avec l'habitat

Certaines communes possèdent un certain nombre de friche à l'intérieur de leur centre bourg témoignant d'un passé riche en matière d'activité, notamment Labatut ou Peyrehorade, Au travers du PLUi, assurer la mixité des fonctions à l'intérieur des centre bourg permettrait la réhabilitation de ces friches.

Par ailleurs, les activités n'entraînant pas pour leur voisinage de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité doivent pouvoir continuer à être accueillies dans les bourgs et quartiers des communes. Le PLUi prévoit donc une mixité de fonction pour les centres bourgs et quartiers.



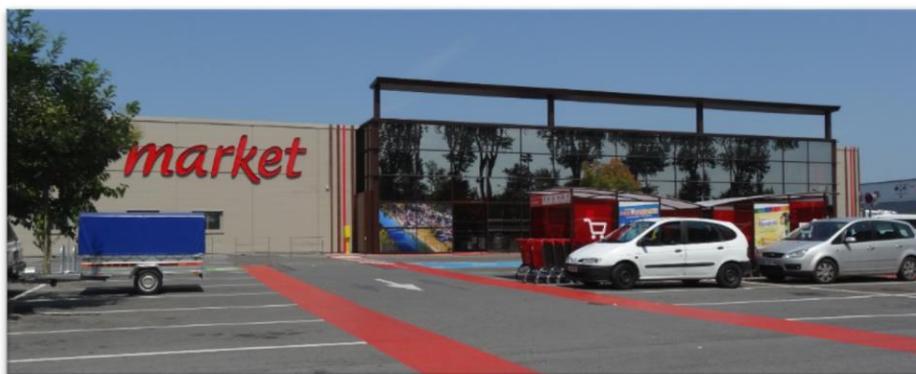
2.1.5. En permettant à l'activité de Carrière sur Saint Cricq du Gave de continuer son activité

Une partie de la commune de Saint Cricq du Gave est aujourd'hui destiné à un projet de carrière, autorisé par arrêté préfectoral. Le PLUi prend en compte cette activité en permettant l'exploitation autorisée par l'arrêté préfectoral.

2.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE

2.2.1. En favorisant le développement des commerces au travers des ZACOM fixées par le SCoT

Le territoire dispose de plusieurs espaces destinés aux grandes surfaces et notamment sur la commune de Peyrehorade. Le SCoT du Pays d'Orthe identifie ces espaces et notamment les emprises des éventuelles extensions. L'objectif de ces emprises est de permettre l'extension voire l'implantation de grande surface sur le territoire tout en évitant de concurrencer le commerce de proximité. Le PLUi reprendra ces emprises.



Grande surface sur Peyrehorade

2.2.2. En maintenant et développant le commerce de proximité en priorité dans les centres bourgs des communes

L'essentiel des commerces et des services de proximité de la communauté de communes se concentre à Peyrehorade, particulièrement en centre-ville. Cependant, ce dynamisme économique tend à être concurrencé par le développement d'activités périphériques, notamment dans le secteur alimentaire. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal veillera donc à renforcer le tissu de services et de commerces présent en centre-ville et à pérenniser les linéaires commerciaux.

De plus, les communes de Labatut et Saint Lon les Mines, identifiées comme des pôles relais par le SCoT, doivent aussi pouvoir s'équiper en matière de commerce afin de renforcer ce rôle. Les autres communes rurales pourront aussi accueillir des commerces grâce à la mixité des fonctions qui sera autorisée dans l'enveloppe bâtie.

2.3. DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

L'activité agricole joue un rôle fondamental pour le territoire du Pays d'Orthe tant au niveau de l'emploi qu'au niveau paysager. La volonté intercommunale est de préserver cette activité et ses spécificités qui font partie de l'identité du territoire.

2.3.1. En permettant le maintien et l'extension des sites d'exploitation agricoles existants mais aussi l'implantation de nouveaux sites agricoles sur le territoire

Le diagnostic agricole a identifié un grand nombre de sites d'exploitation, le projet prévoit de classer la majorité des terres agricoles en zone A afin de permettre leur extension. De plus, ce classement doit permettre l'accueil de nouveaux agriculteurs qui souhaiteraient s'installer sur leur parcelle. Enfin, le PLUi prévoit la préservation de site d'exploitation aujourd'hui vacants qui pourraient un jour accueillir un agriculteur.

2.3.2. En préservant les parcelles agricoles à forts enjeux

Le territoire possède des secteurs avec une valeur agronomique extrêmement forte qui a permis le développement de cultures tels que le Kiwi ou encore le Maïs. Le PLUi devra donc trouver un équilibre en essayant au maximum d'éviter de consommer des parcelles à enjeux (Topographie, qualité de la terre, ...).

2.3.3. En permettant l'implantation et le développement des entreprises liées à l'activité agricole et forestière

L'activité agricole et forestière ne se limite pas aux seuls sièges d'exploitation. En effet, de par son histoire, le territoire a accueilli de nombreuses entreprises liées à l'activité agricole. Ces entreprises qui font partie de l'image du territoire connaissent aujourd'hui des besoins d'extension et le PLUi souhaite leur permettre de réaliser leur projet.



Saint Etienne d'Orthe-Domaine Darmendieu

2.3.4. En évitant d'enclaver les parcelles agricoles et forestières par l'urbanisation

L'accès aux parcelles agricoles peut représenter un potentiel en matière d'urbanisme. En effet, dans une urbanisation linéaire, ils étaient souvent préservés afin d'accéder aux terres agricoles ou aux forêts situées à l'arrière des constructions. Le Projet de PLUi permettra leur conservation en évitant leur urbanisation.

2.3.5. En favorisant la diversification de l'agriculture

Certaines activités liées aux loisirs mais aussi au tourisme sont devenues des compléments de revenus pour certains agriculteurs. De plus, la mise en place de circuits courts avec la création de points de vente déconnectés parfois d'un site d'exploitation agricole a permis le développement de l'activité agricole et la conservation de certaines exploitations.

Le projet de PLUi souhaite permettre cette diversification de l'activité agricole et la possibilité d'implantation de ces points de vente.

2.3.6. En permettant la mise en place de projet d'accueil des saisonniers agricoles

Certaines activités attirent un grand nombre de travailleurs temporaires qui, aujourd'hui, ont du mal à être logés. Cette problématique fait partie de la réflexion politique du territoire.

2.4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Le Pays d'Orthe possède un potentiel touristique important grâce notamment à son patrimoine exceptionnel et à son cadre de vie. L'objectif du PLUi est de permettre son développement.

2.4.1. En maintenant et développant l'offre en matière d'hébergement touristique

La plupart des communes possèdent des hébergements touristiques sous des formes variées (Campings, gîtes, hôtel, ...). Le PLUi prévoit de pouvoir soit étendre, soit créer de nouvelles installations en respectant les espaces agricoles, environnementaux ou les sites remarquables dans lesquels ces projets s'inscriraient.

2.4.2. En maintenant et développant l'offre en matière d'activité tournées vers la nature, les loisirs, la gastronomie ou encore le patrimoine.

L'activité touristique est tournée principalement vers le patrimoine mais se décline aussi au travers du cadre de vie que propose le Pays d'Orthe. Ainsi, le projet prévoit de favoriser les projets touristiques mais aussi de loisirs tels que l'aménagement de lac, de circuits pédestres ou de base de loisirs afin de mettre en valeur ce territoire.

2.4.3. En mettant en valeur les grands sites touristiques du territoire, notamment l'abbaye d'Arthous et le monastère de Sorde l'abbaye ainsi que le chemin de Saint Jacques de Compostelle

Le Pays d'Orthe possède des atouts formidables en matière de tourisme avec l'Abbaye d'Arthous et le Monastère de Sorde l'Abbaye. Ces deux monuments rayonnent au-delà de la CdC et le PLUi prévoit de les mettre en valeur avec notamment un itinéraire reliant ces deux monuments.

De plus, le chemin de Saint Jacques de Compostelle traverse le territoire du Nord au Sud et le PLUi souhaite favoriser les aménagements autour de cet itinéraire touristique de grande valeur.



L'abbaye d'Arthous

2.5. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC DES EQUIPEMENTS DE « SERVICE A LA PERSONNE » DE QUALITE

La croissance démographique entraîne nécessairement de nouveaux besoins en équipements dits de proximité. Une déclinaison du projet de territoire (développement du parc de logement et croissance démographique) peut être réalisée pour que le niveau d'équipement et de service attendu soit satisfaisant (équipements scolaires, périscolaires, d'accès au sport, transports, ...).

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.

Ces pôles sont proches des axes principaux de déplacements pour faciliter leur desserte en transport en commun à terme. Sur les communes rurales, seront privilégiés le maintien ou la création d'équipements et de services de proximité, de première nécessité.

2.5.1. En permettant l'extension ou la construction de nouveaux équipements scolaires

Du fait de son cadre de vie, le territoire est très attractif pour les ménages avec des enfants en bas âge. Le projet, qui prévoit une augmentation de la population, doit pourvoir satisfaire cette demande en matière d'équipement scolaire avec l'extension, la création ou le déplacement d'équipements scolaires.



2.5.2. En favorisant l'implantation de professionnels de santé

Le territoire du Pays d'Orthe, comme la majeure partie des territoires ruraux, est en manque de personnels de santé par rapport au nombre d'habitants. Le projet de PLUi prévoit de favoriser l'implantation de personnels de santé au travers de la mixité de fonction dans les centres bourgs ou par l'implantation de maison de santé.

2.5.3. En maintenant et renforçant les équipements publics

La totalité des communes possède des équipements publics de qualité (Plaine des sports, mairie, fronton, ...). Le projet de PLUi prévoit de permettre soit l'extension soit la création d'équipements publics en fonction du besoin des communes.

2.5.4. En maintenant et renforçant les équipements culturels et associatifs

Si le territoire souhaite rester attractif, il se doit de s'équiper d'une offre culturelle importante et favoriser la vie associative. Le PLUi prévoit de favoriser le développement de l'offre culturelle (Réseau des bibliothèques, Monastère, Itinéraire, Résidence d'artiste, ...) mais aussi associative (festivals, ...).

2.6. DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE QUALITE A METTRE EN VALEUR

Le territoire possède un avantage indéniable avec son positionnement géographique entre trois bassins d'emploi. De plus, il se situe à proximité des grandes infrastructures (A64, La Baro, la RD817, RD 33, ...) de transports qui attirent un grand nombre d'actifs mais aussi pour de nombreuses entreprises qui s'installent sur le territoire. Le PLUi souhaite prendre en compte cet atout.

2.6.1. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Nord/Sud

Le schéma des zones d'activité se base sur l'axe Nord/Sud du territoire avec les voies de transports de L'A64 et la RD22 et RD 33. Cet axe permet de rejoindre l'A64 et l'A63 et connaît une fréquentation très importante. De plus, ces axes sont dépendants de la qualité d'entretien des ponts qui traversent l'Adour. L'objectif du PLUi est de permettre les aménagements de cet axe de qualité.



Pont sur Pey

2.6.2. En permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la liaison Est/Ouest

Cet axe connaît les plus grandes difficultés de circulation avec notamment les traversées des centres bourgs de Peyrehorade et de Sorde l'Abbaye. Un projet d'amélioration de cet axe est en cours aujourd'hui avec la construction d'une nouvelle sortie d'autoroute sur Carresse-Casseber, aménagement de la Baro sur Peyrehorade et Oeyregave. Le PLUi prévoit de permettre cet aménagement qui favorisera la fluidité de la circulation.

2.6.3. En permettant la réfection et l'élargissement de certaines voies de communication

Les voies communales ainsi que les RD représentent les axes les plus empruntés par les habitants pour se déplacer sur le Pays d'Orthe. Ces axes peuvent connaître des faiblesses du point de vue notamment de leur gabarit. Le projet de PLUi prévoit de permettre la réfection ou l'élargissement de ces axes en fonction des besoins.

2.6.4. En mettant en valeur la Gare de Peyrehorade et développant les haltes ferroviaires

La question du transport ferroviaire comme alternative à la voiture sur ce territoire très rural mérite une réflexion où interviennent différents acteurs dont les politiques sont à coordonner. Peyrehorade possède une gare qui est sous utilisée. Malgré ce fait, des lignes régulières existent vers un des bassins d'emploi principaux et il s'agit donc de la mettre en valeur.

Labatut est traversée par la voie ferrée, avec une ancienne gare transformée en habitation aujourd'hui. L'arrêt Labatut est supprimé depuis plusieurs décennies : la CdC souhaite inscrire dans son document d'urbanisme une volonté de voir une halte ferroviaire.

2.7. DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A DEVELOPPER

Les déplacements du Pays d'Orthe se font principalement par la voiture. Le projet souhaite développer les autres modes de transport alternatifs afin de limiter au maximum les émissions de gaz à effet de serre ainsi que la fréquentation des infrastructures de transport.

2.7.1. En souhaitant accueillir des lignes de transport en commun.

Le territoire ne comprend qu'une seule ligne de transport en commun avec un arrêt sur Labatut. Cette absence de ligne de transport régulière représente un véritable manque pour les habitants. Les élus souhaitent mettre en avant au travers du PLUi leur volonté d'accueillir des arrêts de bus ou de développement des lignes de bus.

2.7.2. En développant le transport à la demande

Afin de pallier à cette absence de ligne régulière, l'intercommunalité a favorisé le développement du service à la demande avec notamment la mise en place de Transp'Orthe. Le projet de PLUi prévoit de continuer à développer ce type de service dans l'avenir.



2.7.3. En favorisant le développement des déplacements doux et les liaisons inter quartiers

Le développement durable se transcrit par l'utilisation de mode doux respectueux de l'environnement. La création, l'amélioration et la mise aux normes des circulations douces dans les villages doivent permettre de minimiser le recours à l'automobile, notamment pour les déplacements courts et quotidiens. L'aménagement de voies pour cycles et piétons entre les différents pôles attractifs (équipements, parkings relais, ...) et les différents quartiers des villages doivent être étudié.

Une réflexion plus large sur la maîtrise des extensions urbaines (développement plus compact) doit être engagée pour permettre, à terme, de maîtriser plus aisément les besoins de mobilités et les infrastructures de déplacement.

2.7.4. L'ancienne voie de tramway : future voie verte de l'intercommunalité

Le territoire possède une ancienne voie de tramway qui reliait Peyrehorade à Dax. Cette voie, aujourd'hui inutilisée, possède un tracé et des aménagements qui peuvent permettre la création d'une voie verte pour l'utilisation des modes doux. L'intercommunalité souhaite pouvoir réfléchir à une réfection de cette ancienne voie de tramway en voie verte.

2.8. UNE OFFRE EN MATIERE DE STATIONNEMENT A DEVELOPPER

Du fait de l'omniprésence de la voiture dans le territoire, la problématique du stationnement est aujourd'hui primordiale dans les centres bourgs des communes.

2.8.1. En prévoyant une offre en matière de stationnement suffisant pour les futurs aménagements.

L'augmentation de la population engendrera un besoin croissant en matière de stationnement malgré le développement des modes doux. Le PLUi propose donc que les futurs aménagements prévoient leur stationnement ainsi qu'une mutualisation, si possible, avec des parcs existants.

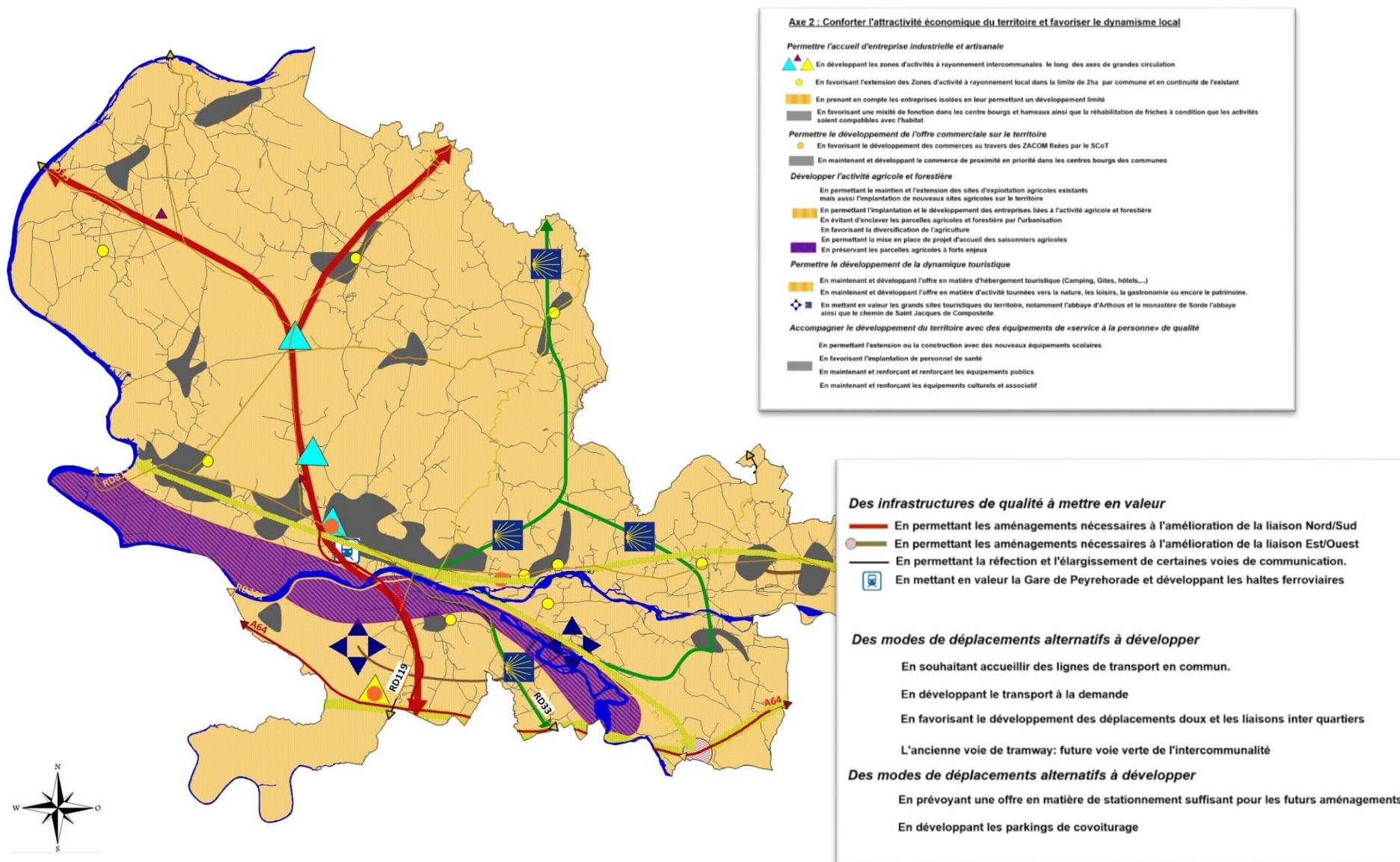
De plus, les Bastides de Hastingues, Sorde l'Abbaye et Peyrehorade connaissent des problématiques propres à leurs spécificités urbaines. En effet, elles connaissent des difficultés certaines en matière de stationnement notamment pour la vie de tous les jours (écoles, commerce, tourisme, ...). Le Projet de PLUi souhaite réfléchir à l'identification de nouveaux parcs de stationnement dans ces centres bourgs.

2.8.2. En développant les parkings de covoiturage

De par sa position et ses infrastructures de transport, le territoire connaît une circulation très importante notamment au niveau de la sortie de la Baro ou à la sortie de l'A64. Le PLUi souhaite permettre la création d'aire de covoiturage.

2.8.3. En réfléchissant à la localisation d'une aire d'accueil des gens du voyage

La communauté des communes devient compétente en matière d'accueil des gens du voyage. L'intercommunalité souhaite réfléchir à cette problématique.



3. AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES

Les ressources que sont l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le PADD du PLUi développe dans ce sens sont les suivantes : veiller à une utilisation économe du sol (cf pages suivantes), promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau.

3.1. UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE A PRESERVER

La Communauté de communes s'engage via la mise en œuvre des orientations du SDAGE Adour-Garonne, à participer aux différents programmes de préservation et de valorisation de la ressource en eau. Il est à signaler à ce sujet qu'un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communautaire.

3.1.1. En préservant les points de captage d'eau potable et des masses d'eau associées

Les objectifs liés à l'urbanisme concernent notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable (points de captage d'eau potable présents sur le territoire du Pays d'Orthe) et la protection des masses d'eau. Le captage d'Orist est identifié comme enjeu national et le PLUi prévoit de le préserver.

De plus, les élus des communes concernées par cette masse d'eau, souhaitent privilégier, en accord avec le SIBVA et les premières orientations du SAGE, une agriculture extensive sur les parcelles permettant d'éviter d'accentuer la pollution de cette nappe.

3.1.2. En s'assurant que la ressource en eau potable ainsi que les réseaux de distribution sont en capacité de soutenir le développement urbain

Le développement urbain entrainera automatiquement une augmentation de la consommation d'eau potable. Le diagnostic a permis de vérifier que la ressource en eau est suffisante pour satisfaire les futurs besoins.

3.2. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF A OPTIMISER

Afin de préserver l'environnement, la question du traitement des eaux usées est primordiale dans le projet de territoire que propose le PLUi.

3.2.1. En s'assurant que les stations d'épuration sont en capacité de soutenir le développement urbain

L'ensemble des centres bourgs des communes sont raccordés aux réseaux d'assainissement collectif et à des stations d'épuration. Ces stations d'épuration sont, dans la majorité des cas, capables de soutenir le développement urbain prévu par le PLUi.

3.2.2. En permettant les projets d'amélioration des stations d'épuration et de développement du réseau d'assainissement

Deux stations d'épuration sont aujourd'hui insuffisantes pour soutenir le développement urbain de leur commune : celle de Saint Lon les Mines et celle de Sorde l'Abbaye. Cependant, ces deux problématiques sont en cours de traitement par la construction d'une nouvelle station d'épuration de Sorde l'Abbaye. De plus, le SIBVA est en train de réaliser une station d'épuration sur Pey qui répondra aux besoins des communes de Pey, Orist, Saint Lon les Mines et Bélus.

3.2.3. En privilégiant pour le développement urbain, les réseaux d'assainissement collectifs

La volonté intercommunale est d'optimiser les réseaux d'assainissements collectifs des communes en prévoyant que les centres bourgs et hameaux raccordés ou raccordables aux réseaux collectifs soient les supports principaux de l'urbanisation future. Le PLUi prévoit des constructions qui devront, faute d'assainissement collectif à proximité, s'équiper d'assainissement autonome réglementaires.

3.3. UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES A PREVOIR

La question du traitement des eaux pluviales est devenue centrale pour les documents d'urbanisme et notamment les PLUi. Le document d'urbanisme prévoit donc de traiter cette question.

3.3.1. En limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant (lorsque cela est possible) l'infiltration à la parcelle, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables.

Le PLUi proposera à la construction des parcelles individuelles dont les eaux pluviales ne pourront être traitées sous la forme d'opération d'ensemble. Ainsi, le PLUi souhaite favoriser l'infiltration à la parcelle, et si cela n'est pas possible de séparer réseau d'assainissement et d'eaux pluviales.

3.3.2. En prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans les futures opérations d'aménagement

Les futures opérations d'aménagement risquent d'imperméabiliser une importante surface des parcelles. Le PLUi prévoit de préserver des espaces verts afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales mais aussi de prévoir des aménagements d'ensemble tels que des noues, bassin de rétention ou autres.

3.3.3. En évitant d'accentuer les problèmes de ruissellement par l'urbanisation prévue

La mise en place du projet de territoire prendra en compte la problématique actuelle de ruissellement des eaux pluviales et aura une attention toute particulière à ne pas accentuer les difficultés de gestion des eaux pluviales.

3.4. UNE GESTION DES DECHETS A PRENDRE EN COMPTE

L'augmentation de la population entrainera une augmentation des déchets domestiques. Le projet de PLUi prévoit la création d'une déchetterie sur la commune de Labatut. De plus, la commune de Peyrehorade souhaite pouvoir réfléchir au déplacement des points de collecte de déchet et notamment la RD 817.

3.5. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE A METTRE EN VALEUR

Il est nécessaire d'agir efficacement contre le réchauffement climatique en repensant les usages, les modes de consommation de l'énergie et en modifiant les comportements. Il s'agira d'inciter aux travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales du bâti.

Les projets urbains devront favoriser une mixité des usages afin de réduire les besoins de déplacement. Ils proposeront un partage apaisé de la voirie et des espaces publics entre les différents usages, en prévoyant une cohabitation des piétons et des cyclistes avec les autres véhicules dans des conditions de sécurité acceptables et incitatives.

Le développement des continuités douces permettra de développer les déplacements alternatifs à la voiture, donc d'envisager une réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de densification et de renouvellement urbain sur l'ensemble des communes permettra d'inciter à mener ces politiques de performance énergétique et environnementale par des opérations d'ensemble tels que les éco quartiers ou des installations plus ponctuelles.

3.6. UN DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS A FAVORISER

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pouvant accompagner les territoires ruraux dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Aujourd'hui sur le territoire, si une partie des communes est bien couverte par l'ADSL, la majorité du territoire ne dispose que d'une couverture moyenne voir faible. Le PLUi prévoit de favoriser la montée en débit et le déploiement de la fibre optique.

Lorsque le déploiement de la fibre ne sera pas possible, la montée en débit sera favorisée.

4. AXE 4 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU PAYS D'ORTHE

Du fait de son positionnement géographique, de ces infrastructures de transport mais aussi de son cadre de vie et de son bassin d'emploi, le territoire du Pays d'Orthe est attractif et a connu des taux de croissance importants sur les dix dernières années (1.6% par an de 1999 – 2015).

Cet accroissement de population a donc entraîné une augmentation de la consommation d'espace et notamment des espaces agricoles et naturels. Le projet de PLUi, en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Orthe, s'est fixé des objectifs de croissance important tout en respectant le cadre de vie de ce territoire rural.

4.1. CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN D'UNE CROISSANCE SOUTENUE

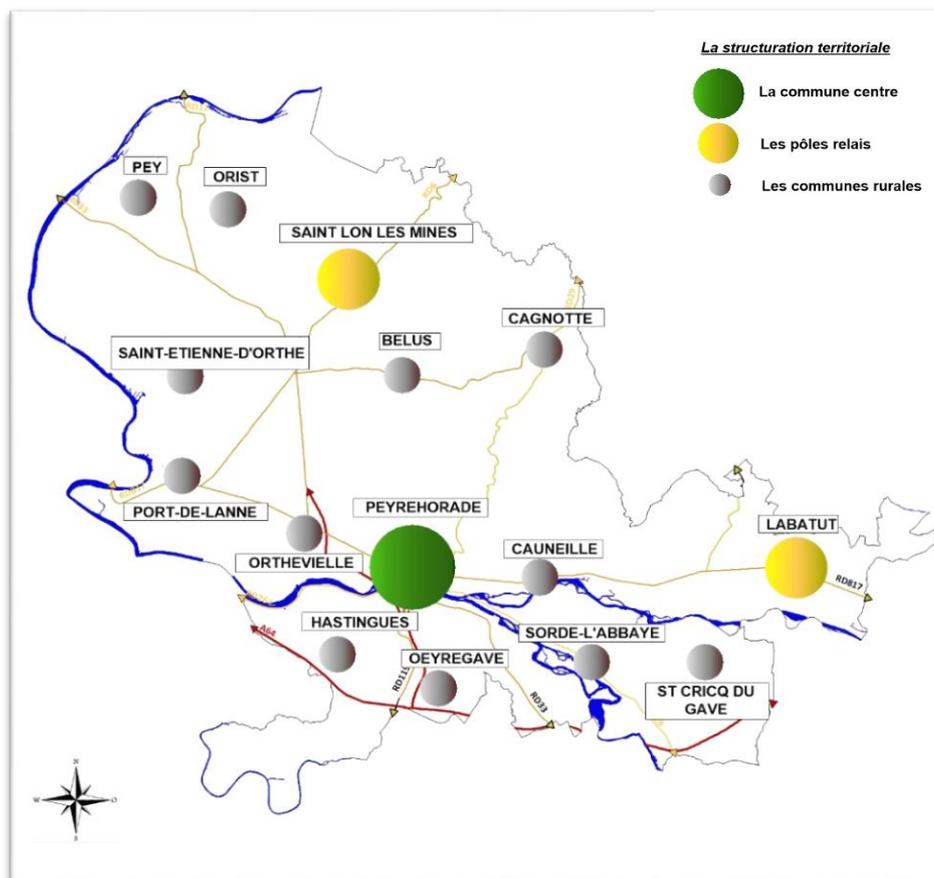
4.1.1. En prévoyant une augmentation de la population pour atteindre 21000 habitants à l'horizon 2030

En compatibilité avec le SCoT, le projet de PLUi prévoit une croissance démographique de 2% par ans à l'horizon 2030. Ainsi, en 2030, le PLUi a pour objectif que la population atteigne 21000 habitants à l'échelle du Pays d'Orthe.

4.1.2. En renforçant le pôle central et les pôles relais

En compatibilité avec le SCoT, le projet de PLUi prévoit la répartition de l'apport de population en renforçant le pôle central et les pôles relais. De plus, le secteur à renforcer en matière d'accueil de population est toute la partie nord qui possède déjà une attractivité forte au travers des communes rurales.

Structure territoriale	Pole central - Peyrehorade	Pole relais - Labatut	Pole relais – St Lon les Mines	Communes rurales	Le Pays d'Orthe
Pourcentage de population (Apport de population de 2013 à 2030)	25 (1500)	10 (600)	10 (600)	55 (3250)	100 (5950)
Nombre d'habitants en 2030	5180	2090	1870	11860	21000



4.2. UNE OFFRE EN LOGEMENT A DEVELOPPER MAIS AUSSI A DIVERSIFIER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

4.2.1. En prévoyant la production d'environ 2060 logements supplémentaires

Afin de pouvoir accueillir cet apport de population supplémentaire mais aussi le phénomène du desserrement des ménages, la Communauté de communes doit produire 2060 logements au maximum comme recommandé avec le SCoT du Pays d'Orthe.

En effet, le SCoT prévoyait la construction de 2800 logements sur la période 2010-2030. Or, selon Sitadel, 740 logements ont été construits sur la période 2010 – 2018. Ainsi, il reste à construire, au maximum, près de 2060 logements dans le cadre du PLUi (2019-2030).

4.2.2. En adaptant le parc de logement au nouveau parcours résidentiel des habitants

La diversification du parc de logements doit permettre d'attirer les jeunes ménages grâce à des logements intermédiaires ou collectifs. De plus, cette typologie doit permettre d'adapter l'offre en logement au vieillissement de la population. La nouvelle structuration des logements devra aussi permettre de proposer une offre en matière de locatifs plus importants que par le passé.

Ainsi, les futures opérations d'aménagement devront offrir une diversification de la typologie de logement en fonction des besoins communaux.

4.2.3. En renforçant l'offre en matière de mixité sociale

L'offre en matière de logements sociaux se cantonne principalement à Peyrehorade et dans une moindre mesure sur les pôles relais, Labatut et Saint Lon les Mines. De plus cette offre est aussi complétée par un parc de logements communaux réparties sur les 15 communes.

Cette offre doit être tournée vers l'ensemble des ménages mais peut aussi offrir la possibilité de rapprocher les personnes âgées isolées de chaque centre bourg par des opérations adaptées à chaque commune.

Le PLUi se fixe comme objectif, en compatibilité avec le SCoT, que :

- 15% des logements construits sur Peyrehorade seront des logements dits « sociaux »,
- 10% des logements construits sur St Lon les Mines et Labatut seront des logements dits « sociaux ».

Cependant, cet objectif est subordonné à la faisabilité, notamment de l'accompagnement financier de l'Etat à la production de logements à vocation sociale. Les autres communes rurales pourront réaliser des opérations localisées en fonction de leurs besoins.

4.3. MAITRISER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.3.1. En se fixant des objectifs de densité ambitieux et adaptés à chaque commune

Ce développement territorial devra se faire dans un souci d'économie d'espace plus important que sur les dernières années. Ainsi, le PLUi fixe des objectifs moyens en matière de densité sur l'ensemble des communes :

Structure territoriale	Pole central - Peyrehorade	Pole relais - Labatut	Pole relais – St Lon les Mines	Communes rurales
Densité cible (lgt/ha)	20	15	15	10 à 6

Ces objectifs de densité doivent permettre de proposer une typologie de logement diversifiée. Les futures opérations d'aménagement du PLUi devront aussi garantir par des prescriptions paysagères mais aussi urbaines, la bonne intégration des opérations dans la morphologie de chaque centre bourg.

4.3.2. En privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement urbain

Le projet de PLUi applique le principe d'urbaniser en priorité les espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine. Ainsi, un travail d'évaluation du potentiel de densification est en cours et permettra donc de hiérarchiser les espaces à l'intérieur de la tache urbaine afin de savoir précisément le potentiel urbanisable (dents creuses, tènements libres, espaces publics, espaces de respiration, ...). De plus, la réhabilitation des logements vacants sera aussi l'occasion de proposer de nouveaux logements tout en économisant les espaces naturels et agricoles.

Le PLUi optimisera au maximum ce potentiel, préservant ainsi les espaces agricoles et naturels.

Dans un second temps, le projet de PLUi prévoit la création de secteur d'extension en continuité des espaces urbanisés en prenant en compte les problématiques agricoles, paysagères, d'accès ou encore de risque.

Enfin, les études du PLUi ont mis en évidence un étalement des taches urbaines des bourgs de Port de Lanne, Orthevielle, Peyrehorade et Cauneille, le long de la RD817. Cet étalement urbain est en train de former un front urbain et limitant aussi la connexion des Barthes de Port de Lanne et Orthevielle avec le reste du territoire. Le PLUi prévoit de préserver des coupures d'urbanisation entre ces quatre centres bourgs.

4.3.3. En recentrant le développement urbain vers les centres bourgs des communes

La préservation de l'activité agricole (vectrice d'identité et composante majeure de l'attractivité du territoire) constitue un enjeu fondamental du projet de territoire communautaire. Cet objectif contribue en effet à la fois au maintien et au développement d'activités économiques à part entière, au maintien de la biodiversité (espaces supports de la trame verte et bleue) et à l'entretien des paysages.

En vue de la définition d'une stratégie de développement cohérente sur l'ensemble du territoire communautaire, une hiérarchisation des groupements d'habitations a été effectuée de telle sorte que les possibilités de développement allouées à chacune d'entre elles soient communes.

Les centres – bourgs des communes, support principal de l'urbanisation

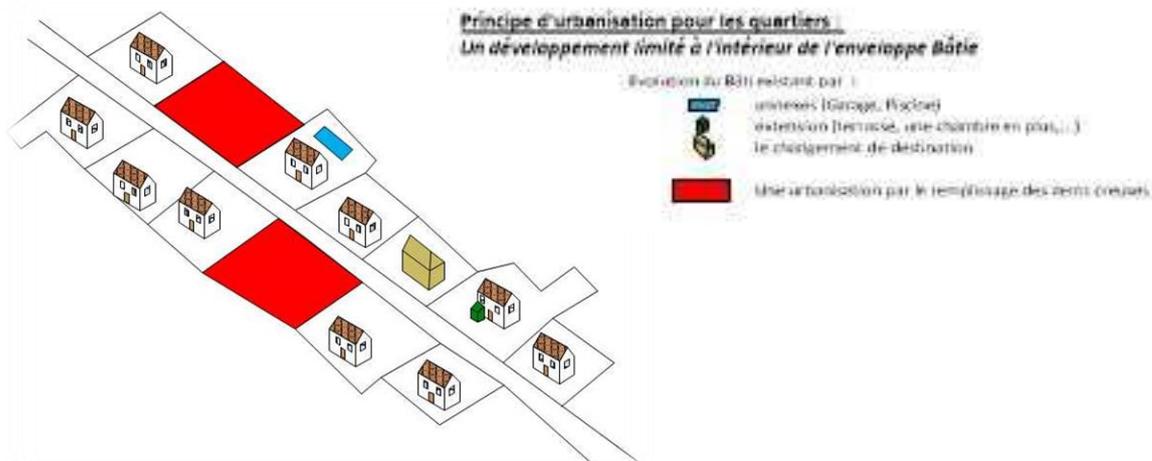
Les centres bourgs sont les ensembles urbanisés historiques des communes organisées autour d'un noyau rassemblant les équipements communaux ou commerces de proximité. Chaque commune dispose de son centre bourg et le PLUi prévoit qu'il sera le support principal de l'urbanisation cependant ils possèdent tous des spécificités propres (formes urbaines, ...).

Ainsi, le PLUi prévoit que l'urbanisation de ces centres bourgs devra tenir compte de leur spécificité urbaine, architecturale, paysagère, de réseaux et topographique.

Les quartiers, un développement limité de l'enveloppe bâtie

Le quartier est un groupement d'habitations (une quinzaine) restreint et distinct du bourg de la commune. Un ou plusieurs équipements ne suffisent pas à définir un quartier (une auberge isolée par exemple ne constitue pas un hameau). Une commune peut être composée d'un centre bourg et de plusieurs quartiers.

Ainsi le PLUi prévoit seul le comblement de dents creuses et l'évolution du bâti existant (y compris les changements de destination) sont possibles au sein des quartiers, excepté pour les quartiers à vocation agricole où les extensions limitées et les complements de dents creuses ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'exploitation du quartier (respect des règles de réciprocité notamment). De plus, l'urbanisation de ces quartiers ne devra pas entraîner le renforcement de réseau ou de la voirie.



De plus, l'étude de la consommation d'espace a montré que l'urbanisation, et notamment l'extension, des quartiers a provoqué une consommation d'espace à forts enjeux agricoles ou naturels. Le PLUi souhaite, au travers cette orientation, permettre l'urbanisation de ces quartiers par des espaces à faible enjeu agricole tout en préservant au maximum les espaces naturels et agricoles.

Les habitations isolées en zone Agricole et Naturelle, une évolution limitée

Durant toute son histoire, le territoire a connu une dispersion importante des habitations mais qui fait partie de l'identité du territoire, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturelles, le PLUi ne prévoit pas le développement de l'habitat dispersé, mais seulement une évolution limitée et la possibilité d'implantation d'annexes (garages, piscines, ...) pour les habitations existantes.



4.3.4. En privilégiant la réutilisation du bâti agricole inutilisé

Entre 1999 et 2013, environ 15% de la production de logement par an s'est fait à partir de bâtiments existants par la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments agricoles inutilisés. La possibilité de rénover un bâti ancien, dans un cadre rural, représente donc un facteur d'attractivité susceptible d'attirer de nouveaux habitants mais fait partie aussi de l'urbanisation du territoire.

Ce type d'opérations est d'autant plus intéressant qu'en plus de préserver le patrimoine existant, il permet la création de logements sans consommation d'espace tout en préservant le territoire d'éventuelles ruines.

Le PLUi devra donc favoriser la réhabilitation ou le changement de destination du bâti ancien de qualité. De plus, le PLUi devra s'assurer que les changements de destination ne portent pas atteinte à l'activité agricole (perte de sa vocation agricole et proximité avec site agricole), qu'il possède une valeur patrimoniale, d'être raccordé aux principaux réseaux (eau et électricité),

4.3.5. En favorisant la revitalisation du centre-ville de Peyrehorade, vitrine du Pays d'Orthe

L'histoire de Peyrehorade est étroitement liée à son statut de Bastide qui lui a permis de connaître un développement important et de devenir une petite ville de campagne.

Cette histoire a entraîné la constitution d'une structure urbaine basée sur le principe d'un développement le long des axes de circulation et en parallèle des Gaves réunis. De plus, les logements dans ce centre-ville ancien correspondants, dans leur majorité, à des petits appartements sans espace extérieur.

Un grand nombre des logements sont devenus vacants. En effet, le nombre de logements vacants sur la commune a connu une croissance importante ces dernières années passant de 127 à 243 de 1999 à 2012 selon l'INSEE. Cette vacance touche des secteurs spécifiques du centre-ville de Peyrehorade avec notamment les rues de Lambarrye, Gambetta...

La Communauté de communes a lancé une étude habitat avec un volet spécifique afin d'affiner ce chiffre mais aussi de localiser et comprendre la raison pour laquelle ces logements sont vacants.

Le PLUi souhaite aujourd'hui se donner un objectif de revitalisation du centre bourg avec la réhabilitation de logements vacants.

L'étude permettra de hiérarchiser l'ensemble des logements vacants afin d'identifier les logements adaptables à l'offre actuelle mais aussi des logements inutilisables à détruire pour recréer des espaces de respiration ou publics. Elle se donne ainsi comme objectifs 15% (530lgs) des logements vacants à remettre sur le marché à l'horizon 2030.

Enfin, la Communauté de communes, en concertation avec la commune, souhaite aussi réfléchir à des outils incitatifs pour pousser vers cette remise sur le marché de ce type de logements.

4.4. DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RESPECTUEUX DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Il est à noter que la consommation passée en matière d'espace agricole naturelle et forestier (espace NAF) était environ de 336 hectares de 2002 à 2018 (249 ha pour de l'habitat, 80 pour de l'activité économique et 7 pour de l'équipement), soit 21 ha par an.

En compatibilité avec les orientations du SCOT et la consommation d'espace observée depuis 2010 (T0 du SCOT), le PLUi prévoit une consommation maximale de 165 hectares d'espace NAF de 2019-2030 (dont environ 105-110 ha pour de l'habitat, 45-50 ha pour de l'activité économique et 10 ha pour de l'équipement), soit 15 ha par an. Ces objectifs permettront donc une réduction de la consommation des espaces NAF d'environ 30% comparé à la période de référence.

Ce projet de PLUi s'attache à s'inscrire dans un objectif de croissance démographique compatible aux orientations du SCOT (+ 2 %/an entre 2010 et 2030) mais aussi de développement ambitieux du territoire en matière économique.

Cette consommation se fera donc en priorité par l'utilisation du potentiel de densification mais aussi des objectifs de densité plus élevée que par le passé. L'extension sera réalisée que dans un second temps afin d'économiser au maximum les espaces agricoles et naturels. Ces futures extensions devront aussi comporter des objectifs en matière de préservation d'espace collectif ou d'espace vert.

