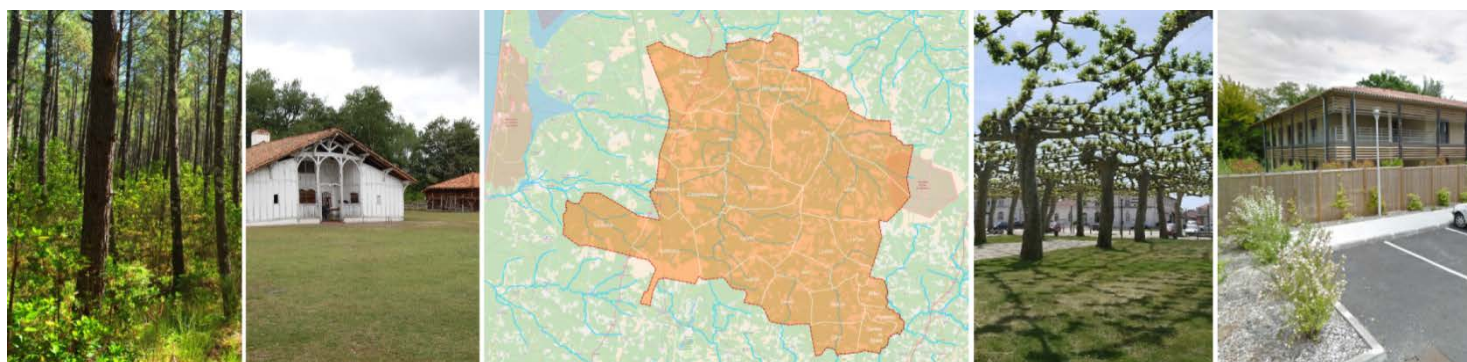


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



1. Rapport de Présentation

Tome 2 : Présentations et explications des orientations et dispositions Evaluation environnementale

> Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ELABORATION	le 30.03.2017	Le 07-12-2023	
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE PRESIDENT DE LA CdC :	

SOMMAIRE

PARTIE III – PRESENTATIONS ET EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLUI

1. Présentation et explications des orientations générales du PADD 2

1.1. L'intégration des objectifs généraux du code de l'urbanisme..... 2

1.2. Les orientations visant la préservation de l'armature éco-paysagère du territoire..... 3

1.3. Les orientations de durabilité, notamment énergétique, et de qualité du cadre de vie..... 4

1.4. Les orientations de développement résidentiel et urbain, dirigées vers le renforcement des centralités 7

1.4.1. Le scénario d'évolution démographique..... 7

1.4.2. Les besoins en production de résidences principales 8

1.4.3. Les répartitions territoriales et typologiques de l'habitat 10

1.4.4. Les objectifs généraux des actions en faveur de l'habitat 11

1.4.5. Les fonctions de proximité : commerces et services, mobilités, desserte numérique 11

1.5. Les orientations de développement économique, d'aménagement ou de protection des espaces supports d'activités 13

1.5.1. La structuration des zones économiques et la diversification des activités 13

1.5.2. Une économie touristique fondée sur les ressources locales et le patrimoine..... 14

1.5.3. Des activités agricoles diversifiées 14

1.6. Les objectifs de réduction des consommations d'espaces..... 15

2. Présentation et justifications de la délimitation des zones et des dispositions du règlement écrit..... 17

2.1. Les zones urbaines des bourgs 17

2.1.1. Les zones urbaines des centres de bourgs - UC 17

2.1.2. Les zones urbaines des périphéries urbanisées des bourgs - UF 23

2.1.3. Les choix en matière d'aspect architecturale – articles 6 du Règlement..... 30

2.2. Les zones urbaines de quartiers 33

2.3. Les zones urbaines d'équipements, d'infrastructures et d'activités 42

2.3.1. Les zones d'équipements et d'infrastructures publiques - UE et UI 42

2.3.2. La zone des installations photovoltaïques au sol - Uer 49

2.3.3.	La zone d'aménagements et d'hébergements touristiques– UT	53
2.3.4.	Les zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services – UX	59
2.4.	Les zones à urbaniser	74
2.4.1.	Description générale des zones AU	74
2.4.2.	La zone AU d'habitat ouverte à l'urbanisation – 1AU	76
2.4.3.	Les zone AU d'habitat ou à vocation mixte fermées à l'urbanisation – 2AU et AUR	92
2.4.4.	Les zone AU à vocation d'activités et d'équipements ouvertes à l'urbanisation – 1AUX, 1AUE et 1AUT	96
2.5.	Les zones agricoles.....	105
2.6.	Les zones naturelles et forestières de protection	114
2.6.1.	Les zones naturelles et forestières principales – N, Nf et NP.....	115
2.6.2.	La zone naturelle et forestière particulière –Nm	123
2.7.	Les zones d'installations de production d'énergies renouvelables - Npv et Neol	124
2.8.	Les Secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées	132
2.8.1.	Justification du caractère exceptionnel des STECAL	133
2.8.2.	La zone d'hébergements des saisonniers agricoles - Ahs	134
2.8.3.	La zone des sites d'activités de sports et loisirs principalement de plein air - Ns	137
2.8.4.	Les zones des sites pour hébergements et aménagements de tourisme – Nt et Nth	140
2.8.5.	Les zones de sites d'activités artisanales ou industrielles – Nx.....	149
2.9.	Tableau des superficies de zones	153
3.	Présentation et justifications des autres délimitations et dispositifs réglementaires.....	154
3.1.	Les Espaces Boisés Classés et Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.	154
3.2.	Les Espaces verts et plantations à préserver ou réaliser en zone U	157
3.3.	Les Prairies protégées en zone N.....	158
3.4.	Les Terres agricoles à préserver	159
3.5.	Les Patrimoines inventoriés et protégés.....	160
3.5.1.	Méthodologie de l'inventaire et de l'évaluation patrimoniale réalisés par le PNR	160
3.5.2.	Traductions graphiques de l'inventaire patrimonial dans le PLUi.....	162
3.5.3.	Traductions réglementaires écrites de l'inventaire patrimonial dans le PLUi	163
3.6.	Les Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N	166
3.7.	Les zones et règles liées aux Aléas naturels	185
3.7.1.	Les secteurs d'aléas d'incendie de forêt	185

3.7.2.	Les zones sensibles aux remontées de nappes	188
3.7.3.	Les zones inondables.....	188
3.7.4.	Les zones exposées aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux	189
3.8.	Les Emplacements réservés	190
3.9.	Les Périmètres d'attente de projet global.....	193
3.10.	Les Secteurs de diversité commerciale à préserver.....	195
3.11.	Les Reculs de constructions aux abords des voies à grande circulation	197
3.12.	Les Secteurs de richesses du sol et du sous-sol	198
4.	Présentation et justifications des orientations d'aménagement, des programmations et des actions en matière d'habitat	199
4.1.	Le POA Habitat	199
4.1.1.	Le rôle et les grandes orientations du POA.....	199
4.1.2.	Le programme d'actions du POA.....	200
4.2.	Les OAP Sectorielles.....	204
4.2.1.	Présentation générale des OAP sectorielles	204
4.2.2.	Les principes d'aménagement de voies	205
4.2.3.	Les OAP de secteurs	206
4.2.4.	L'Echéancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation	211
4.3.	Les OAP Thématique Biodiversité et Cadre de vie	212
5.	Traduction des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et d'orientation des productions de logements.....	214
5.1.	Potentiels urbanisables totaux et Bilan de mise en œuvre des objectifs de réduction des consommations d'espaces	214
5.1.1.	Rappel des résultats de l'analyse des consommations d'espaces passées.....	214
5.1.2.	Méthodologie pour l'évaluation des consommations d'espaces futures et des potentiels en densification	214
5.1.3.	Bilan du projet de PLUi et mise en œuvre des objectifs de réduction des consommations d'espaces	216
5.1.4.	Cohérence avec le SCOT de la Haute Lande en matière d'habitat, d'activités et d'EnR	218
5.1.5.	Cartes par commune de localisation des terrains de potentiels constructibles et de consommations d'espaces	221
5.2.	Les capacités en production de résidences principales dans le PLUi.....	255
5.2.1.	Besoin évalué en résidences principales et cadre du SCOT	255
5.2.2.	Evaluation des capacités et réponse au besoin en production de résidences principales	255
5.2.3.	Répartitions territoriales des capacités.....	256

PARTIE IV : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES

- 1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes 259**
- 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Lande 260**
- 3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)..... 264**

PARTIE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET, SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES

- 1. Les incidences et les mesures sur le milieu physique 267**
 - 1.1. Les incidences et les mesures sur le climat local 267
 - 1.2. Les incidences et les mesures sur le sol et le sous-sol 267
- 2. Les incidences et les mesures sur les milieux naturels et la biodiversité..... 269**
 - 2.1. Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité dans les orientations prévues dans le PADD 269
 - 2.2. Les incidences et les mesures sur les sites Natura 2000 270
 - 2.2.1. Les incidences directes 271
 - 2.2.2. Les incidences indirectes 271
 - 2.2.3. Conclusion sur les atteintes à l'état de conservation des sites Natura 2000 dues au PLUi 274
 - 2.3. Les incidences sur les zones humides des SAGE 274
 - 2.3.1. Les incidences directes 274
 - 2.3.2. Les incidences indirectes 276
 - 2.4. Les incidences et les mesures sur la trame verte et bleue du territoire 276
 - 2.4.1. Incidences et mesures sur les réservoirs de biodiversité 276
 - 2.4.2. Incidences et mesures sur les corridors écologiques 278
 - 2.4.3. Incidences et mesures sur la matrice éco-paysagère..... 278
 - 2.5. Les incidences et les mesures liées aux zones futures d'urbanisation 279

2.6. Les incidences liées aux projets d'énergie renouvelable	304
2.7. Conclusion sur les atteintes sur les milieux naturels dues au PLUi	305
3. Les incidences et mesures sur la ressource en eau	306
3.1. La prise en compte de la ressource en eau dans les orientations générales du PADD	306
3.2. Les incidences et mesures sur les cours d'eau et les zones humides	306
3.3. Les incidences et les mesures sur l'eau potable	307
3.4. Les incidences et les mesures sur l'assainissement	310
3.5. Les incidences et les mesures sur les eaux pluviales	318
4. Les incidences et mesures sur l'énergie	325
4.1. La prise en compte de la maîtrise des consommations énergétiques et de la réduction des GES dans les orientations générales du PADD	325
4.2. Les incidences et les mesures du PLUi sur l'énergie	326
5. Les incidences et les mesures liées aux nuisances	331
5.1. Les incidences et les mesures sur la qualité de l'air	331
5.2. Les incidences et les mesures sur le bruit	331
6. Les incidences et mesures liées aux risques.....	334
6.1. Le risque inondation	334
6.2. Le risque feux de forêt	337
6.3. Le risque d'exposition au retrait gonflement des argiles.....	340
6.4. Le risque industriel	341
7. Les incidences et mesures sur le paysage et patrimoine	342
7.1. Les incidences positives	342
7.2. Les incidences négatives et les mesures prévues	344
PARTIE VI : DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS, MODALITES, RETENUS POUR L'EVALUATION DU PLAN.....	355

PARTIE VII : METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT..... 362

PARTIE VIII : RESUME NON-TECHNIQUE

1. Diagnostic territorial 367

- 1.1. Le contexte territorial 367
- 1.2. Synthèse concernant la démographie et les ménages 370
- 1.3. Synthèse concernant l'habitat..... 371
- 1.4. Synthèse concernant l'emploi, les zones et sites d'activités 372
- 1.5. Synthèse concernant les équipements, les infrastructures, les mobilités 373
- 1.6. Synthèse concernant les paysages et les patrimoines..... 375

2. Analyse de l'état initial 376

- 2.1. Le milieu physique 376
 - 1.1.1. Le climat 376
 - 1.1.2. Le relief 376
 - 1.1.3. Le sous-sol et les sols..... 376
 - 1.1.4. Le réseau hydrographique..... 377
- 2.2. Le milieu naturel 377
 - 2.2.1. Les éléments remarquables du milieu naturel de Cœur Haute Lande..... 377
 - 2.2.2. Les espaces naturels de Cœur Haute Lande..... 377
 - 2.2.3. La trame verte et bleue 381
- 2.3. La ressource en eau 385
- 2.4. L'eau potable 385
- 2.5. L'assainissement..... 386
- 2.6. Les nuisances et les déchets..... 386
- 2.7. L'énergie et les émissions de GES 387
- 2.8. Les risques naturels et technologiques..... 388

3. Les incidences du plan sur l'environnement et les mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les incidences négatives 389

3.1. Les incidences et les mesures du plan sur le milieu physique.....	389
3.2. Les incidences et les mesures du plan sur les espaces naturels	389
3.3. Les incidences et les mesures du plan sur la ressource en eau	392
3.4. Les incidences et les mesures du plan sur la maîtrise de l'énergie.....	393
3.5. Les incidences et les mesures du plan sur les nuisances	394
3.6. Les incidences et les mesures du plan sur les risques	395
3.7. Les incidences et les mesures du plan sur le paysage et le patrimoine	396

PARTIE III – PRESENTATIONS ET EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLUI

1. Présentation et explications des orientations générales du PADD

1.1. L'intégration des objectifs généraux du code de l'urbanisme

Les orientations du PADD doivent intégrer, et le PLUi traduire aux travers de ses dispositions réglementaires et d'OAP, **les objectifs généraux de développement durable** définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme

<u>L'équilibre</u> entre - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; - le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; - la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; - les besoins en matière de mobilité	Ces objectifs trouvent leurs traductions de manière transversale dans l'ensemble des grandes orientations du PADD
<u>La qualité urbaine, architecturale et paysagère</u> , notamment des entrées de ville	Cet objectif trouve ses traductions dans l'orientation n°1.3 du PADD
<u>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</u> , en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	Ces objectifs trouvent leurs traductions dans les orientations n°3 et 4 du PADD
<u>La sécurité et la salubrité publiques ; La prévention des risques</u> naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Ces objectifs trouvent leurs traductions en particulier dans l'orientation n°2.2 du PADD
<u>La protection des milieux naturels et des paysages</u> , la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Ces objectifs trouvent leurs traductions en particulier dans les orientations n°1.2 et 1.2 du PADD
<u>La lutte contre l'artificialisation des sols</u> , avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme	Cet objectif trouve ses traductions dans l'orientation n°5 du PADD
<u>La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</u> , la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	Cet objectif trouve ses traductions dans l'orientation n°2.1 du PADD
<u>La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive</u> vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.	Cet objectif trouve ses traductions dans l'orientation n°3.1 du PADD

1.2. Les orientations visant la préservation de l'armature éco-paysagère du territoire

Le premier axe d'orientations générales du projet territorial vise à **asseoir le projet de territoire sur la préservation de l'armature forestière, naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire.**

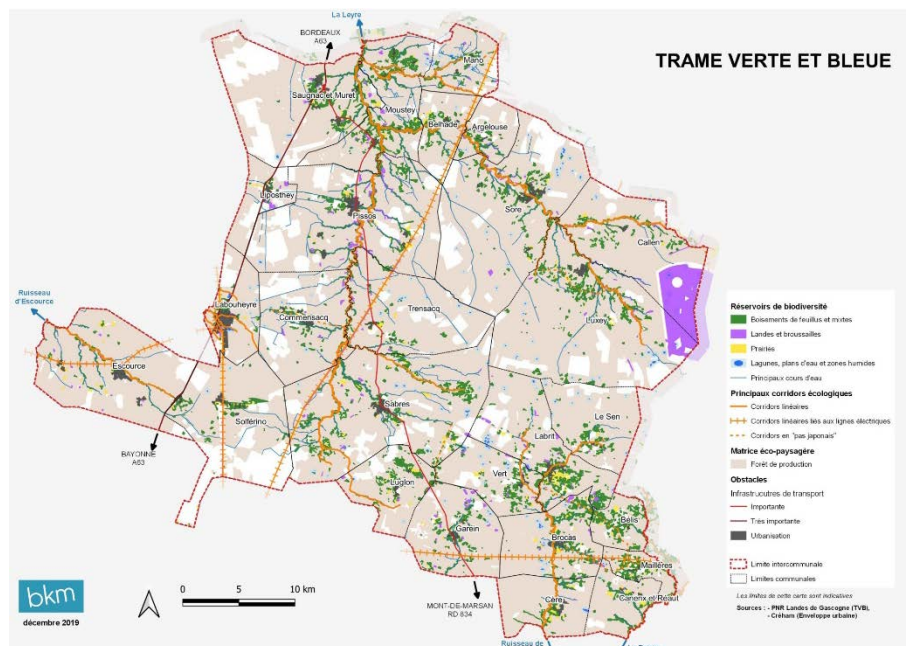
Cette armature repose sur plusieurs fondamentaux :

- sa "matrice" forestière,
- sa Trame Verte et Bleue et les espaces supports de biodiversité qu'elle recouvre,
- les valeurs paysagères et patrimoniales portées par les espaces urbains et le bâti ancien, mais également à porter par l'urbain actuel ou futur (qualités d'insertion, architecturale, environnementale)

Les contenus d'orientations fixées par le PADD sur ces thématiques visent à intégrer les éléments suivants, dans le cadre d'objectifs de protection et de mise en valeur :

- > Le massif forestier, en tant que cadre principal à la fois éco-paysager, économique et social du territoire, en tenant compte des principaux facteurs de fragilité qui l'affecte (défrichements, fragmentation, incendies)
- > Les milieux naturels et les sites faisant de protections officielles (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, Espaces naturels Sensibles, Domaine impérial de Solférino ...) et/ou d'une reconnaissance particulière dans les documents de valeur supérieure (SCOT, Charte du Parc, SAGE notamment)
- > Les définitions et les localisations d'espaces constituant la trame verte et les réservoirs de biodiversité, issue du SCOT, de la Charte du Parc, du travail réalisé par le PNRLG d'identification des "Zones de Diversité à Enjeux"
- > Les objectifs plus particuliers portés par le SCOT, la Charte du Parc et les SAGE concernant les trames bleues, les zones humides (notamment représentées par les lagunes), les boisements de feuillus en dehors et dans les espaces urbanisés, la trame noire

La carte support de la Trame Verte et Bleue intégrée au PADD



- > Les fondamentaux des espaces bâtis / habités / vécus du territoire qui font la singularité du territoire et que la collectivité vise à préserver pour l'avenir ou le cas échéant restaurer : les modes d'implantations dans les bourgs, les airials/airiaux, leurs lisières arborées/boisées, les itinéraires et continuités douces, le patrimoine architectural local notamment révélé et précisé dans le cadre de l'inventaire mené par le PNR et poursuivi par le CCCHL
- > Des réponses aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic sur ces thématiques :
 - l'intensification des défrichements sur la dernière décennie, notamment pour les mises en culture, et le grignotage de la forêt par les centrales photovoltaïques et le développement urbain,
 - la nécessité de maintien de la bonne desserte au massif forestier, pour sa gestion d'exploitation ainsi que pour assurer une lutte efficace contre les feux de forêt
 - des outils de protection insuffisants pour les lagunes et landes humides, qu'il s'agit donc de renforcer au travers du PLUi,
 - des protections à mettre en place également sur les écosystèmes prairiaux et les boisements /paysages de feuillus, pour enrayer leur régression,
 - des évolutions urbaines qui tendent à fragiliser ou dénaturer les paysages d'airials, les qualités et les fondamentaux de l'architecture locale

1.3. Les orientations de durabilité, notamment énergétique, et de qualité du cadre de vie

- ❑ **Sur cet axe du PADD, les orientations du projet territorial portent tout d'abord sur les objectifs croisés de transition énergétique et de développement des énergies renouvelables.**

Comme indiqué dans le PADD, dès sa création et au travers de multiples actions, la Communauté de Communes s'est engagée dans une démarche volontariste en faveur de la réduction des consommations énergétiques, du développement des énergies renouvelables, de la modération de l'impact local sur les changements climatiques.

L'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) volontaire, parallèlement à celle du document d'urbanisme intercommunal, vise à prolonger et à renforcer cette politique en s'appuyant sur les domaines de compétences du PLUi : urbanisme, habitat, qualités architecturales et environnementales, déplacements, équipements et réseaux d'intérêt général.

Les orientations fixées dans le PADD traduisent **cette logique de "mise en application" dans le PLUi des objectifs de transition climatique et énergétique portés par la collectivité :**

- > la recherche de sobriété énergétique, au travers de la localisation de l'urbanisation et de ses implications sur les déplacements, de la rénovation de l'habitat, des règles d'aspect extérieur des constructions et installations, de la préservation des grandes trames vertes et de la végétation locale ;
- > la diversification des sources d'énergie et le développement du renouvelable, provenant de dispositifs inscrits en espaces urbanisés et sur le bâti, issues des centrales photovoltaïques au sol, ou issues d'autres filières et installations.
Ces dispositifs et installations sont promus dans le projet sous réserve de bonne intégration architecturale, paysagère et environnementale, conformément aux objectifs fixés dans le premier axe du PADD.

Concernant plus spécifiquement les centrales photovoltaïques, le PADD vise :

- > la poursuite de création de centrales photovoltaïques qui sont un moyen d'accroître significativement la part de l'électricité renouvelable, et parallèlement de disposer localement de recettes régulières permettant de déployer d'autres projets,
- > l'encadrement de ce développement et la réduction de son ampleur par rapport aux années passées (-50% de consommation d'espaces), pour nécessairement réduire son impact sur les espaces forestiers et dans une optique de plus fort déploiement des dispositifs solaires dans les espaces déjà urbanisés/artificialisés.

- ❑ **Le projet de territoire exprime sa position concernant l'agrivoltaïsme, un secteur qui connaît un développement rapide et qui génère de multiples interrogations**, concernant l'évolution des structures agricoles, ses effets sur la mutation des terres cultivées, l'intégration paysagère et environnementale des installations d'ENR.

Les textes législatifs et réglementaires en place à ce jour sont complexes et ouvrent des possibilités d'implantations de productions ENR au-delà de la stricte définition de projets agrivoltaïques, prévus par l'article L111-27 du code de l'urbanisme et régis par le décret 2024-318 du 8 avril 2024.

Sont ainsi également possibles en zones agricoles, voire naturelle-forestières :

- . à l'article L-111-28 du C.U., l'installation de serres, hangars et ombrières supportant des panneaux photovoltaïques et devant *"correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative."*
- . à l'article L-111-29 du C.U., des installations *"compatibles avec l'exercice d'une activité agricole"*, ce même article prévoit la mise en place d'un "document-cadre" à priori à l'échelle départementale

Le PADD dans le projet de PLUi arrêté en décembre 2023 conditionnait le développement de l'agrivoltaïsme à l'évolution des connaissances sur le sujet et aux textes officiels.

La commission d'enquête publique, suite aux questions posées par les pétitionnaires, ainsi qu'à la remarque de l'Etat dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées, ont demandé à la CCCHL d'apporter des précisions suite aux évolutions réglementaires nationales concernant l'agrivoltaïsme, intervenues en 2024 après l'arrêt du PLUi.

La collectivité affirme en premier lieu un principe fondateur de préservation du potentiel productif forestier et agricole du territoire, afin de garantir l'approvisionnement des filières de transformation.

Outre les possibles conflits d'intérêt entre valorisation énergétique et valorisation agricole, voire forestière, il s'agit de veiller à la bonne intégration paysagère et environnementale des réalisations prévues dans le cadre de ces projets, en particulier des surfaces d'ombrières et d'installations de panneaux potentiellement vastes (la construction sous forme de serres ou hangars constituant par nature des réalisations à caractère plus ponctuel).

Le territoire répond ainsi à ces questions sur l'agrivoltaïsme en faisant valoir une doctrine de préservation et d'installations encadrée, précisée dans le PADD.

Le modèle agricole du territoire de la CCCHL est fondé historiquement sur des grandes cultures qui nécessitent un apport de lumière important. L'ambition est de conforter et consolider le modèle agricole actuel. Outre la dégradation de la qualité paysagère, l'inflation de projets photovoltaïques sur terres agricoles risque qu'obérer le capital d'énergie radiative aujourd'hui dédié à la photosynthèse. La conséquence serait l'altération significative des productions végétales traditionnelles du territoire et une remise en cause le modèle agricole local.

La création de nouveaux modèles de productions agricoles compatibles avec des projets d'installations agrivoltaïques est donc envisageable à la marge, de préférence sur des terres non cultivées ayant de faibles valeurs agronomiques.

De plus, de la même manière que les dispositions du SCOT et de la charte du Parc concernant les projets photovoltaïques en forêt, Cœur Haute Lande entend dédier un taux de couverture de 1% de la SAU du territoire aux installations agrivoltaïques.

Les ordres de grandeurs pris en compte sont :

- une SAU du territoire d'environ 27.500 ha (données Agrest 2020),
- ... soit 275 ha (1%) de la SAU pouvant être couverte par des installations agrivoltaïques productives d'ENR,
- ... qui pourra correspondre à un potentiel ENR restant à créer (après prise en compte des autres modes de productions) d'environ 260 MWc, permettant d'atteindre les objectifs inscrit dans le PCAET.

- ❑ **Sur cet axe du PADD, les orientations du projet territorial portent également sur la prise en compte des facteurs de risques et de nuisances**, qui affectent le cadre de vie des habitants, le fonctionnement du territoire et son environnement, et qui sont susceptibles de s'aggraver en l'absence de maîtrise ou de planification par les collectivités.

Sont ainsi visés :

- le risque feux de forêt, majeur car présent sur l'essentiel du territoire (environ 85 % estimé de sa superficie totale) et qualifié de 'fort' pour l'essentiel des espaces concernés. Sur cet aspect, les orientations visent la bonne mise en application des réglementations et doctrines en vigueur, et des mesures d'urbanisme adaptées pour la prévention et la limitation de ce risque ;
- les risques d'inondation, dont la prévention passe par la prise en compte des zones d'aléas connues et de mesures d'inconstructibilité, la préservation des espaces constituant des "régulateurs" hydrauliques naturels, l'évitement ou la limitation des facteurs aggravants l'incidence des écoulements pluviaux (imperméabilisations, rejets non maîtrisés, non prise en compte des écoulements naturels, remontées de nappes) ;
- les risques et nuisances liés aux insuffisances de traitement des eaux usées, ce qui suppose de bien articuler choix d'urbanisation et capacités épuratoires des réseaux ou des sols (objet des études de schémas d'assainissements menés en parallèle du PLUi)
- les risques et nuisances liés aux infrastructures et aux activités, portés sur les habitants actuels et futures. Sur ce point, les orientations mettent l'accent sur les problématiques d'abords des grandes voies de circulations, de proximité avec les activités économiques bruyantes, de pollutions passées ou résiduelles sur les sites d'anciennes activités industrielles et bois.

1.4. Les orientations de développement résidentiel et urbain, dirigées vers le renforcement des centralités

1.4.1. Le scénario d'évolution démographique

La perspective d'évolution démographique retenue par Cœur Haute Lande pour la période décennale à venir est celle **d'une croissance moyenne de 1% par an, correspondante à une population d'environ 18.500 habitants à l'horizon 2035** (15.811 habitants au recensement INSEE de 2020).

Ce scénario d'évolution démographique découle tout d'abord de l'examen et de la prise en compte des évolutions passées, précisées dans le diagnostic et marquées par :

- une décennie de croissance relativement forte de la population au cours des années 2000 (+1,13% par an entre 1999 et 2009) ... accompagnée d'un développement résidentiel important et surtout extensif,
- une évolution démographique ensuite plus modérée jusqu'à la fin des années 2010 (+0,7% en moyenne entre 2009 et 2019-2020) ... avec malgré tout une croissance du parc de logements qui est restée élevée (seulement -0,1 point par rapport à la période précédente) du fait d'une accélération du phénomène de décohabitation (baisse de la taille des ménages) ;
- un renforcement notable de l'attractivité résidentielle du territoire depuis 2020, non encore mesurable dans les statistiques INSEE (non encore disponibles au-delà de 2020), mais clairement visible dans la croissance forte et subite des délivrances de permis pour logements (cf. chapitre 3.2.1 du Tome 1 du Rapport de Présentation).

Le choix d'un scénario "moyen" de 1% par an de croissance démographique correspond ainsi une double volonté exprimée par le territoire de :

- > Continuer à être un territoire d'accueil, pour soutenir les équilibres sociodémographiques face au vieillissement et à la baisse des classes d'âge d'actifs, et pour permettre aux bourgs de maintenir ou d'atteindre une "taille critique" (notamment les communes aux environs des 500 à 800 habitants) pour soutenir le fonctionnement des activités, services à la population et des commerces de proximité ;
- > Maîtriser son développement, compte tenu des fortes dynamiques interdépartementales Landes/Gironde et face aux risques inhérents à un scénario "au fil de l'eau" prolongeant le rebond constaté depuis 2020 sans un développement conséquent et parallèle du nombre d'emplois (effet "territoire-dortoir").

Ce rythme de croissance démographique est cohérent avec l'objectif présenté et décliné dans le SCOT de la Haute Lande. Celui prévoit (prescription 26 du DOO et orientation de son PADD) :

- la mise en œuvre d'un scénario de croissance de 0,8% en moyenne sur la Haute Lande,
- l'ajustement des rythmes attendus aux composantes territoriales, avec des taux annuels variant de 0,4% à 1,6% selon le secteur.

Compte tenu du poids démographique des différentes communes composant ces secteurs, la moyenne prévue par le SCOT à l'échelle du territoire de Cœur Haute Lande s'établit également à 1% par an.

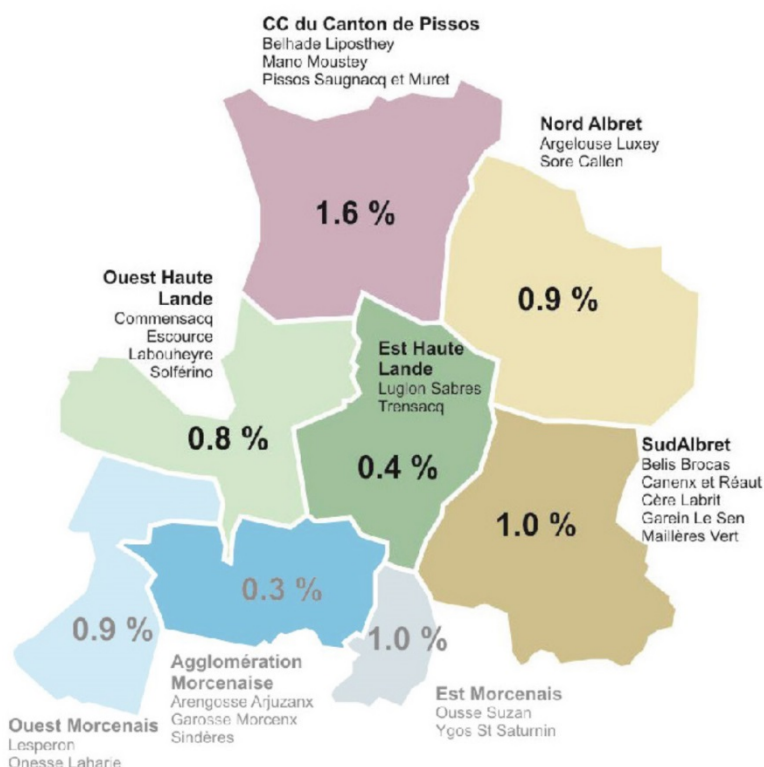
Carte de déclinaison de la croissance démographique projetée par le SCOT

Source : DOO-PADD du SCOT

Concernant le découpage sectoriel prévu par le SCOT, il a été préféré pour le PLUi une logique d'ensemble s'appuyant sur le maillage des bourgs et le renforcement des "polarités", lesquelles sont présentes dans l'ensemble des secteurs identifiés par le SCOT. C'est d'ailleurs cette même logique qui est promue dans la prescription 33 du SCOT.

De plus ce découpage n'apparaît plus adéquat :

- il s'appuie sur les limites des anciennes communautés de communes,
- avec un taux prévisionnel nettement plus élevé sur le secteur nord-ouest que sur les autres secteurs, il tend vers un renforcement des déséquilibres de développement que le projet vis justement à éviter.



1.4.2. Les besoins en production de résidences principales

Pour répondre à cette perspective démographique, il est nécessaire de produire **environ 1215 logements (résidences principales) entre 2023 et 2035 soit 12 ans**, évalués comme suit ¹ :

- > Hypothèse de réduction de la taille des ménages :
2,05 personnes/ménage en 2035, soit une tendance au desserrement similaire à celle constatée sur les périodes précédentes, compte tenu des différentes durées d'intervalles intercensitaires (2,47 pers/mén en 1999 ; 2,36 pers/mén en 2008 ; 2,22 en 2019).
- > Besoin total en logements évalué pour la période 2019 – 2035 :
1915 logements estimés sur 16 ans à partir des 15.698 habitants et 7.056 résidences principales recensés en 2019, de l'objectif moyen de 1% de croissance démographique par an, et du taux moyen prévisionnel de 2,05 personnes/ménage en 2035
- > Logements réalisés sur la période 2019 – 2022 :
estimation de 700 logements sur 4 ans, résultants des statistiques SITADEL 2019 à 2022
- > Besoin lié au desserrement (point mort) :
Le besoin lié strictement au desserrement, c'est-à-dire une situation de "point mort" sans croissance de population est estimé à 372 logements (soit 34 par an).
Pour rappel, le desserrement génère des besoins en logements tant pour les futurs résidents que pour les personnes en décohabitation de ménages déjà installés sur le territoire.

¹ Evaluation réalisée avant la publication de recensement INSEE pour l'année 2020, dont basée sur le recensement de l'année précédente 2019.

- > Besoin répondant à la croissance démographique :
Évalué à 843 logements soit 76,5 par an, pour une croissance de 1% par an
- > Besoin total pris en compte par le PLUi :
1215 logements (843 + 372) pour une période de 12 ans de 2023 à 2035, soit environ 101 par an.

Les tableaux ci-après précisent par ensemble de communes (polarités et autres communes) les données initiales prises en compte et les évaluations du projet démographique et résidentiel sur la durée du PLUi.

	Nombre d'habitants						Evolution démographique			Perspective 2035	
	1999	Poids relatif 2019	2008	Poids relatif 2008	2019	Poids relatif 2019	Tx variation par an 1999-2008	Tx variation annuel 2008-2019	Tx variation annuel 2019-2035	Perspective population 2035	Poids relatif 2035
Communes polarités (9)	9028	68,8%	9892	68,2%	10561	67,3%	1,0	0,6	1,1	12 581	68,0%
Autres communes (17)	4087	31,2%	4613	31,8%	5137	32,7%	1,4	1,0	0,9	5 929	32,0%
CCCHL	13115	100%	14505	100%	15698	100%	1,1	0,7	1,0	18 510	100%

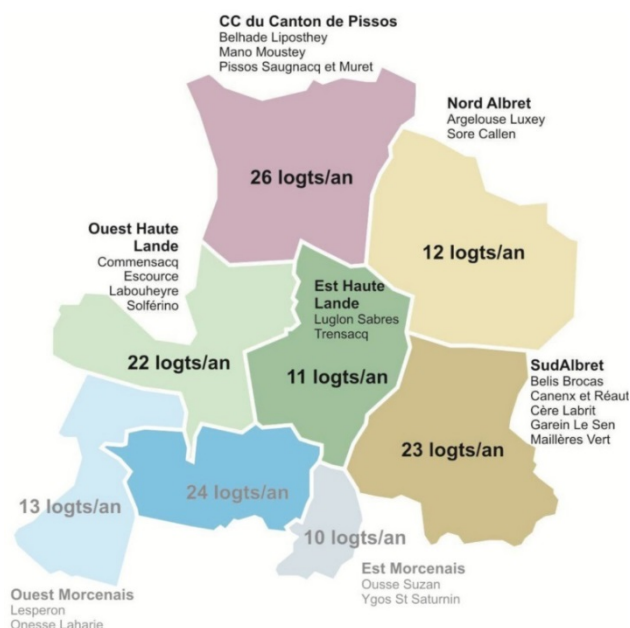
	Taille des ménages			Rés. Principales		Besoins estimés en rés. principales			
	2008	2019	hypothèse 2035	2008	2019	Estimation besoin 2019-2035	Rythme annuel 2019-2035	Construction estimée 2019-2022	Estimation besoin 2023-2035
Communes polarités (9)	2,36	2,21	2,05	4199	4781	1324	83	480	844
Autres communes (17)	2,38	2,26	2,07	1939	2275	591	37	220	371
CCCHL	2,36	2,22	2,05	6138	7056	1915	120	700	1215

De ce fait, le PADD retient un objectif de production d'une 100^{aine} de résidence principale par an, cohérent avec :

- la perspective de croissance démographique retenue,
- le cadre du SCOT de la Haute Lande qui fixe un volume global de développement de résidences principales situé entre 140 et 150 logements par an, sachant que le PLUi du Morcenais (approuvé en janvier 2022) a retenu de son côté un objectif d'environ 50 logements par an.

Carte de déclinaison des besoins en résidences principales projetés par le SCOT

Source : DOO du SCOT



1.4.3. Les répartitions territoriales et typologiques de l'habitat

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs enjeux auxquels il s'agit de répondre :

- Un fonctionnement territorial "en réseau", qui correspond autant à une réalité historique et géographique de bassins de vie, qu'une organisation souhaitée et que le PLUi cherche à préserver. Le SCOT approuvé en 2018 distingue dans ses dispositions des polarités "structurantes", "de proximité" ou "émergentes". Comme indiqué dans le diagnostic, compte tenu des évolutions sociodémographiques et urbaines constatées depuis 2018, le PLUi ne retient pas ces qualificatifs, mais vise à considérer chaque bourg selon ses spécificités urbaines, ses orientations de projet et ses capacités d'accueil en logements, équipements ou activités
- Le rôle des bourgs-centralités comme supports d'identité, de services à la population et d'animation du territoire, en particulier celui des bourgs des communes dites "polarités" au regard notamment de l'offre en équipements et en services qu'elles proposent ou sont susceptibles d'accueillir.
- La nécessité de réguler l'urbanisation dans les quartiers : ces lieux ont accueilli une part importante des développements résidentiels récents, avec des problématiques clairement mises en évidences dans le diagnostic (forte consommation foncière par logement, risques aggravés liés aux feux de forêt, problématiques de réseaux, mutation des paysages)
- La nécessité de réguler l'urbanisation dans les quartiers : ces lieux ont accueilli une part importante des développements résidentiels récents, avec des problématiques clairement mises en évidences dans le diagnostic (forte consommation foncière par logement, risques aggravés liés aux feux de forêt, problématiques de réseaux, mutation des paysages)
- Un parc existant et des productions qui n'offrent pas de réponse suffisante à la diversité des besoins, notamment en termes de petits logements (T2/T3) et de logements locatifs
- Des tissus de bourgs qui offrent des capacités de compléments, des possibilités de densification mesurée et des opportunités de renouvellement urbain, ... mais intègrent également des "traits" paysagers et patrimoniaux à préserver

Les orientations fixées au PADD vise ainsi à :

- > **Affirmer et préserver le fonctionnement "polycentrique" et l'armature urbaine du territoire constitué des bourgs, en premier lieu des bourgs "polarités"**
- > **Préserver le cadre des quartiers, en affirmant une rupture par rapport aux pratiques d'urbanisation antérieures.**
Le PADD pose des principes de régulation, d'encadrement et d'intégration de l'urbanisation dans les quartiers, qui ont été ensuite précisés dans les traductions réglementaires du PLUi, notamment au travers des choix de zones UQ/N et des dispositions écrites.
- > **Intégrer le renouvellement des sites de friches ou d'emprises délaissées** comme réponses aux besoins en habitat ou pour d'autres destinations
- > **Diversifier l'offre de logements**, en réponse aux enjeux de moindre consommation d'espaces de facilitation des parcours résidentiels

1.4.4. Les objectifs généraux des actions en faveur de l'habitat

Le PADD fixe également dans cet axe d'orientations **les fondements de la politique locale de l'habitat, qui sont déclinés et précisés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (pièce n°9 du PLUi).**

Les sujets d'enjeux majeurs en la matière sont mis en évidence dans le diagnostic et intégrés aux actions du POA habitat :

- > Une planification optimisée des potentiels d'urbanisation, pour notamment maîtriser et orienter le développement urbain, consolider les bourgs, renforcer la production de petits et moyens logements
- > La reconquête de logements vacants, sous-occupés ou dégradés dans les bourgs, pour répondre aux besoins en logements, et pour contribuer à la requalification des centralités et à la réduction des consommations d'énergie
- > Le renforcement et le renouvellement de l'offre d'habitat abordable, pour répondre aux déficits d'offres locative, en petits logements et à des prix accessibles à tous sur le territoire
- > Le développement d'une offre d'habitat adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap, de répondre aux besoins actuels et sans doute croissants à l'avenir d'habitat adapté ou d'hébergements des personnes dépendantes
- > La clarification des besoins en hébergements d'actifs saisonniers, ... un sujet qui a été avancé dans la suite des études du PLUi et trouvent des traductions dans ses dispositions.

1.4.5. Les fonctions de proximité : commerces et services, mobilités, desserte numérique

- ☐ Le diagnostic a mis en évidence **la concentration des commerces de proximité, répondant à des besoins quotidiens ou hebdomadaires, dans certains bourgs du territoire**, mais également leur vulnérabilité face aux évolutions sociodémographiques, aux changements de pratiques d'achats et à des contextes urbains parfois peu favorables à leur développement.
 - > Ces fonctions commerciales et plus largement de services de proximité sont à préserver et à développer au plus près des lieux de vie :
 - pour contribuer à l'objectif de renforcement des centralités communales,
 - pour générer des effets bénéfiques de pratiques croisées des commerces, de pratiques et d'animation des espaces publics,
 - pour contribuer à la limitation des besoins en déplacements et de leurs amplitudes.
 - > A l'inverse, le projet affiche sa vigilance quant aux implantations commerciales en dehors des bourgs et des sites de commerces déjà identifiés, risquant de fragiliser l'offre des bourgs et les équilibres du territoire
- Les orientations énoncent par conséquent un principe de commerces considérés comme complémentaires (et non concurrentiels) à l'offre attendue dans les centralités, qui pourront le cas échéant être implantés dans leurs périphéries et/ou en zones adaptées.

❑ **Les questions de déplacements et de bonnes dessertes sur un territoire comme celui de Cœur Haute Lande sont complexes à plusieurs titres :**

- amplitude des distances favorisant très rapidement la voiture individuelle,
- faibles densités interdisant ou limitant fortement les possibilités de transports collectifs, parfois l'accessibilité aux réseaux numériques le plus performants,
- maillage et niveau d'équipements routiers favorables à l'irrigation du territoire, mais générant également des circulations "traversantes" sur le territoire et localement des nuisances importantes.

Les orientations fixées au PADD visent tout d'abord à favoriser autant que possible les pratiques collectives et alternatives de déplacements. Pour cela, **le territoire peut s'appuyer sur plusieurs atouts, mis en avant dans les orientations de projet :**

- Le site de la gare de Labouheyre, comprenant la gare elle-même en tant que lieu d'articulations de modes de déplacements, d'entrée sur le territoire (activités, tourisme ...) et de possibles liens quotidiens avec les agglomérations environnantes ... ainsi que les opportunités foncières situées dans son environnement ;
- Les programmes de développements menés par le Département des Landes, à ce jour avancés et en cours, d'aménagements cyclables, de déploiement de la fibre haut débit, de déploiement de bornes de recharge pour véhicules

Ces orientations énoncent également **l'importance d'orienter les choix d'urbanisme et d'intervenir sur les traversées de bourgs** pour traiter les problématiques liées aux déplacements :

- en termes de stratégie globale d'urbanisme, favorisant et mettant en valeur les centralités,
- plus spécifiquement, pour les bourgs affectés par des nuisances de circulations qui tendent à se renforcer (cf. chapitre 5.4.3 du diagnostic : problématiques de transits, de poids lourds, de navettes domicile-travail).

1.5. Les orientations de développement économique, d'aménagement ou de protection des espaces supports d'activités

1.5.1. La structuration des zones économiques et la diversification des activités

Le diagnostic territorial a mis en exergue certains atouts économiques à valoriser pour le développement économiques, mais également des faiblesses à traiter :

- un important tissu d'activités productives (industrie, bois, agriculture), avec des savoir-faire locaux et la présence d'entreprises "phares".
- un contexte local d'emplois caractérisé par une offre globale relativement importante (au regard du nombre d'actifs résidents) mais peu dynamique sur la période récente ; une sphère d'activités "présentielles" en passe de rattraper son retard par rapport à la moyenne ; une fragilité inhérente à sa concentration autour de quelques grandes industries et filières ;
- un ensemble de zones économique existantes réparties sur les principales communes du territoire, positionnées pour certaines aux abords de l'A63 et qui dispose d'un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises
- une absence de stratégie globale claire de gestion de ces zones et des offres foncières qu'elles comprennent actuellement ou potentielles,
- des images peu qualitatives pour de nombreuses zones économiques.

Les orientations énoncées au PADD visent ainsi à :

- > **Développer l'implantation d'activités à partir des zones et sites économiques existants**
- > **Mieux structurer l'offre en zones économiques sur le territoire et si nécessaire la renforcer, en précisant les localisations et les vocations à promouvoir.** Pour cela, plusieurs types de situations sont envisagés : sites articulés avec l'A63, proximité avec le site de la gare de Labouheyre, sites existants proches des bourgs, besoins exceptionnels hors ZAE.

Cette déclinaison a été précisée dans le cadre des études du PLUi, et distingue désormais :

- . des ZAE qualifiées de "majeures", de superficie moyenne à importante et s'articulant notamment avec l'A63, dans lesquelles les implantations nécessitant de grands terrains et/ou des relations régionales sont préférentiellement à diriger,
- . des ZAE qualifié "d'intérêt supracommunal", de taille et de vocation diversifiée, positionnées commune "pôle" et/ou sur un axe de RD importante,
- . des ZAE et autres sites ponctuels répondant à des besoins plus locaux pour artisans ou commerces d'équipements.

La répartition des différents sites économiques identifiés au PLUi selon cette hiérarchie est indiquée au chapitre 5.1.4 suivant.

- > **Développer autant que possibles les activités dans les enveloppes de bourg, à partir d'un principe de compatibilité avec l'habitat**
- > **Renforcer la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités (actuelles ou futures) ainsi que l'adaptabilité aux besoins d'implantation, au bénéfice de leur attractivité,** laquelle est à envisager à une échelle interdépartementale pour certaines zones économiques.

1.5.2. Une économie touristique fondée sur les ressources locales et le patrimoine

Les orientations énoncées dans ce chapitre visent à fixer les objectifs du territoire en ce qui concerne les supports d'activités, les hébergements et la promotion en matière touristique.

Elles constituent en quelque sorte **"une doctrine" à appliquer dans les choix d'aménagements et les types d'offres touristiques à promouvoir sur le territoire.**

Ces orientations :

- s'inscrivent dans la continuité d'une stratégie touristique déjà mise en œuvre sur Cœur Haute Lande, et qu'il s'agit de réaffirmer pour l'avenir,
 - prennent en compte les conclusions du diagnostic, qui met notamment en exergue des besoins de compléments et de modernisation sur l'offre d'hébergements, ainsi que pour certains équipements ou activités touristiques.
- > En premier lieu, le projet rappelle **sa pleine intégration à la stratégie d'écotourisme portée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.**
Celle-ci est fondée sur :
 - la révélation, préservation et mise en valeur du patrimoine,
 - le partage des valeurs environnementales et culturelles du territoire,
 - la promotion d'activités sportives ou de loisirs extérieures, respectueuses de l'environnement
- > **Le projet s'appuie sur le réseau "armature" d'itinéraires de mobilités douces, cyclables et nautique (La Leyre),** récemment renforcé par la réalisation de la Voie Verte entre Sabres et Mimizan :
 - comme éléments structurants pour l'attractivité touristique, parc que connectés aux territoires alentours notamment littoraux,
 - comme axes supports pour des itinéraires secondaires permettant des diffusions dans les différents bourgs et sites patrimoniaux.
- > **Le projet prend en compte les besoins de fonctionnement, d'évolution et d'amélioration des équipements touristiques et des animations** (tels que Marquèze, les haltes nautiques, le festival *Musicalarue*, les musées), nécessaires pour s'adapter à la demande et aux fréquentations.
- > **Il établit le cadre souhaité pour les offres d'hébergements à développer sur le territoire, contribuant au développement de l'économie touristique.**
Ce cadre a été précisé dans le temps des études du PLUi, de manière à opérer une sélection proactive des projets portés à la connaissance des collectivités et à décider de ceux pouvant être intégrés dans les dispositions du document d'urbanisme. Ces projets se retrouvent notamment dans les choix de classement en zone Nth délimités au Documents Graphiques.

1.5.3. Des activités agricoles diversifiées

Le projet territorial **prend en compte et vise à protéger les espaces supports des grandes activités agricoles**, productrices de richesses et de matières premières alimentaires, comme exprimés dans les axes 1 et 2 du PADD.

Il vise également à **conserver une agriculture diversifiée**, tournée vers les petites surfaces, l'agro-pastoralisme, la valorisation des ressources locales, en ce qu'elle constitue un reflet de l'histoire particulière de la Haute Lande et peut s'inscrire plus aisément à proximité des bourgs et quartiers.

1.6. Les objectifs de réduction des consommations d'espaces

Le cinquième axe des orientations générales du PADD vise à **préciser les objectifs chiffrés de "modération" de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**, conformément à l'attendu de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Pour établir ces objectifs, le projet territorial s'est appuyé sur les éléments suivants :

- **L'analyse des consommations d'espaces passées (période de 11 ans sur les années 2012 à 2022)** réalisée dans le cadre des études d'élaboration du PLUi, et qui met en évidence :
 - un total évalué à plus de 600 ha d'espaces, notamment forestiers, consommés sur la période analyse,
 - dans ce total, une part majoritaire de consommations (340 ha) liée aux installations de centrales photovoltaïques

- **Les objectifs de modération et les enveloppes maximales fixées par le SCOT de la Haute Lande**, qui distinguent 3 destinations :
 - Un objectif de modération de 17% des consommations d'espaces et une enveloppe de consommation foncière prévue pour la construction neuve de logement fixée à 17,4 ha par an pour l'ensemble de la Haute Lande (Cœur haute Lande + Pays Morcenais).
 - . Il a été considéré que l'enveloppe dite de "consommations foncières" exprimée par le SCOT comprend tout terrain affecté à une vocation d'habitat, aussi bien en consommation d'ENAF (naturel, agricole, forestier) qu'en densification ("dents creuses" ou renouvellement d'espaces déjà bâtis),
 - . de ce fait, et compte tenu des répartitions démographiques et résidentielles entre Cœur Haute Lande et Morcenais, l'enveloppe foncière pour l'habitat du PLUi doit se situer au maximum aux environs de 11,5 ha par an (66% de l'ensemble du SCOT),
 - . compte tenu des forts développements résidentiels intervenus après l'approbation du SCOT (approuvé en 2018) et donc du rythme accéléré de consommations d'espaces entre 2018 et 2022, le respect de cette enveloppe maximale impose un objectif renforcé de modération en matière d'habitat, au-delà des 17% énoncés par le SCOT et qui n'apparaissent plus d'actualité.
 - Un objectif de modération de 30% des consommations d'espaces pour l'aménagement de zones d'activités économiques, qui détermine une enveloppe maximale de 81 ha pour l'ensemble de la Haute Lande (Cœur haute Lande + Pays Morcenais).
 - . les données d'études du SCOT indiquent que la part de Cœur Haute Lande dans la consommation passée d'espaces pour ZAE était de 54 ha (sur 116 ha au total),
 - . sous réserve d'équivalence des enveloppes de consommations passées et futures, il a donc été considéré en première approche que les consommations d'espaces futures prévues dans le PLUi pour ZAE ne devaient pas dépasser 37,8 ha.
 - Un objectif de modération de 30% des consommations d'espaces pour les centrales photovoltaïques au sol, couplé avec des seuils maximum de 60 ha par unité et de 1% du territoire intercommunal.

Cet objectif détermine une enveloppe de 400 ha maximum possibles par décennie à l'échelle de la Haute lande avec une marge de souplesse de 20%.

- **Les objectifs renforcés de réduction des consommations d'espaces** fixés par des textes récents, intervenus après l'approbation du SCOT.

La Loi *Climat et Résilience* de 2019 en particulier établit un objectif national de "Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050, avec comme première étape un objectif de réduction de 50% des consommations d'ENAF sur la première décennie en cours.

L'application de ce texte nécessite à ce jour des étapes préalables, notamment de déclinaison à l'échelle régionale (SRADDET de Nouvelle Aquitaine en cours de modification) et des SCOT. Néanmoins, il est apparu nécessaire d'inscrire le territoire et son PLUi sur cette trajectoire, de manière à engager dès maintenant les changements de pratiques d'aménagement et de développement urbain.

Par ailleurs, la Loi dite *d'Accélération des EnR* de 2023 a introduit un seuil maximum de 25 hectares de défrichement pour les installations photovoltaïques au sol, qui doit entrer en vigueur en mars 2024. Cette mesure rend de fait caduque à très court terme le seuil des 60 ha fixé par le SCOT.

Compte tenu de ces différents éléments, le projet territorial détermine ses objectifs de réduction des consommations d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- > **En distinguant les installations de production d'énergie renouvelable des autres facteurs de consommations d'espaces (regroupés sous le terme "urbanisation")**, dans la mesure où cette destination :
 - recouvre à elle-seule des superficies importantes,
 - constitue une forme particulière de consommation d'espaces (avec retour possible et relativement aisé à l'état naturel),
 - et répond à des objectifs publics spécifiques de diversification des sources énergétiques, tant régionaux que nationaux, réaffirmés dans la Loi *d'Accélération EnR*.
- > **En retenant des objectifs communs de réduction de 50% des consommations d'ENAF** par rapport à la décennie passée, de manière à s'inscrire dans le dispositif prévu par la Loi *Climat et résilience*.
- > **En déclinant les mesures prioritaires à traduire dans le PLUi pour limiter ou éviter l'étalement urbain** :
 - un développement qui se dirige plus fortement sur les terrains venant en densification et en renouvellement des espaces déjà bâtis (dents creuses, divisions foncières, friches),
 - la forte régulation de l'urbanisation dans les quartiers, pour répondre aux problématiques mises en évidences dans le diagnostic (cf. axe 3 du PADD)
 - une priorité donnée à la finalisation et à l'éventuel prolongement des zones économiques existantes.

2. Présentation et justifications de la délimitation des zones et des dispositions du règlement écrit

2.1. Les zones urbaines des bourgs

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines dans les périmètres de bourgs, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zonages et dispositions réglementaires mises en œuvre pour ces zones répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Diriger l'essentiel des productions et les dispositifs d'appui à l'habitat au bénéfice de la consolidation des bourgs*
- > *Orienter plus fortement le développement sur les communes-polarités du territoire*
- > *Renforcer la diversité des productions et des typologies de logements*
- > *Mettre en synergie les objectifs de revitalisation des bourgs, de revalorisation et évolution du patrimoine, de compacité de l'urbanisation*
- > *Prioriser le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services dans les tissus constitués des bourgs*
- > *Affirmer l'urbanité des traversées et entrées de bourgs*
- > *S'appuyer sur les caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales des bourgs*
- > *Poursuivre la diversification des sources de production énergétique*
- > *Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols*
- > *Accompagner le déploiement des réseaux numériques en très haut débit*

2.1.1. Les zones urbaines des centres de bourgs - UC

☐ **Les zones UC du PLUi délimitent les parties centrales des bourgs communaux**, auxquelles se rattachent des caractéristiques fortes :

- une concentration de bâti ancien,
- un tissu bâti dense comparé aux autres espaces urbanisés présents sur les communaux, bien que demeurant aéré dans de nombreux bourgs de petite ou moyenne taille,
- une vocation d'habitat dominante.
- la présence des lieux de "représentation" communale, de fonctions sociales et de services (mairie, église, école, poste, commerces, espaces publics structurants) ... sans toutefois qu'il y ait de systématisme puisque certains équipements (tels que stades, cimetières) ou services (tel que commerce important, centre de loisirs) peuvent être positionnés en dehors de ces parties centrales pour des raisons historiques et/ou foncières.

Toutes les communes de Cœur Haute Lande sont donc concernées par un zonage UC conformément à la réalité d'occupations du territoire et à l'organisation des espaces urbanisés.

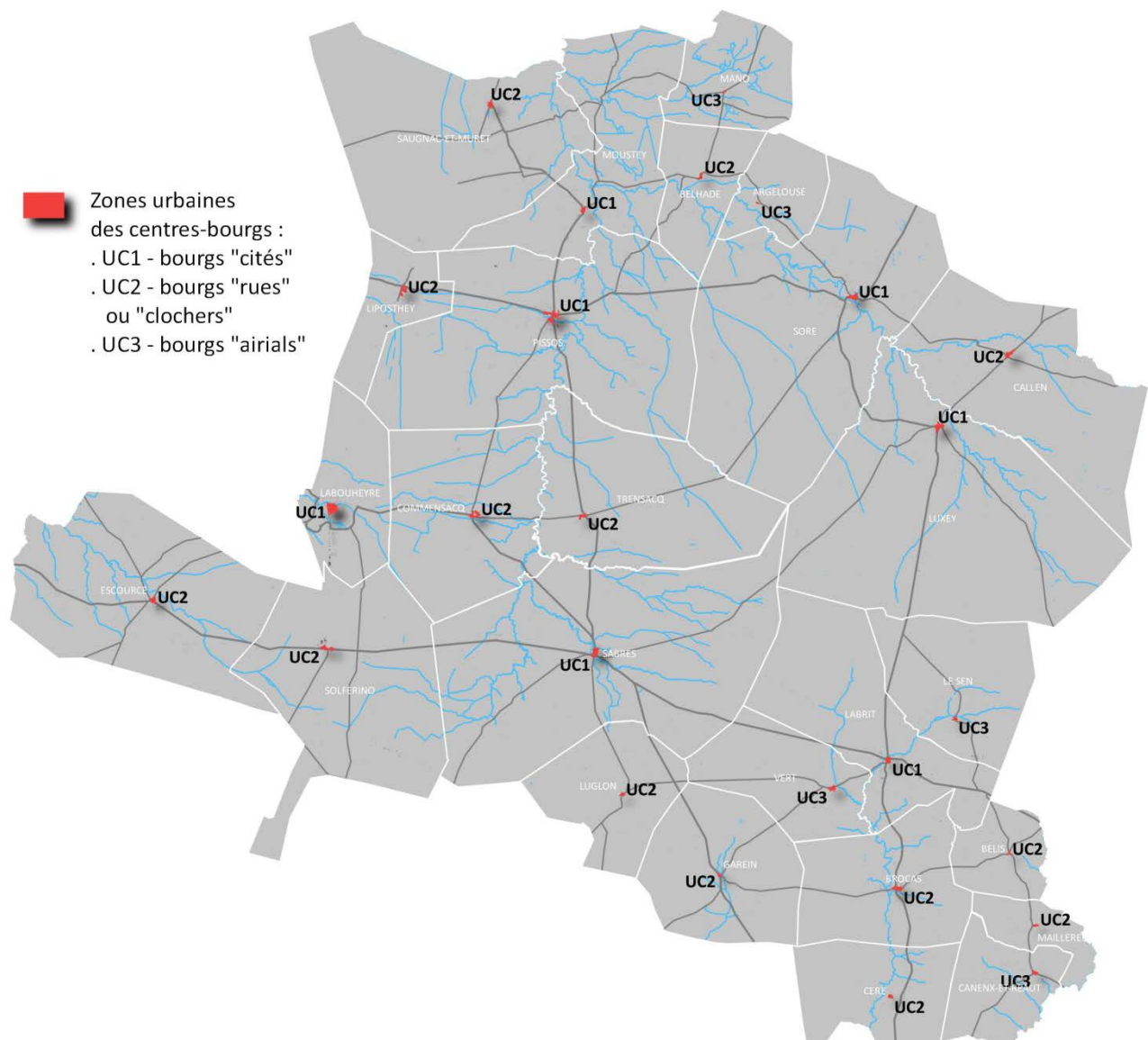
De manière générale, la délimitation des zones UC s'appuie sur les enveloppes urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic, le cas échéant actualisées des constructions et aménagements récents.

- ❑ **La diversité des tailles et des organisations de bourgs sur Cœur Haute Lande**, depuis le cœur de ville affirmé et ordonné de Labouheyre, jusqu'aux "micro-centralités" très peu denses d'Argelouse ou de Mano par exemple, **nécessitent de décliner ce zonage et les dispositions réglementaires associées.**

Pour cela, le PLUi s'appuie sur les typologies de bourgs qualifiées dans l'étude paysagère, et distingue :

- **La zone UC1** qui correspond aux centralités qualifiées de "bourgs cités" caractérisés par une structuration en îlots bâtis relativement denses, organisés en alignements et mitoyennetés. Cette zone concerne les centres de ville ou de bourgs de Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres et Sore, c'est dire les principales polarités urbaines du territoire.
- **La zone UC2** qui correspond aux centralités qualifiées de "bourgs rues" ou "bourgs clochers", caractérisés par un bâti de densité généralement moyenne à faible, avec des implantations diversifiées, sur ou en reculs des limites. Cette zone concerne les centres de bourgs de Belhade, Bélis, Brocas, Callen, Cère, Commensacq, Escource, Garein, Liposthey, Luglon, Maillères, Sagnac-et-Muret, Solférino, Trensacq.
- **La zone UC3** qui correspond aux centralités qualifiées de "bourgs arials", caractérisés par un bâti généralement de faible densité et aéré, ménageant de larges espaces verts. Elle concerne les centres de bourgs d'Argelouse, Canenx-et-Reault, Le Sen, Mano, Vert, c'est-à-dire les centralités les plus restreintes du territoire.

Localisation et déclinaison des zones UC



- ❑ Cette déclinaison de zones UC vise à prendre en compte **les caractéristiques des formes urbaines existantes considérées d'intérêt patrimonial, à inscrire les futures constructions dans leur organisation, et ainsi à préserver les ambiances villageoises.**

En termes de dispositions réglementaires écrites, ce choix implique des différences réglementaires concernant notamment les modes d'implantations, les hauteurs et emprises au sol des constructions, et les proportions attendues d'espaces verts.

Dispositions réglementaires	Zone UC1	Zone UC2	Zone UC3
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - reconnaître et imposer le caractère prédominant de la destination d'habitat dans les centralités, justifiant des conditions particulières pour certaines activités et équipements, - conforter si possible la mixité d'usages dans les bourgs anciens, en permettant, avec ou sans conditions, les commerces et activités de services, bureaux, ainsi que les équipements ; - limiter les possibilités d'aménagements touristiques qui sont potentiellement consommateurs d'espaces et difficiles à intégrer dans les centralités (campings, HLL, VV, PRL), - interdire les activités par nature incompatibles avec la proximité de l'habitat (agricoles, forestières, d'industrie).		
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations.		
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.		
Art 4 - Implantation des constructions	Le règlement prescrit dans le cas général des implantations à l'alignement des voies, constructions existantes et limites, pour préserver les continuités urbaines et l'image traditionnelle des cœurs de bourgs	Par rapport aux dispositions en zone UC1, le règlement prévoit des situations d'implantations plus variées, tout en privilégiant les continuités urbaines et la constructibilité des premières lignes de terrains	Les dispositions privilégient un tissu bâti aéré (recul mini de 5 m dans le cas général ...) conformément à l'image des bourgs concernés, tout en permettant des implantations en continuité de l'existant

Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol maximales des constructions</u> sont fixées selon les principes et objectifs suivants : - l'adaptation de la règle à la typologie des centres-bourgs (d'emprises au sol moyennes à plutôt élevées en zone UC1 et UC2, à plus limitées en zone UC3) pour éviter des effets de "surdensité" en rupture avec les tissus bâtis existants, - le proportionnement et la progressivité des maximums d'emprise au sol en fonction de la superficie du terrain d'assiette du projet, pour encourager la redivision des grands terrains et favoriser l'économie foncière, - la bonification de 10% d'emprise au sol pour les projets faisant valoir des performances thermiques supérieures aux normes minimales en vigueur, une disposition qui s'inscrit dans la politique communautaire de transition énergétique et de réduction des consommations liées au bâti. <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> sont fixées dans le cas général à 2 niveaux complets maximum conformément aux formes bâties courantes sur le territoire : règles cumulatives de 7 mètres et de R+1 ou R+1+combles apparents en façades. Les dispositions intègrent toutefois la possibilité de hauteurs inférieures ou supérieures : - pour l'harmonisation des projets de construction (en neuf, rehaussement ou reconstruction) au contexte particulier de certains îlots ou rues, principalement pour permettre ponctuellement un étage supplémentaire dans certaines parties des principales centralités, - dans les situations de terrains faisant l'objet d'une OAP sectorielle, donc adaptées à un site et une réflexion particulière de projet. Dans le PLUi initial, seul un site classé principalement en zone UF1 est concerné (ancienne implantation <i>E.Leclerc</i> à Labouheyre). Cette disposition permet d'envisager une application à l'avenir à d'autres sites d'OAP, pour favoriser la densité et/ou la faisabilité de projets spécifiques.
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 suivant. Le Règlement prévoit des dispositions distinctes en matière de clôtures pour la zone UC3 par rapport aux zones UC1-UC2, pour tenir compte du caractère particulier des bourgs dits "airiaux" dans lesquels les paysages bâtis sont à maintenir plus ouverts et aérés : - la hauteur totale des clôtures est réduite dans la zone UC3, à 1,20 m (au lieu d'1,50 m) en limite de voies, et à 1,60 m (au lieu d'1,80 m) en limites séparatives, - la hauteur des murets en limite séparative est réduite dans la zone UC3 à 60 cm (au lieu d'1 m), - les clôtures trop occultantes sont interdites (palissades, panneaux bois) La clôture de terrains ne peut réglementairement être interdite. Toutefois, le PLUi préconise, de manière générale dans les bourgs ruraux et en particulier dans la zone UC3, "l'effacement visuel" le plus possible des clôtures dans les paysages, par des dispositifs bas et peu occultants, en privilégiant les haies de végétaux d'essences locales, voire par une absence de clôture

Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont prévues pour maintenir systématiquement une part de sols non artificialisés et intégrer les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales. Les proportions fixées sont ajustées de manière progressive, selon <u>les typologies urbaines des bourgs</u> pour préserver les paysages urbains existants (taux les importants en zone UC3), selon <u>la superficie du terrain d'assiette</u> pour éviter de bloquer des opérations sur de petites superficies de terrains, et <u>selon la destination</u> (légèrement réduites pour les projets d'activités généralement plus exigeant surfaces bâties ou aménagées). <u>Une part d'espaces libres collectifs à destination des habitants</u> est également prescrite dans le cas d'opérations d'ensemble (seuil retenu de 5 logements produits) pour favoriser la vie sociale. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière à : - <u>faciliter la création de logements</u>, en prévoyant des obligations réduites pour les petites superficies en corrélation avec les objectifs du POA Habitat, et prévoyant un dispositif de mutualisation des places de stationnement pour contribuer à l'optimisation de ces obligations et du foncier, - <u>faciliter la création de petites structures</u> commerciales, artisanales, de restauration, de services, de bureaux et d'équipements, en prévoyant une absence d'obligations dans ces cas (seuil de 300 m retenu pour les activités et bureaux) - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement - <u>prévoir des obligations pour le stationnement des deux-roues</u>, notamment pour l'artisanat et commerce de détail (seuil de 150 m² retenu) - <u>faciliter l'évolution du bâti existant dans le cadre de projets d'extension</u>, en n'imposant pas d'obligation dans ces cas

Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération, - <u>des dispositions spécifiques d'organisation et de limitation du nombre d'accès notamment dans les cas d'opérations de division de terrains</u> : . pour éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails), à l'entretien dans le temps en cas de bandes d'accès (lot partagé / servitude de passage), le cas échéant à la sécurité routière, . pour encourager la mutualisation des accès et si possible l'engagement d'opérations d'ensemble, au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servantes, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en fonction de l'importance du projet (prescriptions fixées pour les opérations de taille importante : aménagement d'ensemble, ensembles de constructions ...) et en tenant compte des cheminements existants.
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Labouheyre et Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.

2.1.2. Les zones urbaines des périphéries urbanisées des bourgs - UF

- ❑ **Les zones UF du PLUi englobent les espaces urbanisés à dominante d'habitat qui se placent généralement autour des centres de bourgs.**

Ces espaces correspondent à terrains généralement moins densément bâtis que les centralités et constitués :

- soit au cours de phases historiques d'extensions urbaines des communes, en englobant parfois un bâti plus ancien (airials, grandes demeures, activités ...), et intégrant ponctuellement des équipements (stades, cimetières, ...),
- soit ex nihilo sous la forme de lotissements,
- soit simplement de quelques propriétés bâties positionnées à proximité des centralités.

Toutes les communes de Cœur Haute Lande sont concernées par un ou plusieurs zonages de type UF, conformément à la réalité d'occupations du territoire et à l'organisation des espaces urbanisés.

De manière générale, la délimitation des zones UF s'appuient sur les enveloppes urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic, le cas échéant actualisées des constructions et aménagements récents.

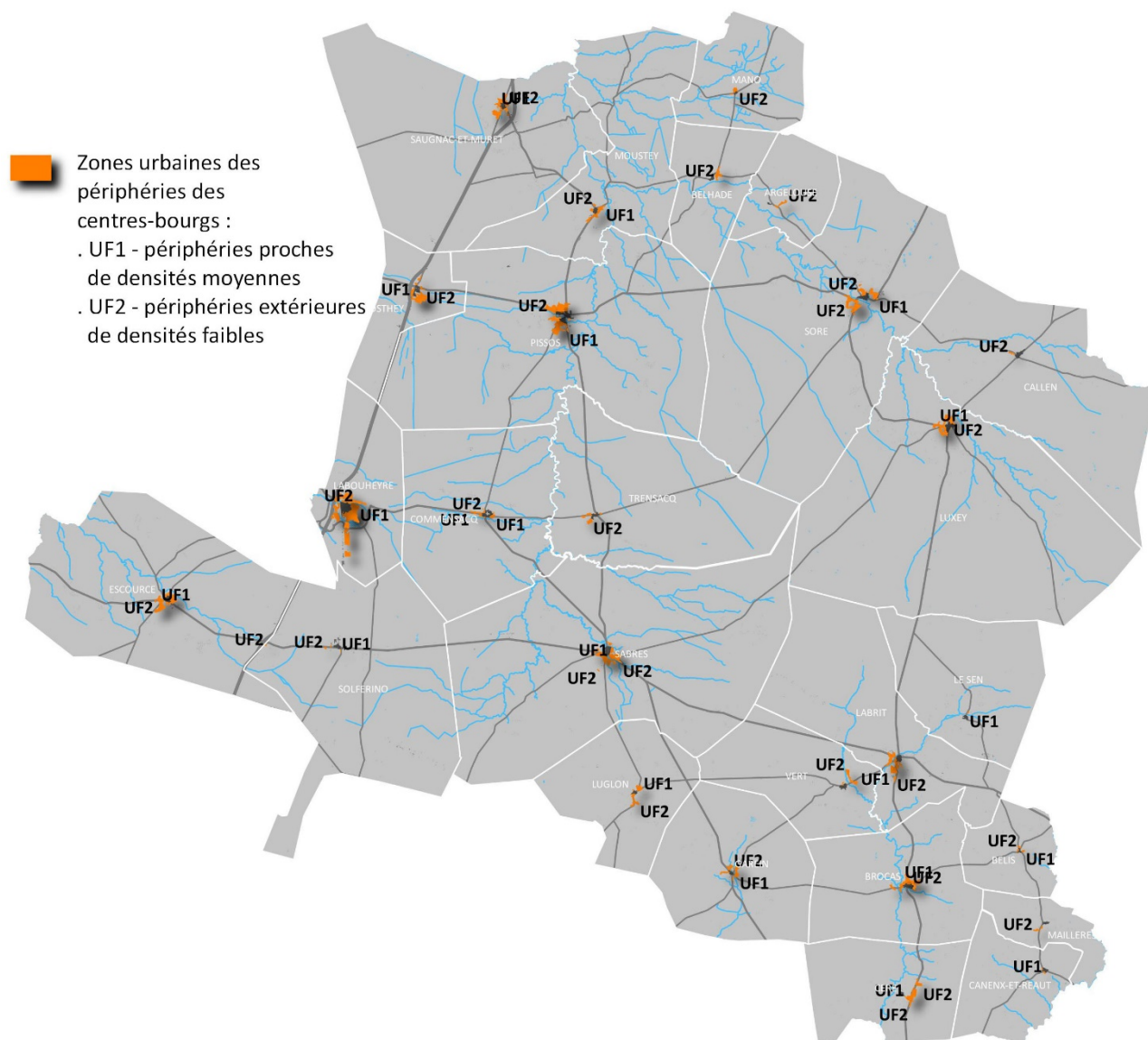
Ce principe de proximité avec les centralités de bourgs trouve une seule exception, sur le territoire de Solférino : un zonage UF2 est en effet appliqué sur l'ensemble bâti d'un hôtel-restaurant à Cap de Pin qui n'est plus en activité, justifié pour deux raisons :

- cette propriété s'inscrit sur un secteur historique de passage lié à l'ancien axe de la RN10, qui a suscité l'installation d'un ensemble de constructions et activités, lesquelles sont prises en compte par le PLUi par un zonage urbain UXd,
- cette propriété bâtie fait l'objet d'un projet de reprise par un groupement d'employeurs dans un objectif de développement d'hébergements pour saisonniers agricoles. Le zonage UF2 vise à faciliter la mise en œuvre de ce projet, faisant l'objet d'engagements financiers, qui apporte une forme de réponse à l'enjeu d'accueil de ces saisonniers (cf. diagnostic et POA Habitat) en complément des zonages Ahs prévus par ailleurs.

- ❑ **Le PLUi distingue deux types de zonages UF**, conformément aux formes urbaines existantes et dans un but de bon ajustement des règles écrites à l'organisation du parcellaire bâti (modes d'implantations, densités, présence plus ou moins forte d'espaces verts) :

- La zone UF1 qui correspond aux espaces urbanisés de densité bâtie généralement moyenne, constitués pour une large part d'opérations organisées de type lotissements, et couramment les plus proches des centres-bourgs.
Cette zone est délimitée notamment (en termes de superficies relatives sur les bourgs) sur les communes polarités, mais est également présente sur des communes plus petites (telles que Canenx-et-Réault, Commensacq, Garein, Luglon ...).
- La zone UF2 qui correspond aux espaces urbanisés de densité bâtie généralement faible, avec une présence plus marquée d'espaces de jardins et arborés. Le bâti y est diversifié, ancien ou récent, et généralement sans organisation particulière.
Cette zone concerne principalement (en termes de superficies relatives sur le bourg) les communes de petite ou moyenne taille (d'Argelouse à Trensacq). Elle est également présente de manière plus limitée sur les principales communes (ensembles bâtis plus ou moins étendus sur les parties extérieures des bourgs).

Localisation et déclinaison des zones UF



- La déclinaison du zonage en UF1 et UF2 permet **de distinguer certaines dispositions du Règlement écrit, de manière à respecter les caractéristiques des formes urbaines existantes, et à bien inscrire les futures constructions dans cet existant.**

S'agissant en particulier des zones UF2, le PLUi vise à limiter **les risques, liés aux pressions urbaines extérieures, d'une surdensification non souhaitée et non maîtrisée**, qui risqueraient de fragiliser les équilibres paysagers existants (rapports entre espaces libres/verts et espaces bâtis) sur les périphéries de bourgs.

Ces différences réglementaires concernant ainsi notamment les modes d'implantations, les emprises au sol des constructions, et les proportions attendues d'espaces verts.

Dispositions réglementaires	Zone UF1	Zone UF2
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - reconnaître et imposer le caractère prédominant de la destination d'habitat dans les centralités, justifiant des conditions particulières pour certaines activités et équipements, - éviter les implantations commerciales trop importantes (seuil retenu de 70 m² maximum de surface de vente + interdiction de création d'un nouvel ensemble commercial), venant en concurrence avec les commerces de centralités, et donc privilégier ces implantations dans les centre-bourgs, - limiter les possibilités d'aménagements touristiques qui sont potentiellement consommateurs d'espaces et difficiles à intégrer dans les centralités (campings, HLL, VV, PRL), - interdire les activités par nature incompatibles avec la proximité de l'habitat (agricoles, forestières, d'industrie).	
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelables et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations.	
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.	
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions privilégient un tissu bâti aéré (recul mini de 5 m dans le cas général ...) conformément à l'organisation générale des secteurs concernés, tout en permettant des implantations en continuité de l'existant ou plus rapprochées dans le cadre d'opérations d'ensemble (avec voie nouvelle), dans les premières lignes de terrains et/ou dans les cas d'extensions de constructions	Par rapport aux dispositions en zone UF1, le règlement limite les possibilités d'implantation rapprochée des voies ou des limites séparatives, pour privilégier la conservation de tissus bâtis aérés.

Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol maximales des constructions</u> sont fixées selon les principes et objectifs suivants : - la différenciation de la règle selon la typologie des centralités communales, en s'appuyant sur les distinctions de zonages UC définis précédemment, - l'adaptation de la règle à la typologie des espaces concernés pour respecter les tissus bâtis existants, ce qui conduit à réduire de 5 à 10% les emprises au sol admises en UF2 comparé à la zone UF1, - le proportionnement et la progressivité des maximums d'emprise au sol en fonction de la superficie du terrain d'assiette du projet, pour encourager dans des proportions mesurées la redivision des grands terrains et favoriser l'économie foncière, - la bonification de 10% d'emprise au sol pour les projets faisant valoir des performances thermiques supérieures aux normes minimales en vigueur, une disposition qui s'inscrit dans la politique communautaire de transition énergétique et de réduction des consommations liées au bâti. <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> sont fixées dans le cas général à 2 niveaux complets maximum conformément aux formes bâties courantes sur le territoire : règles cumulatives de 6 mètres et de R+1 apparents en façades. Les dispositions intègrent toutefois la possibilité de hauteurs inférieures ou supérieures : - pour l'harmonisation des projets de construction (en neuf, rehaussement ou reconstruction) au contexte particulier de certains îlots ou rues, principalement pour permettre ponctuellement un étage supplémentaire dans certaines parties des principales centralités, - dans les situations de terrains faisant l'objet d'une OAP sectorielle, donc adaptées à un site et une réflexion particulière de projet. Dans le PLUi initial, seul un site classé principalement en zone UF1 est concerné (ancienne implantation <i>E.Leclerc</i> à Labouheyre). Cette disposition permet d'envisager une application à l'avenir à d'autres sites d'OAP, pour favoriser la densité et/ou la faisabilité de projets spécifiques.
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 suivant. De la même manière qu'en zone UC3, le Règlement prévoit des dispositions distinctes en matière de clôtures pour la zone UF2 par rapport à la zone UF1, pour tenir compte du caractère paysager et principalement aéré des espaces délimités dans cette zone : - la hauteur totale des clôtures est réduite dans la zone UF2 à 1,20 m (au lieu d'1,50 m) en limite de voies, et à d'1,60 m (au lieu d'1,80 m) en limites séparatives, - la hauteur des murets en limite séparative est réduite dans la zone UF2 à 60 cm (au lieu d'1 m), - les clôtures trop occultantes sont interdites (palissades, panneaux bois) La clôture de terrains ne peut réglementairement être interdite. Toutefois, le PLUi préconise, de manière générale dans les bourgs ruraux et en particulier dans la zone UF2, "l'effacement visuel" le plus possible des clôtures dans les paysages, par des dispositifs bas et peu occultants, en privilégiant les haies de végétaux d'essences locales, voire par une absence de clôture

Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont prévues pour maintenir systématiquement une part de sols non artificialisés et intégrer les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales. Les proportions fixées sont ajustées de manière progressive, selon <u>les typologies des centralités de bourgs</u> en s'appuyant sur les zonages UC définis précédemment, selon <u>la superficie du terrain d'assiette</u> pour éviter de bloquer des opérations sur de petites superficies de terrains, et <u>selon la destination</u> (légèrement réduites pour les projets d'activités généralement plus exigeant surfaces bâties ou aménagées). <u>Une part d'espaces libres collectifs à destination des habitants</u> est également prescrite dans le cas d'opérations d'ensemble (seuil retenu de 5 logements produits) pour favoriser la vie sociale. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière à : - <u>faciliter la création de logements</u>, en prévoyant des obligations réduites pour les petites superficies en corrélation avec les objectifs du POA Habitat, et prévoyant un dispositif de mutualisation des places de stationnement pour contribuer à l'optimisation de ces obligations et du foncier, - <u>faciliter la création de petites structures</u> commerciales, artisanales, de restauration, de services, de bureaux et d'équipements, en prévoyant une absence d'obligations dans ces cas (seuil de 150 m retenu pour les activités et bureaux) - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement - <u>prévoir des obligations pour le stationnement des deux-roues</u>, notamment pour l'artisanat et commerce de détail (seuil de 150 m² retenu) - <u>faciliter l'évolution du bâti existant dans le cadre de projets d'extension</u>, en n'imposant pas d'obligation dans ces cas

Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>des dispositions spécifiques d'organisation et de limitation du nombre d'accès</u> notamment dans les cas d'opérations de division de terrains : . pour éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails), à l'entretien dans le temps en cas de bandes d'accès (lot partagé / servitude de passage), le cas échéant à la sécurité routière, . pour encourager la mutualisation des accès et si possible l'engagement d'opérations d'ensemble, au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servant, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en fonction de l'importance du projet (prescriptions fixées pour les opérations de taille importante : aménagement d'ensemble, ensembles de constructions ...) et en tenant compte des cheminements existants.
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . d'existence effective du réseau EU, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Labouheyre et Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.

❑ Le PLUi délimite également une zone UFn, créée entre l'arrêt et l'approbation du document.

Cette zone est issue du précédent zonage "N*". Elle couvre les terrains d'une ancienne scierie positionnée dans le centre-bourg de Luxey. Le site a été maintenu en l'état jusqu'à aujourd'hui (un bâtiment principal est annexes d'environ 1000m² au sol + des prairies entretenues sur un total d'environ 2 hectares) du fait du contexte foncier. De fait, cet espace a permis de répondre aux besoins temporaires de stationnement organisé et d'accueil de festivalier générés par le festival Musicalarue.

L'identification d'un zonage spécifique, précédemment N* et au final UFn dans le PLUi approuvé, vise à en premier lieu préserver cette situation, qui répond à un besoin important et récurrent.

Une partie sud du précédent zonage "N*", bordant la rue de Pinton, a été reclassé en zone UF1 pour répondre à une intention d'opération d'habitat. L'objectif de préservation de la partie centrale comprenant la scierie et les prairies associées demeure, d'autant que le bâtiment bénéficie maintenant d'une inscription aux monuments historiques.

Dans le cadre des réflexions sur le renouvellement des fiches d'activités, de possibles évolutions futures de ce site sont envisageables, dans le but de valoriser la valeur historique du lieu et son positionnement en cœur de bourg. Dans cette perspective, un zonage de type urbain a été préféré pour faciliter ces éventuelles évolutions.

En attendant, les dispositions réglementaires définies par le Règlement demeurent protectrices, en permettant uniquement :

- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, et les aménagements nécessaires à leur fonctionnement,
- la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter le caractère et l'intérêt architectural ou historique du bâti protégé

Périmètre de la zone UFn à Luxey



2.1.3. Les choix en matière d'aspect architectural – articles 6 du Règlement

Cœur Haute Lande a porté une attention particulière à la l'établissement des contenus des articles 6 du Règlement qui définissent les règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, s'appliquant plus spécifiquement aux constructions et diverses installations qui les accompagnent (clôtures, dispositifs techniques, thermiques ou énergétiques)

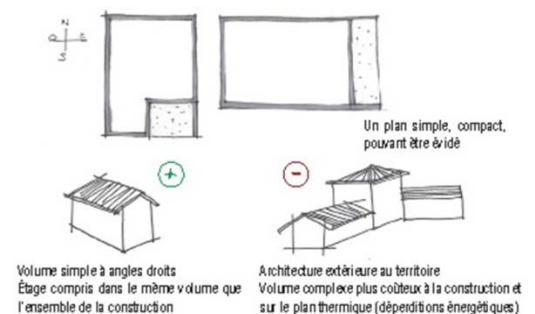
Ces contenus ont été établis à partir des deux principes directeurs suivants :

- **Assurer la contextualisation des projets, en mobilisant les référentiels existants et les marqueurs architecturaux du territoire**
- **Intégrer les enjeux énergétiques, climatiques et environnementaux**

Ces principes directeurs ont été déclinés dans les différentes dispositions des articles 6 du Règlement, tant pour les zones urbaines et à urbaniser que pour les zones agricoles et naturelles dans lesquels des évolutions de constructions et annexes sont possibles en veillant à ajuster ces dispositions selon les destinations concernés (habitat, activités, équipements) et selon le type de projet (construction neuve, extension ou rénovation de l'existant, interventions sur un patrimoine protégé).

Pour la conception de ces dispositions, ont notamment été mobilisées des documents de références précédemment établis et/ou utilisés par la CCCHL, le PNR des Landes de Gascogne et le CAUE des Landes, en particulier les documents dénommées "*Habiter l'ancien*" et "*Construire aujourd'hui*".

- > Un principe de volumétrie de constructions et de formes géométriques simples, privilégiant des bâtiments aux plans rectangulaires, compacts et présentant un même volume sur tous les étages, dans un but d'intégration architecturale mais également d'efficacité thermique.



- > Un principe de respect et de valorisation du terrain naturel et de la végétation existante notamment arborée (orientation bioclimatique, écran thermique, ombrage).

- > Des palettes de couleurs de façades précises, représentatives des tons et teintes traditionnelles de l'habitat en Haute Lande ou permettant d'optimiser l'intégration des bâtiments d'activités.

- > L'utilisation privilégiée du bois (coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé), en tant que matériau "référence" de la Haute Lande, pour les façades, les menuiseries, voire des éléments de toitures

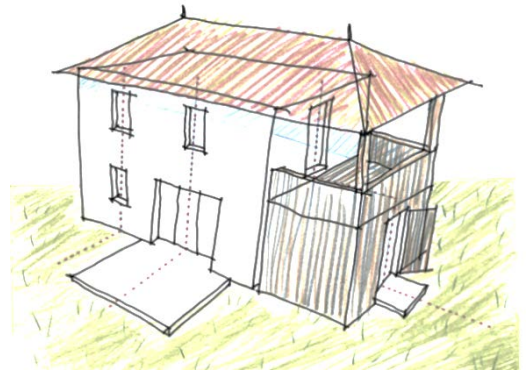


- > Des formes, matériaux et finitions de toitures ajustées aux références locales de l'habitat, en prescrivant l'utilisation de tuiles rondes ou plates à l'aspect conforme aux formes traditionnelles du secteur, et des débords de toits généreux ... sans exclure les toitures plates qui peuvent constituer des solutions simples et adaptées aux projets d'extensions, dès lors qu'elles s'accordent à l'existant

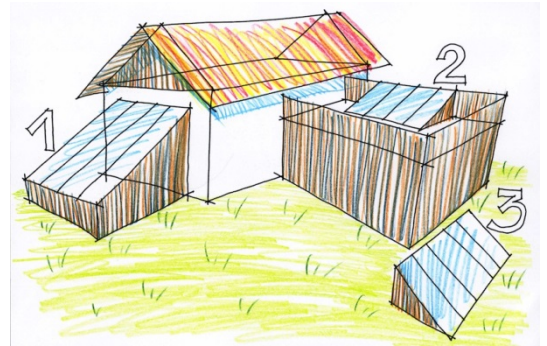
- > Conformément à l'orientation exprimée au PADD, un souhait d'ouverture du territoire sur des projets qualifiés "d'exceptions", proposant des solutions innovantes et efficaces sur le plan technologique, environnemental et/ou architectural, dès lors que les principes d'aspect des constructions traditionnelles sont respectés.

- > Des exigences concernant les ouvertures qui se portent en particulier sur :

- le respect d'un principe de composition structurée par l'alignement des ouvertures,
- des ouvertures plus hautes que larges dans le cas général,
- une palette de couleurs de menuiseries précises, là également représentative des tons et teintes traditionnelles de l'habitat en Haute Lande.



- > La prise en compte des dispositifs énergétiques (panneaux solaires ...) et thermiques (pompes à chaleur ...), aujourd'hui incontournables dans les projets bâtis neufs ou de rénovation poussée, et dont il s'agit de veiller à la bonne intégration aux paysages urbains et ruraux.



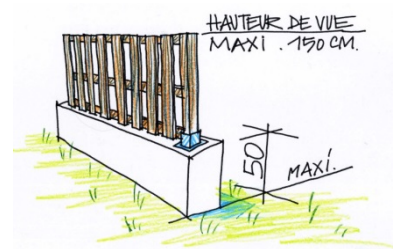
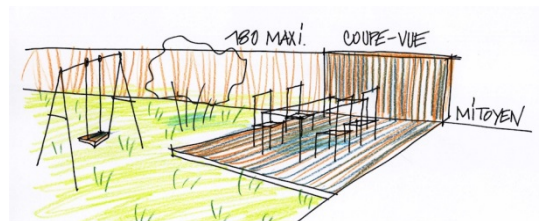
- > Des dispositions spécifiques pour les annexes, en distinguant :

- Les annexes non dissociées de la construction principale, soumises aux mêmes règles que celle-ci
- Les annexes dissociées de la construction principale, soumises à des règles spécifiques : façades en harmonie avec la construction principale ou en bardage bois, pans de toiture en nombre limité ...

- > Des exigences spécifiques pour les clôtures, considérées comme importantes car elles constituent le "premier plan" de visibilité des terrains et projets bâtis, qu'elles formalisent des limites plus ou moins étanches dans l'environnement.

En conséquence, les dispositions réglementaires visent de manière générale à :

- assurer la bonne intégration urbaine des clôtures (au travers des choix de matériaux, de hauteurs) en tenant compte des attentes légitimes d'intimité des habitants, parfois de sécurité pour certaines activités ou équipements
- privilégier un principe de clôtures légères, transparentes et/ou végétalisées dans les zones de quartiers, agricoles, naturelles et forestières, au bénéfice des écoulements d'eau, des paysages et de la petite faune.



Certains de ces dispositions font l'objet d'explicatifs complémentaires dans le 1^{er} titre du Règlement (cf. article 14 du règlement) pour faciliter leur compréhension et leur mise en œuvre : l'application du principe de "formes géométriques simples", les débords de toit et chevrons de toiture, l'aspect attendu des tuiles, les modalités de prise en compte des projets dits d'exception.

Elles sont également relayées dans le contenu de l'OAP Thématique "Biodiversité et Cadre de vie", en ce qui concerne les principes de bioclimatisme appliqué au bâti et l'installation des panneaux photovoltaïques en toiture.

2.2. Les zones urbaines de quartiers

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines dans les périmètres de quartiers, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zonages et dispositions réglementaires mises en œuvre pour ces zones répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Préserver la cadre des quartiers en maîtrisant leurs évolutions*
- > *Mettre en œuvre des mesures fortes de régulation et d'encadrement de l'urbanisation des quartiers*
- > *Prioriser le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services dans les tissus constitués des bourgs*
- > *S'appuyer sur les caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales des quartiers*
- > *Poursuivre la diversification des sources de production énergétique*
- > *Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols*

☐ **Les zones UQ du PLUi englobent les espaces urbanisés de quartiers, distincts des bourgs.**

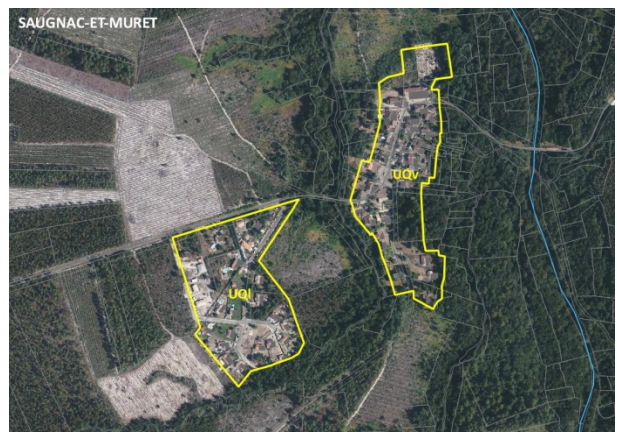
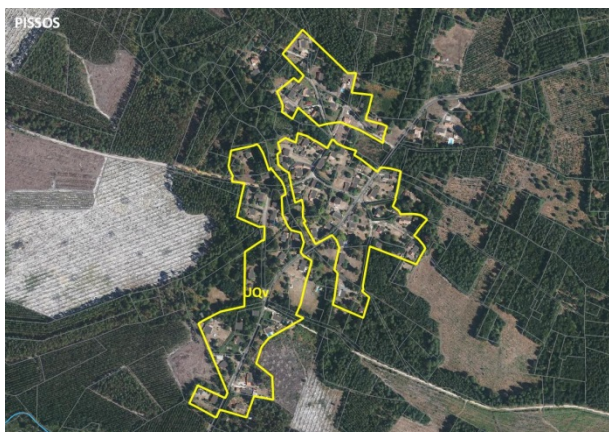
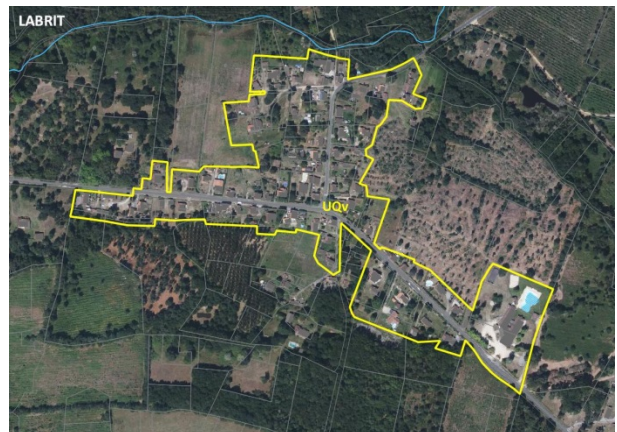
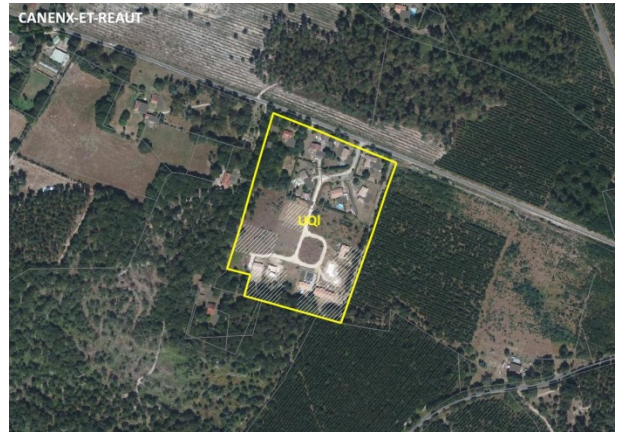
En application des orientations fixées par le PADD, ce zonage UQ est mis en œuvre sur un nombre restreint de sites, compte tenu du nombre important de "quartiers principaux" mis en évidence dans le diagnostic (64) et sans compter les "écarts" / arials de taille plus restreinte (en termes de nombre de constructions d'habitat) présents sur de larges parts du territoire.

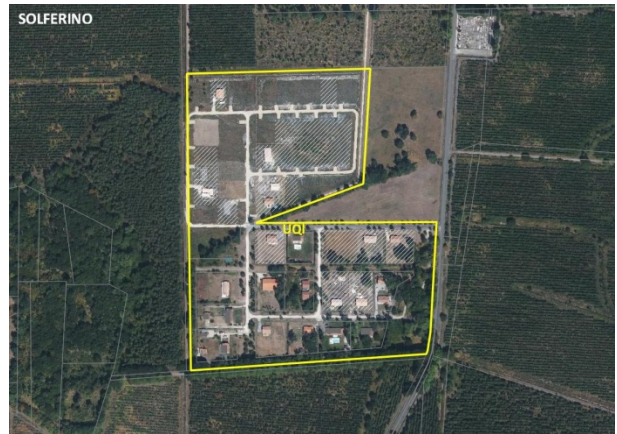
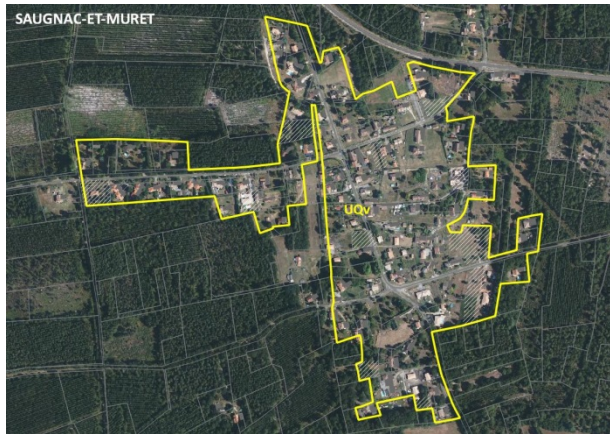
Le PLUi opère sur ce plan une évolution majeure par rapport aux dispositions des PLU communaux antérieurs, qui intégraient de nombreux secteurs urbains en dehors des bourgs.

☐ **Le PLUi délimite 12 zones de quartiers en UQ** à partir des enveloppes urbanisées existantes et en tenant compte des trames vertes et bleues identifiées au sein ou dans l'environnement du quartier :

- **6 zones UQv** correspondantes aux "quartiers villages" de constitution ancienne, de taille relativement importante et comportant des éléments identitaires ou patrimoniaux :
 - les quartiers de *Daugnague* (une 40^{aine} de logements) et de *Richet* (ancienne commune comportant 57 logements comptabilisés et une église) sur la commune de Pissos ;
 - les quartiers de *Castelnau* (plus de 100 logements, marqué par un développement récent important) et de *Saunac* (ancien centre de la commune, comportant une 30^{aine} de logements, une église, un cimetière et un centre social) à Saunac-et-Muret ;
 - le quartier des Chinans (64 logements comptabilisés, auxquels s'ajoutent le centre de loisirs communautaire) proche du bourg de Labrit ;
 - le quartier de *La Ville* (64 logements comptabilisés) pcohe du bourg de Sore.

Cartes de délimitations des zones UQ



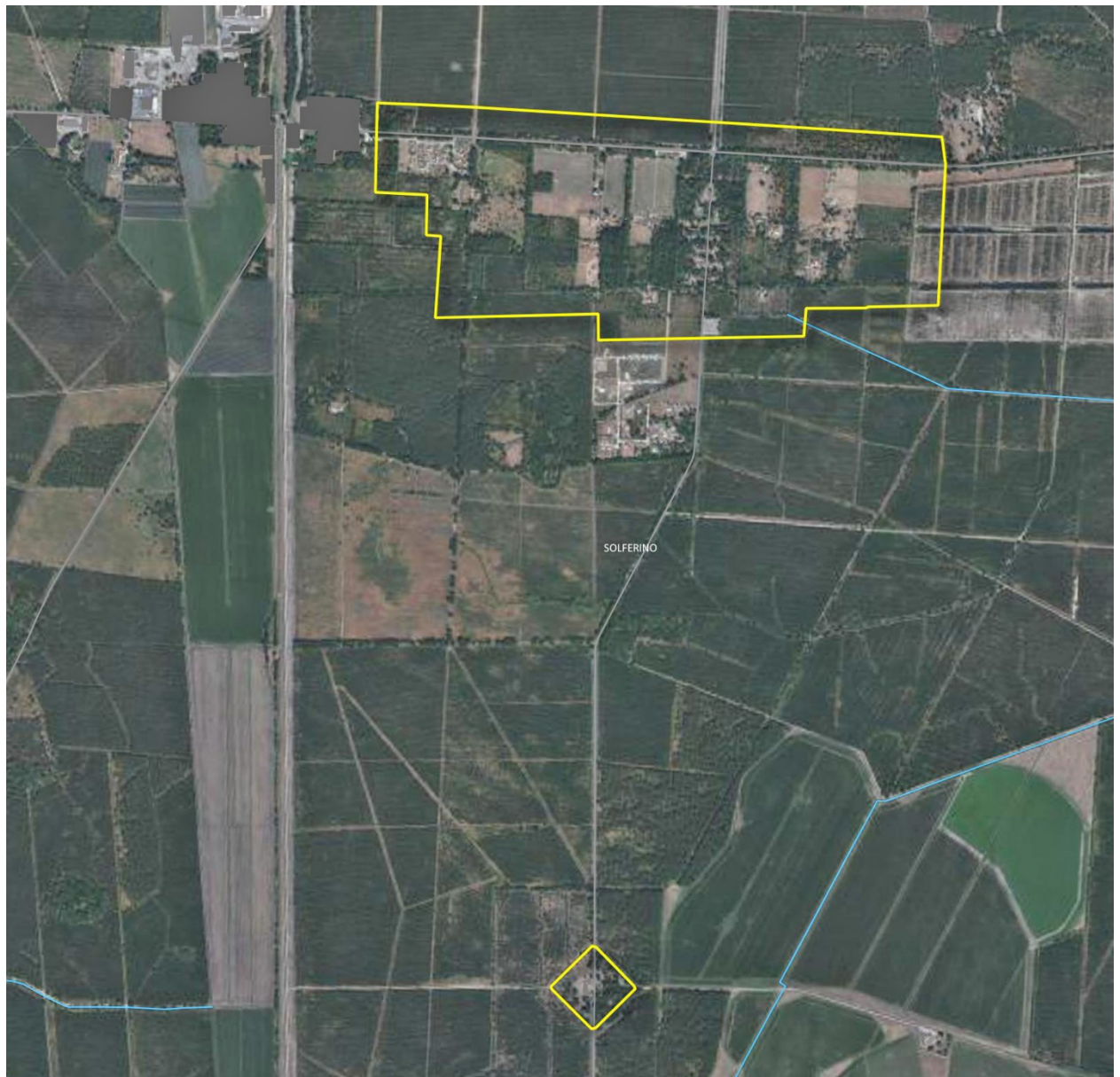
Cartes de délimitations des zones UQ (suite)

- ❑ **Le PLUi délimite un zonage "Uspr" correspondant au secteur du Domaine impérial à Solférino et au site bâti dit de la Ferme du Taston qui n'accueille plus d'activité agricole.**

Cette large zone a été intégrée à la suite des avis exprimés sur le PLUi arrêté, et en liaison avec le service de l'UDAP, en remplacement de précédents zonages UQavap, Navap et Avap.

Alors que la précédente zone UQavap était limitée à un lotissement (quartier du Pouy - 18 logements), il a été décidé de restituer l'ensemble du domaine impérial compris dans le périmètre du SPR en un zonage unique, accompagné des différentes trames de protections (EBC, boisement protégé, terres agricoles protégées).

Le PLUi reproduit ainsi les dispositions déjà prévues dans le PLU communal de Solférino, considérées comme les plus adaptées pour protéger, gérer et permettre une évolution maîtrisée du domaine, en lien avec les contenus plus détaillés du règlement du SPR.



- ❑ La déclinaison du zonage en UQv, UQI et Uspr permet **de distinguer certaines dispositions du Règlement écrit, de manière à prendre en compte les caractéristiques des formes urbaines existantes, et à bien inscrire les futures constructions dans cet existant.**

Ces différences réglementaires concernant ainsi notamment les modes d'implantations, la volumétrie des constructions, et les proportions attendues d'espaces verts.

Dispositions réglementaires	Zone UQv1	Zone UQI	Zone Uspr
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - reconnaître et imposer le caractère prédominant de la destination d'habitat dans les centralités, justifiant des conditions particulières pour certaines activités et équipements, - interdire toute implantation commerciale dans les zones UQI et Uspr qui sont à dédier spécifiquement à l'habitat, et les éviter sur des surfaces importantes dans la zone UQv (seuil retenu de 70 m² maximum de surface de vente) pour écarter les risques de concurrence avec les commerces de centres bourgs, - bien inscrire les éventuelles activités de services dans les contextes résidentiels de ces quartiers, par des conditions de surface maximale (seuil retenu de 150 m² de SP) et d'aspect extérieur, - limiter les possibilités d'aménagements touristiques qui sont potentiellement consommateurs d'espaces et difficiles à intégrer dans les centralités (campings, HLL, VV, PRL), - interdire les activités par nature incompatibles avec la proximité de l'habitat (agricoles, forestières, d'industrie), - de manière générale (pour cet article et les suivants), rappeler la prééminence du règlement du SPR de Solférino dans la zone Uspr		
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations.		
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.		

Dispositions réglementaires	Zone UQv1	Zone UQI	Zone Uspr
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions privilégient un tissu bâti aéré en bordure des voies (recul mini de 5 m dans le cas général) et distinguent : La consistance et l'organisation du bâti (notamment ancien) dans les quartiers "villages" justifient de permettre des implantations sur une limite séparative latérale dans la zone UQv, contrairement aux zones de lotissements UQI et Uspr où ce mode d'implantation n'est quasiment pas présent. L'implantation en limite séparative est toutefois systématiquement permis pour les annexes de faible hauteur (3,5 mètres maximum).		
Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol maximales des constructions</u> sont fixées selon les principes et objectifs suivants : - des proportions bâties à maintenir à des niveaux faibles ou moyens (20% ou 30% selon la zone) s'agissant d'entités urbaines distinctes des centralités communales, - l'adaptation de la règle à la typologie des quartiers identifiés, ce qui suppose de prévoir des emprises maximales un peu plus élevée (30%) dans les quartiers UQv de relative grande taille, ainsi que dans la zone Uspr au vu de sa densité actuelle ... et au contraire une emprise maximale plus limitée (20%) dans les quartiers "lotissements" UQI pour préserver les ambiances dans ces lieux, - la bonification de 10% d'emprise au sol pour les projets faisant valoir des performances thermiques supérieures aux normes minimales en vigueur, une disposition qui s'inscrit dans la politique communautaire de transition énergétique et de réduction des consommations liées au bâti. Cette bonification n'est pas prévue dans la zone Uspr pour éviter un dépassement du maximum de 30% fixé dans le cas général et une densification non souhaitable dans le contexte du SPR de Solférino. <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> sont limitées dans le cas général à 4 mètres et un Rez-de-chaussée dans les quartiers "lotissements" UQI et Uspr, conformément aux habitations couramment présentes sur ces lieux et pour maintenir des silhouettes bâties "discrètes" dans l'environnement forestier.		
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent.		

Dispositions réglementaires	Zone UQv1	Zone UQI	Zone Uspr
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont prévues pour maintenir systématiquement une proportion conséquente de sols non artificialisés, porteurs de fonctionnalités naturelles notamment pour l'infiltration sur site des eaux pluviales. Les proportions minimales d'espaces verts sont fixées en cohérence avec les densités de bâti au sol permises à l'article 5 du Règlement : elles sont un peu plus importantes (50%) en zone UQI où la densité bâtie est plus fortement limitée, qu'en zone UQv et Uspr (40%). <u>Une part d'espaces libres collectifs à destination des habitants</u> est également prescrite dans le cas d'opérations d'ensemble (seuil retenu de 5 logements produits) pour favoriser la vie sociale. Compte tenu de l'occupation actuelle des lieux, cette disposition pourra notamment trouver application à l'avenir dans la zone UQv. Elle vise toutefois également à préserver les espaces verts collectifs pouvant déjà exister dans les zones UQI et Uspr. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.		
Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière à : - <u>prévoir des obligations suffisantes par logement</u> (2 places exigées) sur les terrains bâtis ou en espaces dédiés dans les lotissements pour limiter l'occupation des voiries ou autres espaces libres, - <u>prévoir également des obligations suffisantes en cas d'activités commerciales ou de services</u> - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement, notamment dans les cas de lotissements - <u>faciliter l'évolution du bâti existant dans le cadre de projets d'extension</u>, en n'imposant pas d'obligation dans ces cas		

Dispositions réglementaires	Zone UQv1	Zone UQI	Zone Uspr
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>des dispositions spécifiques d'organisation et de limitation du nombre d'accès notamment dans les cas d'opérations de division de terrains</u> : . pour éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails), à l'entretien dans le temps en cas de bandes d'accès (lot partagé / servitude de passage), le cas échéant à la sécurité routière, . pour encourager la mutualisation des accès et si possible l'engagement d'opérations d'ensemble (pour la zone UQv) au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servantes, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en fonction de l'importance du projet (prescriptions fixées pour les opérations de taille importante : aménagement d'ensemble, ensembles de constructions ...) et en tenant compte des cheminements existants.		
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.		

2.3. Les zones urbaines d'équipements, d'infrastructures et d'activités

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines dans les périmètres concernés, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zonages et dispositions réglementaires mises en œuvre pour ces zones répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Finaliser les zones économiques déjà aménagées et viabilisées*
- > *Disposer d'une offre variée et bien répartie en foncier économique*
- > *Intégrer le renouvellement des sites de friches d'activités ou emprises délaissées comme lieux potentiels d'activités nouvelles et/ou d'équipements*
- > *Encadrer et limiter les nouvelles implantations commerciales en dehors des bourgs*
- > *Poursuivre la diversification des sources de production énergétique*
- > *S'appuyer sur les piliers de l'écotourisme en Haute Lande*
- > *Des offres d'hébergements compatibles avec la préservation de l'environnement naturel, des patrimoines et des paysages forestiers*

2.3.1. Les zones d'équipements et d'infrastructures publiques - UE et UI

- ❑ **Les zones UE et UI du PLUi englobent des espaces de bâtis et/ou d'aménagements qui correspondent à des fonctions d'intérêt collectif de proximité ou de niveau supérieur (communautaire, départemental ou régional), des infrastructures de déplacements-transport ou des installations pour réseaux techniques**

La délimitation de ces zones s'appuie sur les limites foncières de ces équipements, distinctes des espaces urbains ou naturels-forestiers qui entourent chaque site.

Sont distingués les zones suivantes :

- **La zone UE couvre les sites dédiés à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif**, tels qu'administratifs, scolaires, sportifs, culturels, culturels ou liés au fonctionnement des services techniques.

Le PLUi n'a pas cherché à couvrir l'ensemble des équipements publics et d'intérêt collectif existants sur le territoire par ce zonage spécifique "UE",

- . en premier lieu parce que les dispositions mise en œuvre dans les zones urbaines de bourgs, de quartiers ou d'activités, permettent la réalisation d'équipements et l'évolution de ceux existants,
- . d'autre part pour ne pas contraindre inutilement des intentions éventuels de mutations de certains emprises actuellement publiques vers d'autres destinations.

Le zonage UE a donc été privilégié et mis en œuvre dans les cas suivants :

- pour bien identifier une occupation d'équipements sur des lieux positionnés en périphérie ou de manière détachée des principaux espaces urbains,
- pour affirmer une fonction publique ou d'intérêt collectif sur des sites de projets en cours (bâtis/aménagements non finalisés à la date de mise en œuvre du PLUi),
- pour sécuriser une fonction publique ou d'intérêt collectif sur des terrains restant à acquérir, en corrélation avec la définition d'emplacements réservés dans le PLUi,

- parfois pour répondre à la demande de communes visant à bien marquer la présence d'équipements considérés d'importance majeure, du fait de leur superficie et/ou de leur regroupement sur un même lieu.

Liste et localisation des sites de zones UE délimités dans le PLUi

Commune	Site de zone UE	Positionnement
ARGELOUSE	Projet de poste source " <i>Landes Gironnines</i> " inscrit au S3REnR	Nord de la commune
BELHADE	Déchetterie	Limite est de la commune
BELIS	<i>néant</i>	
BROCAS	Stade	Entrée Est de bourg
	Ensemble Gymnase, Arènes, terrains de sports et loisir, Maison des forges	Nord-ouest du bourg
	Station d'épuration	Périphérie sud-ouest du bourg
CALLEN	<i>néant</i>	
CANENX ET REAULT	<i>néant</i>	
CERE	Station d'épuration et son extension	Entrée sud du bourg
	Projet de poste électrique source " <i>Landes d'Armagnac</i> " inscrit au S3REnR	Limite Est de la commune
COMMENSACQ	Stade et terrain d'accès	Ouest du Bourg
ESCOURCE	Station d'épuration	Périphérie sud-ouest du bourg
	Stade	Est du bourg
	Espace de parkings et dépôts	Est du bourg
	Projet de poste électrique " <i>Gaye HTB</i> "	Limite ouest de la commune
GAREIN	Stade	Nord du bourg
	Poste électrique existant + terrain de projet de nouveau poste et de stockage électrique	Sud de la commune
LABOUHEYRE	Aire des gens du voyage et station d'épuration	Ouest du bourg
	Centre de la gendarmerie autoroutière	Ouest du bourg
	Ensemble collège, équipements sports	Sud du bourg
	Stade municipal	Sud du bourg
LABRIT	Ensemble collège terrains de sports, déchetterie, Station d'épuration	Sud du bourg
LIPOSTHEY	Déchetterie	Périphérie sud du bourg
	Terrains de sports	Centre-bourg
	Installations réseau d'eau potable	Nord du bourg
LUGLON	Ensemble terrains de sport, cimetière, église	Ouest du bourg
	Terrain prévu pour création d'une station d'épuration dans le cadre de la mise en place du réseau eaux usées	Extérieur nord du bourg
LUXEY	Poste électrique	Centre de la commune

- **La zone UEm couvre un secteur de renouvellement urbain d'une friche (ancienne scierie) dans le bourg de Moustey.**

Ce site fait l'objet d'une démarche spécifique de réflexion et d'élaboration de projet, portés par la Communauté de Communes et la Commune, avec l'appui de l'Ecole Nationale d'Architecture et de Paysage de Bordeaux, de structures universitaires, ainsi que le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Un Groupement d'Intérêt Scientifique (GIS) dénommé "*Atelier des Landes*" a été constitué, dont l'objectif est la reconversion de la friche de scierie en plateforme d'échange et d'innovation dans le domaine de la construction et de l'aménagement, s'appuyant sur les ressources locales et leur réemploi. Le projet *Atelier des Landes* s'appuie ainsi sur des partenariats entre la recherche, les collectivités locales, les entreprises de la filière sylo-industrielle et les associations d'habitants.

Une première tranche de réhabilitation de deux bâtiments - halles a permis d'accueillir une recyclerie et une matériauuthèque inaugurées en octobre 2023. L'enjeu des tranches de travaux ultérieures est d'organiser les nouveaux usages dans les anciennes halles industrielles qui composent le site, pour favoriser la cohabitation entre expérimentation, recherche, formation, activités professionnelles et autres espaces communs ouverts au public.

Ainsi, si le site dans son entier porte une vocation d'intérêt collectif, les destinations au sens de l'urbanisme pourront être diverses et associer équipements publics et activités diverses.

Le PLUi prend en compte cette perspective ainsi que les réflexions d'aménagement qui ont portés sur le site, sur ses articulations à l'échelle du quart sud-ouest du bourg et sur le devenir de certains espaces non bâtis environnants.

Ces réflexions ont été prises en compte dans la définition des zones à urbaniser limitrophes et de l'OAP sectorielle qui couvre à la fois ces zones AU et la zone UEm.

Schéma global d'étude urbaine (document de travail provisoire)



▪ **La zone UI couvre les emprises de grandes infrastructures, routières ou ferroviaires**

Les délimitations de cette zone comprennent les espaces aménagés de ces infrastructures (voies proprement dites), y compris les espaces liés à leur fonctionnement (aires de services, bassins pluviaux ...).

Sont concernés :

- l'ensemble de l'axe de l'A63 traversant l'ouest du territoire (sur Saignac-et-Muret, Liposthey, Labouheyre, Solférino et Escource), y compris les emprises d'échangeurs,
- les emprises ferroviaires de la ligne Bordeaux - Bayonne, comprenant la gare, sur le territoire de Labouheyre,
- des emprises ferroviaires en partie délaissées au niveau de l'ensemble industriel du centre de Solférino.

☐ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones UE, UEm et UI sont synthétisés ci-après.**

Ces dispositions visent à prendre en compte les spécificités de vocation et d'organisation des sites concernés, en définissant des modalités adaptées (globalement dans une optique de contraintes limitées) aux besoins de fonctionnement et d'évolution future des équipements ou infrastructures.

Dispositions réglementaires	Zone UE	Zone UEm	Zone UI
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - Permettre sans conditions les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans les zones UE et UEm, - Limiter ces fonctions dans la zone UI aux aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ce qui intègre pour l'A63 les fonctions d'exploitation (péage ...) et d'accueil des voyageurs sur son aire de service, - Permettre dans la zone UE les logements nécessaires au fonctionnement ou à l'organisation des équipements (logements dits de fonction ou pour d'autres personnes liées à l'équipement concerné), - Permettre sur la zone UEm une large palette de possibles activités, pour permettre le déploiement des actions sur le site de la friche et accompagner les réflexions en cours de "<i>l'Atelier des Landes</i>"		

Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations.
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u>, y compris les cas d'exceptions prévues à l'article L111-7 du code de l'urbanisme ou le cas échéant de modalités particulières définies en application de à l'article L111-8 du code de l'urbanisme - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - en dehors de ces deux situations, <u>l'absence de dispositions particulières dans les zones concernées ("non réglementé")</u>
Art 5 - Volumétrie des constructions	Dispositions non réglementées, dans une optique d'absence de contraintes à l'évolution ou à la création d'équipements dans ces zones dédiées
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent. <u>Pour les zones UEm et UI</u>, il est préférable de ne pas prévoir de dispositions particulières compte tenu de la spécificité de leur vocation et de leur occupation. <u>Pour les sites d'équipements classés en zone UE</u>, le PLUi prévoit un cadre souple de règles d'aspect extérieur, destiné à permettre l'adaptation aux exigences techniques propres aux équipements et l'innovation architecturale. Néanmoins, ce cadre s'appuie sur et rappelle les marqueurs architecturaux propres au territoire (couleurs, matériaux, modes de mises en œuvre), qui servent de référentiel dans l'ensemble des zones constructibles réglementées par le PLUi

Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les dispositions de qualité environnementale et paysagères portent sur <u>les attendus d'accompagnement paysager des projets de construction</u> , notamment pour éviter des confrontations trop brutales vis-à-vis des espaces urbains (notamment d'habitat), naturels-forestiers ou agricoles environnants le projet
Art. 8 - Stationnement	Dispositions non réglementées, dans une optique d'absence de contraintes à l'évolution ou à la création d'équipements dans ces zones dédiées
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>Pour la zone UE, l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en fonction de l'importance du projet (prescriptions fixées pour les opérations de taille importante : aménagement d'ensemble, ensembles de constructions ...) et en tenant compte des cheminements existants.
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés dans les zones UE et UEm, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal, - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains

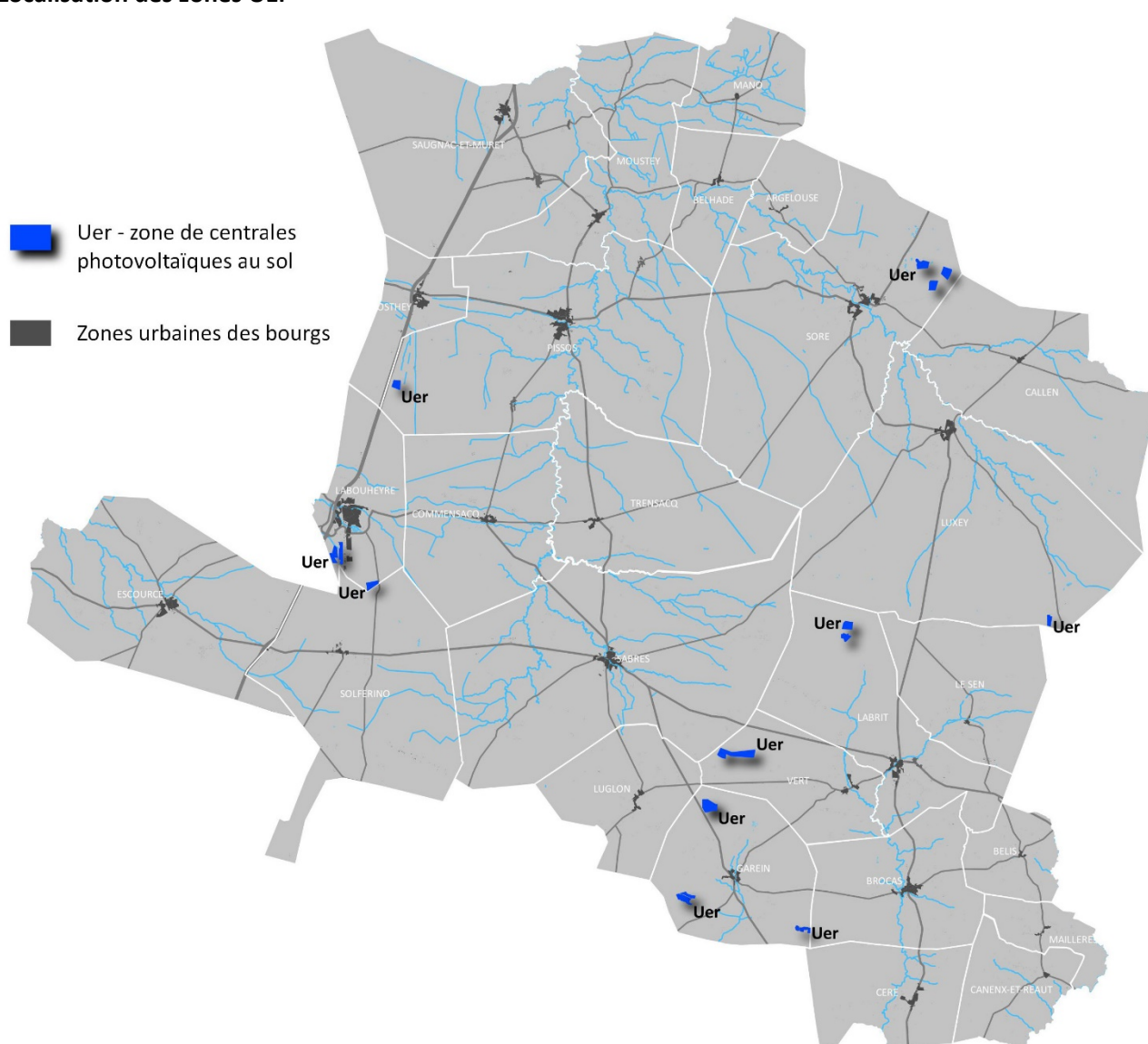
2.3.2. La zone des installations photovoltaïques au sol - Uer

- ❑ La zone Uer englobe les espaces occupés par des centrales de panneaux photovoltaïques au sol déjà mises en œuvre sur le territoire.

Sa délimitation comprend ainsi les 13 sites identifiés précédemment dans le diagnostic, sur 7 communes (Garein, Labouheyre, Labrit, Luxey, Pissos, Sore, Vert) et s'appuie sur les périmètres globaux de ces installations, y compris les diverses marges forestières, chemins de dessertes et éventuels locaux d'exploitation

En revanche, les délimitations de zone Uer ont cherché à exclure lorsque c'était possible (au vu de la configuration du site) les éventuels couloirs de végétations et/ou de fossés présents dans leurs périmètres : à Garein *Gabarchet* et *Le Sablirot*, à Labouheyre *Berroule*.

Localisation des zones Uer



Cartes de délimitations des zones Uer

Cartes de délimitations des zones Uer (suite)



Réalisation récente sur Vert qui n'apparaît pas sur la photo aérienne de 2021

☐ Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour la zone Uer sont synthétisés ci-après.

Ces dispositions globalement visent à prendre en compte la spécificité de vocation des sites concernés, en définissant des modalités adaptées aux besoins de fonctionnement des installations photovoltaïques dans leur contexte principalement forestier.

Dispositions réglementaires	Zone Uer
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à admettre uniquement les "locaux techniques et industriels", catégories dans lesquels sont prévues les installations photovoltaïques au sol
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans la zone, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des installations, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment), - les installations photovoltaïques au sol
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.

Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - <u>des obligations de reculs des constructions dans les autres cas</u> (10 mètres des voies autres que départementales, 5 mètres depuis les limites séparatives d'opérations) pour ménager des espaces tampons et éventuellement de dessertes sur le pourtour des installations - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés</u>, pour préserver les abords de fils d'eau. Il est précisé qu'aucun des sites identifiés n'est concerné par l'application des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation (L111-6 et suivant), ces dispositions visant plutôt la zone UE réglementée dans ce même chapitre du Règlement
Art 5 - Volumétrie des constructions	Dispositions non réglementées, dans une optique d'absence de contraintes portées sur les locaux d'exploitation associés à ces installations, ceux-ci demeurant de toute manière peu nombreux et de petits volumes
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions non réglementées compte tenu de la spécificité des installations et locaux concernés
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les dispositions de qualité environnementale et paysagères portent sur <u>les attendus d'accompagnement paysager des installations</u> . S'agissant de contextes principalement forestiers, il est notamment attendu une bonne intégration des locaux techniques vis-à-vis des chemins et voies publiques environnants les sites et le respect des choix de plantations (pas d'essences invasives ou difficiles à maîtriser)
Art. 8 - Stationnement	Dispositions non réglementées, compte tenu de l'absence d'enjeu particulier de stationnement pour ce type de sites
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés, pour des situations hors agglomération dans le cas de la zone Uer
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau et d'électricité sous réserve de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal.

2.3.3. La zone d'aménagements et d'hébergements touristiques– UT

- ❑ **La zone UT englobe les sites existants destinés à l'accueil et à l'hébergement de touristes**, dont le caractère urbain découle de l'importance de leurs superficies (de 6000 m² à Commensacq à plus de 6 hectares à Sore) et de leur proximité avec les espaces urbains principaux des communes.

La zone UT comprend 8 sites identifiés précédemment dans le diagnostic, sur 7 communes (Brocas, Commensacq, Labouheyre, Luglon, Pissos, Sabres, Sore).

Leurs délimitations s'appuient sur les emprises dédiées à ces fonctions touristiques, et intègrent :

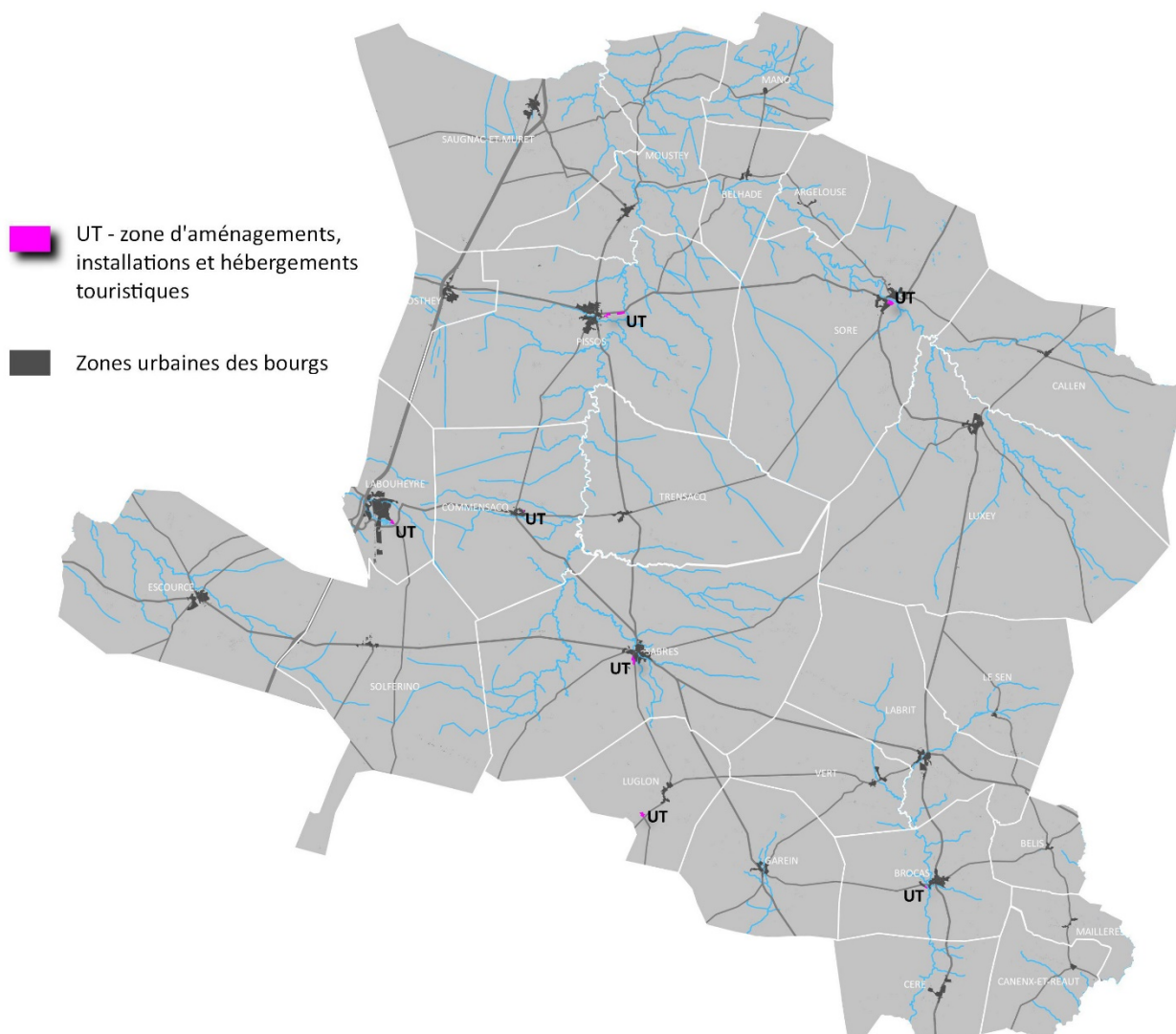
- des espaces de loisirs et de détente de plein air non aménagés ou bien de manière légère (cheminements ...), qui participent à cette fonction d'accueil touristique,
- ponctuellement des équipements publics (à Pissos et à Sore).

Il est précisé que dans le cas du site délimité à Sore, cette délimitation comprend une emprise non encore aménagée d'environ 2500 m² (à côté du skate park) que la Commune souhaite investir pour une extension des équipements publics de loisirs.

Liste et nature des sites de zones UT délimités dans le PLUi

Commune	Site de zone UT	Superficie
BROCAS	Camping – aire naturelle de l'Etang des Forges	1,23 ha
COMMENSACQ	Camping <i>Baradis</i>	0,6 ha
LABOUHEYRE	Parc Résidentiel de Loisirs <i>Les Clos de Gascogne</i>	3,31 ha
LUGLON	Parc Résidentiel de Loisirs <i>Les Palafitos</i>	4,66 ha
PISSOS	ensemble Gîtes forestiers - piscine municipale - terrains de tennis - maison de la nature	4,46 ha
	ensemble Centre d'hébergements de <i>la Tauleyre</i> et camping de <i>Testarouman</i>	5,14 ha
SABRES	Village vacances et terrain de camping du domaine de <i>Peyricat</i>	5,45 ha
SORE	ensemble Gîtes - aire naturelle de camping - piscine municipale - terrains de tennis et skate park	6,13 ha

Localisation des zones UT



- ❑ Par ailleurs, le PLUi délimite une zone UTn qui correspond au site jouxtant le plan d'eau du "Lac de Peyre", localisé en partie sud-est du bourg de Labouheyre, à proximité du parc résidentiel de loisirs (zone UT).

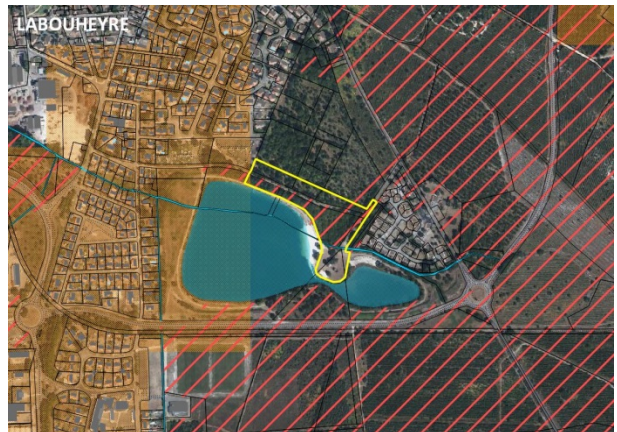
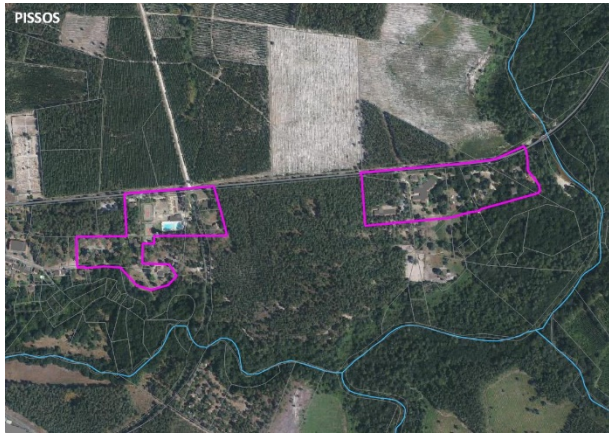
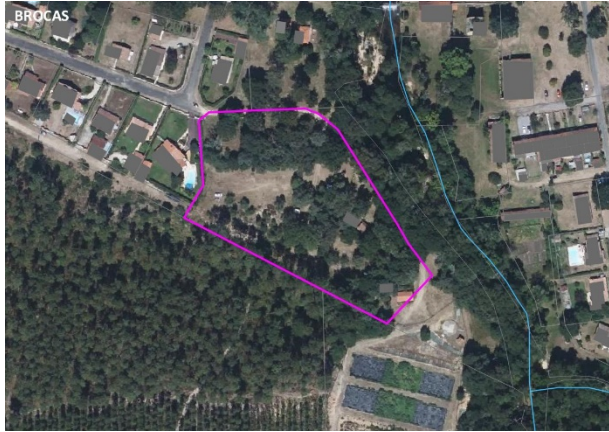
Ce site était précédemment classé en zone Nt dans le projet de PLUi arrêté. Il a été reclassé dans ce nouveau zonage UTn pour prendre en compte une observation de la DDTM40, portant sur sa définition de STECAL au regard de sa proximité des espaces urbanisés de Labouheyre et des règles prévues.

Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie d'environ 3 ha, maîtrisée par la Commune de Labouheyre

Le projet communal vise en la réalisation d'aménagements et d'installations légères destinées à améliorer l'accueil sur ce site, qui constitue déjà un lieu de détente et d'activité de pêche de loisirs. Sont envisagés la création d'un poste de secours, de sanitaires et d'une guinguette, la création d'une passerelle, l'aménagement des espaces de stationnement.

Le secteur est concernée par la zone d'aléa fort d'incendie de forêt, mais aisément accessible et défendable d'autant que les terrains limitrophes au nord sont aujourd'hui aménagés (opération de lotissement).

Cartes de délimitations des zones UT



❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour la zone UT sont synthétisés ci-après.**

Ces dispositions globalement visent à prendre en compte la spécificité de vocation des sites touristiques concernés, en définissant des modalités adaptées aux besoins de gestion, d'évolution et si nécessaire de modernisation de l'offre en hébergements, des activités et des équipements.

Dispositions réglementaires	Zone UT
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - Permettre les structures de restauration et les locaux de bureaux intégrés au site touristiques, dans la mesure où ceux-ci participent à l'animation et au bon fonctionnement du site - Permettre les logements nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement des sites, y compris les saisonniers touristiques qu'il est nécessaire d'accueillir notamment en haute saison, pour éviter ou limiter les problématiques de recherche d'un logement adapté et les nécessités de déplacements - Prendre en compte la présence d'équipements publics ou d'intérêt collectif au sein de certains sites de zone UT
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité.
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.

Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u>. Il est précisé toutefois qu'à ce jour aucun des sites de zone UT identifiés n'est concerné par l'application de ces dispositions. - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - en dehors des cas ci-dessus, <u>l'application d'un recul "standard" de 5 mètres depuis les voies et les limites séparatives dans le cas général</u> - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés</u>, pour préserver les abords de fils d'eau.
Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>L'emprise au sol maximale des constructions</u> est fixée à un niveau pouvant être considéré comme faible (20%), de manière à conserver des paysages peu denses et largement dédiés aux espaces ouverts et arborés <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> sont limitées dans le cas général à 4 mètres et un Rez-de-chaussée pour maintenir des silhouettes bâties "discrètes" dans l'environnement urbain et arboré des sites.
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent. <u>Dans le cas de la zone UT</u>, il est précisé que l'aspect des installations d'habitat léger démontable ou mobiles de loisirs doit garantir leur intégration à l'environnement. Les formes issues d'autres régions (type yourtes, tipis ...) sont ainsi exclues, car ne correspondent pas aux attendus de cohérence avec le référentiel local.
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Une part minimale de 60% de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u>, fixée en cohérence avec la densité de bâti au sol permise à l'article 5 du Règlement, est prévue pour maintenir une proportion conséquente de sols non artificialisés, porteurs de fonctionnalités naturelles notamment pour l'infiltration sur site des eaux pluviales. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - des obligations de plantations d'essences locales sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.

Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière à <u>prévoir des capacités suffisantes par hébergement au sein des sites touristiques</u> pour éviter tout débordement sur les voies ou autres espaces libres alentours
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en tenant compte des cheminements existants ou prévus à proximité.
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal, - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages

2.3.4. Les zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services – UX

- ❑ **Les zones UX englobent les espaces dédiés à l'accueil d'activités**, soit à vocation diversifiée (UXd), soit à vocation plus ciblée (autres zones UX à indice) justifiée par l'occupation existante ou un contexte particulier.

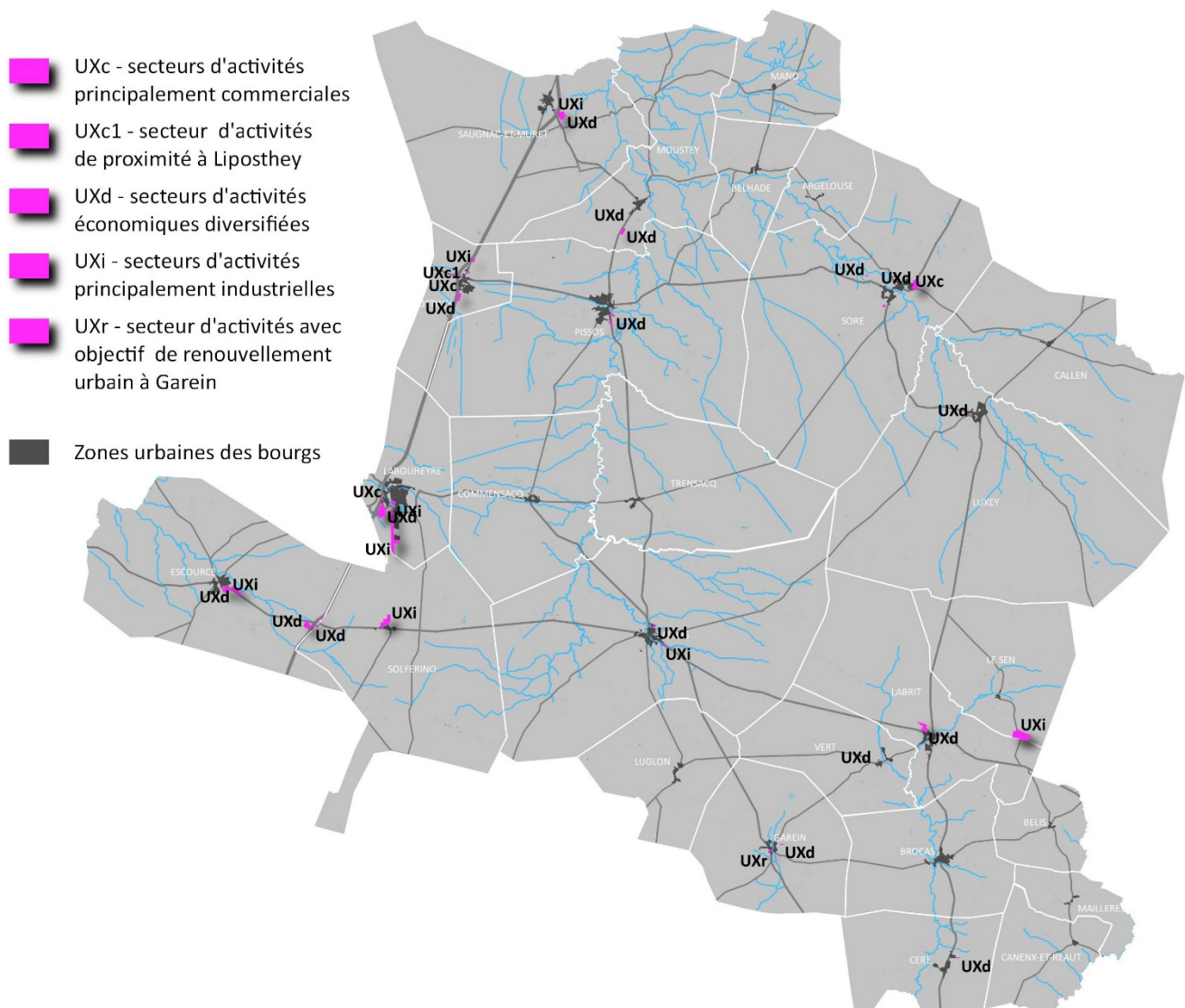
Ces zones comprennent ainsi des sites bâtis et aménagés de nature et de superficies très variées :

- les zones d'activités économiques constituées, identifiées dans le diagnostic,
- des sites d'implantation d'une ou quelques activités hors secteur aménagé, pour lesquels un caractère "urbain" est reconnu,
- des emprises d'anciennes activités au niveau de bourgs sur lesquels, pour lesquelles des objectifs de renouvellement sont définis.

Les choix de déclinaison et de délimitations des zonages économiques UX, décrits ci-après, visent à **tenir compte de cette variété de situations** et de **répondre à des besoins diversifiés en foncier économique** :

- soit d'échelle communautaire ou de bassin de vie,
- soit d'un niveau plus local pour la (re)localisation et/ou l'agrandissement d'artisans.

Localisation et déclinaison des zones UX



- **La zone UXd couvre les secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées, industrielles, artisanales, commerciales ou de services**

Les délimitations de cette zone comprennent les espaces occupés par des activités existantes, au sein de zones économiques aménagées ou de manière isolée, ainsi que pour certains sites des terrains libres limitrophes intégrés pour constituer des capacités supplémentaires d'accueil d'entreprises dans la continuité de ces implantations.

24 sites sont ainsi identifiés en zone UXd, décrits et cartographiés ci-après.

Liste et description des sites de zones UXd délimités dans le PLUi

Commune	Site de zone UXd	Superficies
CERE	Site d'implantation d'une entreprise artisanale, étendue à un terrain limitrophe pour permettre une implantation supplémentaire en continuité et proche du bourg	<u>Totale</u> : 17,96 ha <u>Capacités foncières</u> : 2890 m ² en conso d'ENAF
ESOURCE	ZAE Cap de Pin Terrains d'entreprises implantées le long de l'ancienne RN10 ZAE Moulin-Haut Terrains d'activités en entrée sud du bourg	<u>Totale</u> : 0,95 ha <u>Capacités foncières</u> : 4,45 ha en densification de la ZAE <u>Totale</u> : 0,95 ha <u>Capacités foncières</u> : 1,8 ha en densification de la ZAE 1,2 ha en conso d'ENAF
GAREIN	Site d'implantation d'un hangar municipal, prolongé le long du chemin pour permettre l'installation d'un artisan proche du bourg	<u>Totale</u> : 1,31 ha <u>Capacités foncières</u> : 4700 m ² en conso d'ENAF
LABOUHEYRE	ZAE de la Haute Lande Partie nord de la ZAE de la Grande Lande et terrains proches d'activités	<u>Totale</u> : 24,95 ha <u>Capacités foncières</u> : 5,95 ha en densification 1,51 ha en conso d'ENAF <u>Totale</u> : 9,78 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
LABRIT	ZAE Jeanticot délimitée suivant le permis d'aménager délivré, y compris une partie de terrains non effectivement aménagés à ce jour	<u>Totale</u> : 13,77 ha <u>Capacités foncières</u> : 1,06 ha en densification 8 ha en conso d'ENAF, dont 1 ha prévu pour l'implantation d'une nouvelle déchetterie

LIPOSTHEY	Au sud du bourg, Zone artisanale + un site d'activité de garage/remorquage/casse auto	<u>Totale</u> : 8,21 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
	Au nord et ouest du bourg, un site d'une entreprise de matériel agricole + un site de garage automobile (activité fermée à ce jour)	<u>Totale</u> : 1,63 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
LUXEY	Zone artisanale	<u>Totale</u> : 1,4 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
MOUSTEY	Zone artisanale	<u>Totale</u> : 6,45 ha <u>Capacités foncières</u> : 0,87 ha en densification
	Site d'implantation d'un garage automobile	<u>Totale</u> : 4480 m ² <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
PISSOS	Zone artisanale	<u>Totale</u> : 2,9 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
	Site d'implantation de l'entreprise <i>Sippa</i>	<u>Totale</u> : 3,17 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
SABRES	Zone artisanale	<u>Totale</u> : 2,44 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
SAUGNAC ET MURET	ZAE Portes des Landes + site de l'école et de la médiathèque municipale dont la relocalisation dans le bourg de Muret est prévu dans le projet communal développé dans son Plan de référence. La réaffectation de cette emprise et des bâtiments en espace à vocation économique s'inscrit dans le projet de développement de la ZAE, cadré dans le PLUi par une OAP sectorielle	<u>Totale</u> : 15,47 ha <u>Capacités foncières</u> : 3,43 ha en densification 1 ha en conso d'ENAF
SORE	Ensemble constitué de la ZAE Lagarenne, du site de <i>Gascogne Bois</i> et de terrains d'activités bordant la RD43	<u>Totale</u> : 15,22 ha <u>Capacités foncières</u> : 1,16 ha en densification 9870 m ² en conso d'ENAF
	Site à l'ouest du bourg constitué d'un entrepôt et de la STEP	<u>Totale</u> : 9480 m ² <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
	Site d'implantation d'une activité de production d'eau de table	<u>Totale</u> : 2 ha <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée

VERT	Site d'implantation de deux activités (garage auto/moto et entreprise de sciage de bois)	Totale : 6690 m ² <u>Capacités foncières</u> : aucune identifiée
------	--	---

Cartes de délimitations des zones UXd

 Contour de zone UXd

Capacités foncières dans la zone

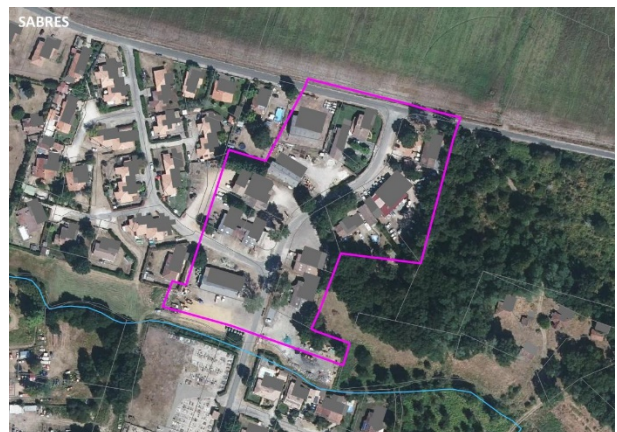
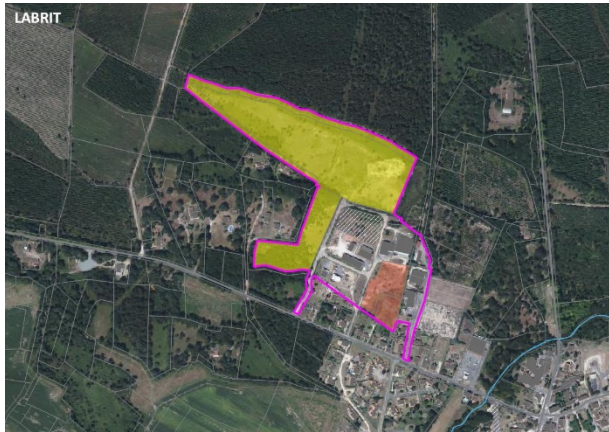
 Densification

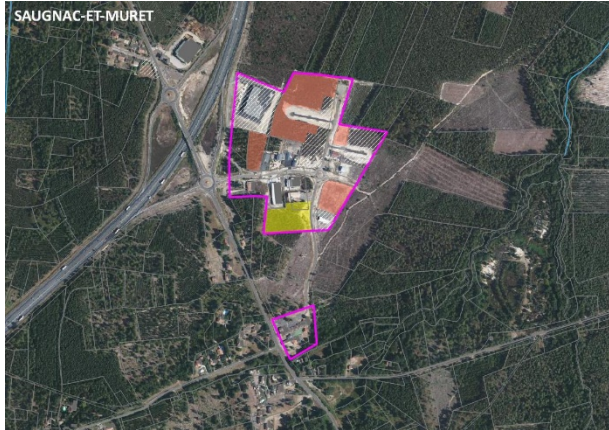
 Consommation d'ENAF

 Terrain avec construction existante,
engagée ou autorisée non cadastrée



Cartes de délimitations des zones UXd (suite)



Cartes de délimitations des zones UXd (suite)

- **La zone UXc couvre les secteurs destinés principalement destinées à l'accueil d'activités commerciales**

Les délimitations de cette zone s'appuient sur des emprises commerciales existantes, localisées dans les parties périphériques de bourgs.

Trois sites de zones UXc sont identifiés par le PLUi :

- un site à Labouheyre de 1,15 ha, qui correspondant à l'implantation d'un supermarché de l'enseigne Intermarché positionné en entrée de ville ouest,
- un site à Sore de 1,73 ha, qui correspondant aux implantations d'un supermarché de l'enseigne Coccinelle et d'un commerce de matériaux, positionnées en entrée de ville nord-ouest,
- un site à Liposthey de 7530 m², qui correspond à l'implantation d'un restaurant prolongé d'un vaste parking (adapté à l'accueil de poids lourds), en partie sud du bourg.

La volonté communale est ici de permettre un développement de commerces compte tenu du fort déficit d'offre sur le bourg, et d'accompagner ainsi le développement démographique de la commune qui a été particulièrement important sur la dernière décennie (+ 150 habitants / + 2,8% par an entre 2009 et 2020). L'objectif est de limiter les nécessités de déplacements des habitants pour des achats quotidiens ou hebdomadaires, en direction des communes "pôles" alentours (Labouheyre et Pissos notamment).

Ce site se veut ainsi complémentaire aux terrains de renouvellement identifiés en partie nord/centrale du bourg, également destinés à un renforcement commercial (cf. zone UXc1 suivante), avec des conditions foncières et routières moins complexes qui devraient faciliter l'implantation d'un petit ensemble commercial.

Cartes de délimitations des zones UXc



- **La zone UXc1 couvre un secteur spécifique sur la commune de Liposthey**, identifié dans le diagnostic en tant que site d'emprise d'activité délaissé.

Ce secteur se positionne à la sortie de l'échangeur autoroutier. Il comprend sur un périmètre de 7140 m², un ancien hôtel-restaurant et une partie de son vaste parking bitumé, ainsi qu'un hangar d'activité.

L'objectif communal est une évolution des terrains vers une occupation en commerces / services de proximité, mettant en valeur ce lieu d'entrée et de passage sur la commune, de manière à constituer un centre-bourg attractif et bien identifiable.

Ces enjeux et le contexte foncier (mutation bloquée pour l'instant sur l'hôtel-restaurent) justifient l'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet dans le PLUi destiné à mettre en veille son évolution (cf. infra pour l'explication du dispositif de PAP), ainsi que des dispositions réglementaires spécifiques.

Carte de délimitation de la zone UXc1



▪ **La zone UXi couvre les secteurs destinés à l'accueil d'activités principalement industrielles.**

Les sites identifiés reflètent l'importance de l'économie industrielle sur Cœur Haute Lande, mise en évidence dans le diagnostic, avec notamment la présence d'établissements distribués en plusieurs lieux du territoire, et couvrant de vastes emprises.

L'objectif est de prendre en compte ces sites existants, de permettre l'évolution des entreprises au sein de leur unité foncière, et de maintenir leur spécialisation pour des activités productives.

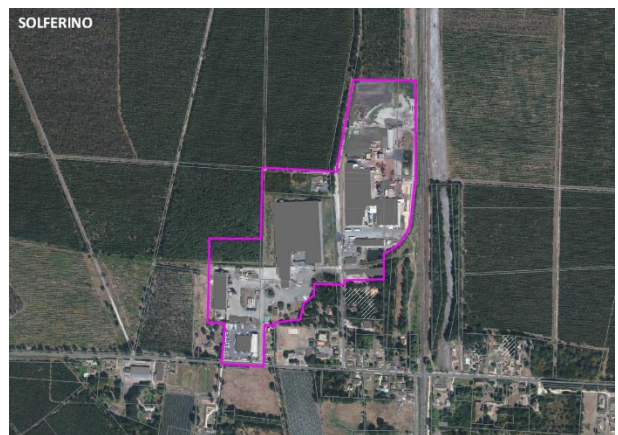
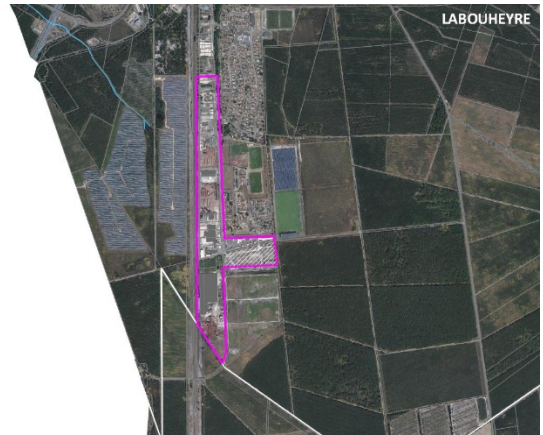
De manière générale, les capacités foncières d'évolution au sein de cette zone se limitent à des possibilités d'extension des bâtiments et installations existantes, à considérer toutefois comme retraits compte tenu des nécessités pour les entreprises concernées de conserver des espaces fonctionnels (pour les stockages, notamment de bois, pour les manœuvres et stationnements de poids lourds ...).

8 sites sont ainsi identifiés en zone UXi, décrits et cartographiés ci-après.

Liste et description des sites de zones UXi délimités dans le PLUi

Commune	Site de zone UXi	Superficies
ESCOURCE	Site de l'entreprise <i>Gascogne Bois</i>	8,96 ha
LABOUHEYRE	Partie sud de la ZAE de la Grande Lande	34 ha
	Site de l'entreprise <i>Florentaise</i>	4,8 ha
LIPOSTHEY	Site de l'entreprise <i>Latécoère-LaTelec</i>	2,83 ha
SABRES	Site de l'entreprise <i>France-Pivots</i>	1,95 ha
SAUGNAC ET MURET	Site de l'entreprise <i>SOARM</i>	1,42 ha
LE SEN	Site de l'entreprise <i>Biolandes</i>	36,97 ha
SOLFERINO	Ensemble comprenant les entreprises <i>Euralis</i> , <i>Thebault</i> et <i>Blue Tank</i>	21,32 ha

Cartes de délimitations des zones UXi



- **La zone UXr couvre un secteur spécifique sur la commune de Garein**, identifié dans le diagnostic en tant que site de friche d'activité.

Ce secteur se positionne en partie sud du bourg de Garein. Il correspond à un ancien site industriel d'une superficie de 2,6 ha, dont l'essentiel (bâtiments et espaces libres) est délaissé et en mauvais état. Le site conserve toutefois une fonction d'entrepôt exploitée par l'actuel propriétaire.

Le contexte foncier n'a pas permis à ce jour d'envisager de possibles acquisitions publiques, dans l'optique d'interventions de réhabilitation et de renouvellement, comme cela a été mis en œuvre par la Commune sur la friche de l'ancienne scierie *Lassabe-Lamarque* en partie nord du bourg.

Dans l'attente de mutations futures, le choix communal pris en compte par le PLUi est de "sécuriser" la situation actuelle, consistant à prendre en compte l'usage actuel comme lieu d'entrepôt sans permettre des évolutions de destination, ni d'extension des constructions.

Cet objectif est pris en compte dans les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone.

Carte de délimitation de la zone UXr



- La déclinaison du zonage en UXd, UXc, UXi auxquels s'ajoutent les deux secteurs spécifiques UXc1 et UXr, permet **de distinguer les dispositions applicables du Règlement écrit, de manière à bien prendre en compte les vocations d'accueil, les formes bâties et les attendus d'intégration des futurs aménagements et constructions dans leur contexte.**

Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour ces zones sont synthétisés ci-après.

Dispositions réglementaires	Zone UXd	Zone UXc	Zone UXc1	Zone UXi	Zone UXr
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - encadrer les implantations commerciales, en les interdisant dans la zone UXi ; en limitant les types de commerces admis dans la zone UXd et en imposant une superficie minimale en zone UXc (seuil retenu de 300 m²) de manière à éviter les effets de concurrence avec les commerces de centres-bourgs ; en imposant dans la zone UXc1 à Liposthey un aspect extérieur des constructions compatible avec le positionnement de centre-bourg attendu, - appliquer une même logique de limitation pour les services accueillant du public, pour privilégier leur implantation dans les bourgs, - permettre la destination logement uniquement dans deux cas spécifiques (zone UXc1 "centrale" à Liposthey, zone artisanale à Sabres dont le périmètre comprend déjà des logements), et l'interdire dans les autres sites d'activités (y compris pour gardiennage ou direction) pour éviter des dérives non souhaitées de mixité d'occupation - bien inscrire les éventuelles activités de services dans les contextes résidentiels de ces quartiers, par des conditions de surface maximale (seuil retenu de 150 m² de SP) et d'aspect extérieur, - interdire les activités par nature incompatibles avec des fonctions de zones principalement industrielles et/ou artisanales (activités agricoles, forestières et touristiques, sauf établissements hôteliers dans deux cas précisés par le Règlement), - prévoir uniquement la destination d'entrepôt dans la zone UXr à Garein, conformément à l'objectif de "sécurisation" du site de friche concerné dans l'optique d'actions futures de réhabilitation et renouvellement				
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels (hors zones UXc1 et UXr qui sont à préserver) qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment), - les activités de gardiennage de caravanes ou RML dans les zones UXd et UXi, les plus adaptées à l'accueil des bâtiments souvent de grande surface nécessaires à ces activités, - les installations de panneaux au sol (hors zones UXc1 et UXr qui sont à préserver) pour permettre la valorisation des surfaces déjà artificialisées et pour développer les possibilités d'autonomie énergétique des ZAE et des entreprises				
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.				

Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u>, y compris les cas d'exceptions prévues à l'article L111-7 du code de l'urbanisme ou le cas échéant de modalités particulières définies en application de à l'article L111-8 du code de l'urbanisme - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - en dehors des cas ci-dessus, <u>l'application d'un recul "standard" de 5 mètres depuis les voies et les limites séparatives dans le cas général</u>, en adaptant toutefois ces dispositions aux différentes situations : . reculs des constructions augmentés à 10 mètres en UXc, UXd et UXi vis-à-vis des voies publiques et des limites extérieures de zones, pour préserver des espaces "tampons" paysagères et de réduction des éventuelles nuisances pour l'habitat, . reculs des constructions réduits ou non imposés en UXc1 et UXr, en cohérence avec les positionnements "centres-bourgs" de ces zones, - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés</u>, pour préserver les abords de fils d'eau.
Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol des constructions</u> sont fixées selon des proportions bâties maximales de niveaux moyens à importants (de 50 à 60% selon la zone), pour répondre aux besoins constructifs des activités et permettre la valorisation du foncier économique aménagé. <u>Les hauteurs des constructions</u> sont définies à : . 12 à 15 mètres maximum en zones UXc, UXd et UXi dans le cas général . 7 mètres maximum en zone UXc1, en cohérence avec son positionnement "centre-bourg". De plus, les dispositions rappellent l'interdiction de modification des volumes bâties existants dans la zone UXr conformément aux objectifs définis précédemment.
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent. <u>Un cadre d'exigence spécifique est défini pour la zone UXc1</u>, visant la production d'une architecture s'insérant dans la centralité de Liposthey et donnant à voir une image qualitative sur le nœud principal de circulations de son bourg (constructions d'aspect "hangar" d'activité interdites).

Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont prévues (de 10 à 20% de la superficie du terrain) pour maintenir une proportion de sols non artificialisés, porteurs de fonctionnalités naturelles notamment pour l'infiltration sur site des eaux pluviales. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière à : - <u>prévoir des capacités suffisantes au sein des terrains d'activités</u> pour éviter tout débordement sur les voies ou autres espaces libres alentours (seuils de 70m² à 300 m² retenus selon le type d'activité), - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement - contribuer à l'optimisation de ces obligations et du foncier, en prévoyant <u>un dispositif de mutualisation des places de stationnement</u> consistant ici à permettre le "foisonnement" des places entre implantations d'activités et d'équipements qui sont proches
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servantes, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en tenant compte des cheminements existants ou prévus à proximité.

Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.
---	--

2.4. Les zones à urbaniser

2.4.1. Description générale des zones AU

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le PLUi classe en zones AU à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il distingue en premier lieu ces zones selon leur destination principale :

- destination principale d'habitat pour la zone 1AU,
- destination principale d'habitat ou mixte pour les zones 2AU et AUR, à préciser en ce qui concerne la zone AUR localisée à Labouheyre, les réflexions de projet de renouvellement pour ce secteur devant se poursuivre pour préciser les vocations de programmes et leur répartition (habitat, activités et/ou équipements),
- destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone 1AUE
- destination principale d'hébergements et aménagements touristiques pour la zone 1AUT
- destination principale d'activités artisanales ou industrielles pour la zone 1AUX

Le PLUi distingue également ces zones selon leur temps d'ouverture à l'urbanisation, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme :

- zones ouvertes à l'urbanisation dès que le PLUi est exécutoire pour les zones 1AU, 1AUE, 1AUT et 1AUX,
- zones dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLUi (modification ou autre) pour les zones 2AU et AUR.

Un échéancier prévisionnel "de développement et d'ouverture à l'urbanisation", intégré à la pièce n°7 des OAP sectorielles, rappelle cette distinction et précise les éléments évalués comme nécessaires à la faisabilité des zones au stade de l'établissement du projet de PLUi.

Par ailleurs, **l'ensemble des zones AU ouvertes à l'urbanisation sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**,

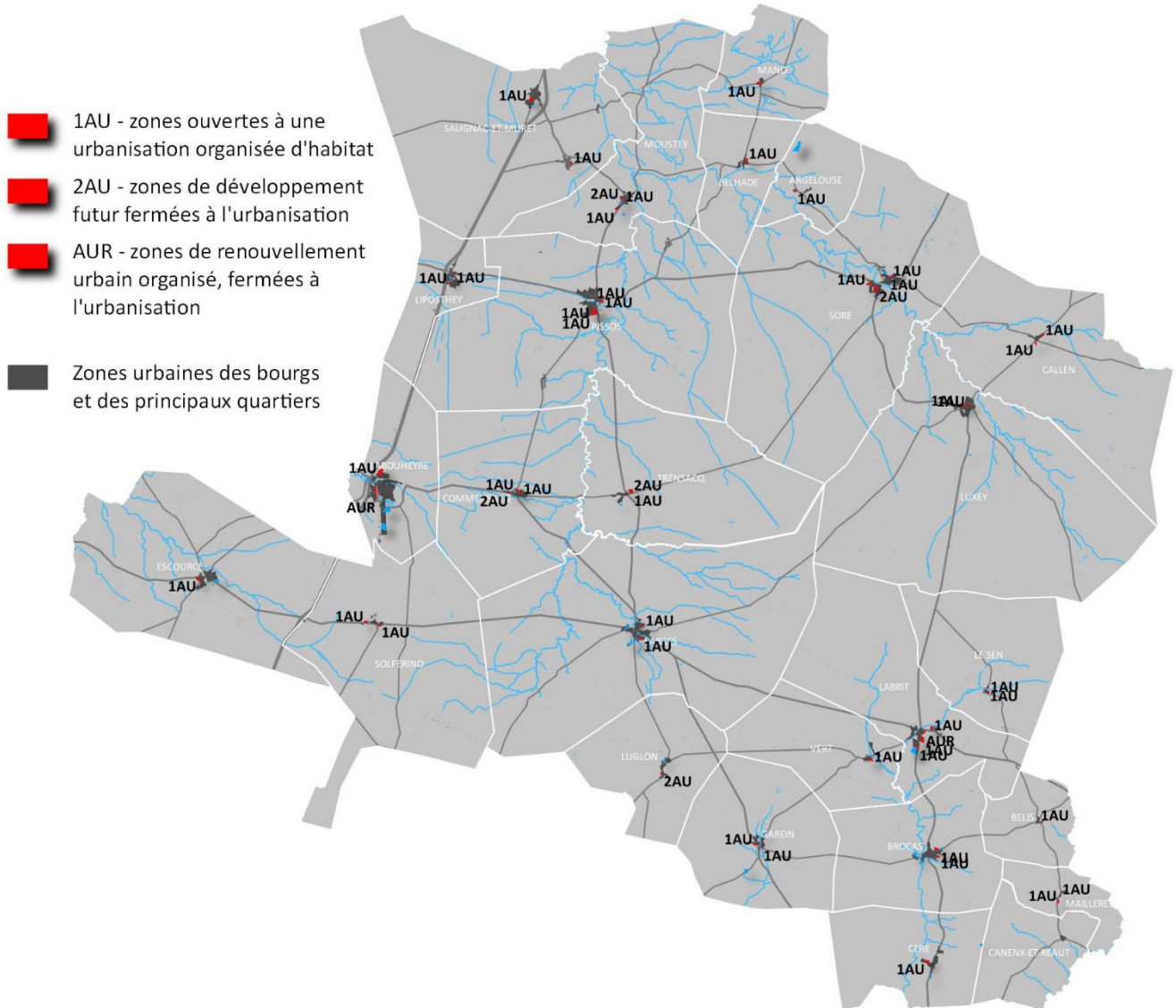
S'ajoutent à celles-ci, des OAP couvrant certains secteurs non encore ouverts à l'urbanisation :

- . zone 2AU à Luglon
- . zone 2AU à Moustey
- . zone AUR à Labouheyre

Les OAP sectorielles précisent, secteur par secteur :

- les attendues de la collectivité pour l'aménagement et le développement urbain des terrains concernés,
- une partie importante des dispositions réglementaires applicables dans le secteur considéré : destinations admises, règles d'implantations, d'emprise au sol maximale et de hauteur maximale des constructions, pourcentages minimum d'espaces verts, le cas échéant d'autres règles particulières.

Localisation et déclinaison des zones AU à destination principale d'habitat ou mixte



2.4.2. La zone AU d'habitat ouverte à l'urbanisation – 1AU

La zone 1AU englobe les espaces ouverts à l'urbanisation destinés à un développement organisé à destination principale d'habitat.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définies par le PLUi, l'urbanisation se réalisera dans le cadre d'opération(s) d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), intégrant la préservation ou l'aménagement d'espaces verts et collectifs.

Le règlement et les OAP sectorielles prévoient toutefois des cas où les opérations individuelles sont possibles :

- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- dans les parties de zone spécifiquement désignées par l'OAP sectorielle concernée,
- dans le cas d'extensions et annexes de constructions existantes.

Les choix de zonage, de dispositions réglementaires et d'OAP sectorielles mises en œuvre pour les zones 1AU visent à répondre aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Diriger l'essentiel des productions au bénéfice de la consolidation des bourgs*
- > *Orienter plus fortement le développement sur les communes-polarités du territoire*
- > *Poursuivre et équilibrer les croissances démographiques et résidentielles, en prévoyant la production d'une 100^{aine} résidences principales par an sur l'ensemble du territoire*
- > *Renforcer la diversité des productions et des typologies de logements*
- > *Prendre en compte les spécificités de l'habitat en Haute Lande et les typologies de lieux*
- > *Réduire d'au moins 50% des consommations d'ENAF à des fins d'urbanisation*

Les choix d'identification, de délimitation et de réglementation des zones à urbaniser découlent de ces orientations générales, concernant plus précisément :

- la maîtrise de l'urbanisation future et de son bon dimensionnement au regard des besoins résidentiels évalués par le PLUi, déclinés selon la typologie des communes du territoire,
- la prise en compte de l'organisation des espaces urbanisés existants et des réseaux (viaires, de liaisons douces, techniques), ainsi que des questions foncières (terrains publics ou privés à priori "libérables" pour une urbanisation future)
- la prise en compte des opérations en cours (cas des poursuites de lotissements communaux) et des projets ayant déjà fait l'objet d'investissements (études, acquisitions foncières) dans le prolongement des zones urbanisables prévus dans les documents communaux antérieurs
- les objectifs de qualité d'insertion des opérations futures dans les paysages et l'environnement, par la prise en compte des limites physiques, agricoles ou naturelles, et au travers des orientations précisées secteur par secteur dans les OAP.

Les délimitations et les caractéristiques des différents secteurs de zone 1AU sont précisées dans les pages suivantes.

Les capacités foncières indiquées pour chaque secteur distinguent les situations de consommations prévisionnelles d'ENAF (couleur jaune), et les situations de densifications (de couleur bleue pour le renouvellement de friches ou espaces délaissés, de couleur rose pour les "dents creuses")

Ces capacités sont calculées hors des principaux espaces boisés préservés et grands espaces verts prévus par les OAP, puisque ceux-ci ont vocation à demeurer des espaces non artificialisés.

Cartes de délimitations des zones 1AU

Commune - nom du secteur :

Argelouse – Cougeyre

Délimitation :

Extension-développement du bourg, ménageant un recul vis-à-vis de la RD651

Superficie totale : 1,05 ha

Capacités pour habitat :

1,05 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Belhade – Caplane

Délimitation :

Extension du bourg connecté à la RD651 et maillée avec une voie résidentielle au centre. Lotissement engagé sur la partie sud

Superficie totale : 2,13 ha

Capacités pour habitat :

1,43 ha en conso d'ENAF + 0,37 ha en densification

Commune - nom du secteur :

Bélis – Bourg nord

Délimitation :

Petite extension du cœur de bourg sur une prairie, en respectant la limite agricole côté nord

Superficie totale : 1940 m²

Capacités pour habitat :

1940 m² en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Brocas – Poumès

Délimitation :

Poursuite du lotissement communal en s'articulant avec les voies créées et le stade en liaison douce

Superficie totale : 2,66 ha

Capacités pour habitat :

2,2 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Brocas - Bourg Est

Délimitation :

Extension Est du bourg par prolongement d'une voie résidentielle, connexion en liaison douce sur un chemin, et en respectant les limites boisées

Superficie totale : 1,27 ha

Capacités pour habitat :

1,27 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Callen - Bourg nord

Délimitation :

Extension sur une propriété communale hors boisements replantés, pour un développement en vis-à-vis de l'urbanisation existante

Superficie totale : 1,12 ha

Capacités pour habitat :

1,12 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Callen – Bourg sud

Délimitation :

Renouvellement d'une friche d'activité et valorisation d'un terrain dans son prolongement, en préservant les abords d'un ruisseau (côté est)

Superficie totale : 1,3 ha

Capacités pour habitat :

6250 m² en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Cère

Délimitation :

Extension Est du cœur de bourg et limitrophe aux équipements, pour recentrer le développement résidentiel, en préservant un large axe de vue sur l'église

Superficie totale : 3 ha

Capacités pour habitat :

3 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Commensacq – La Callune

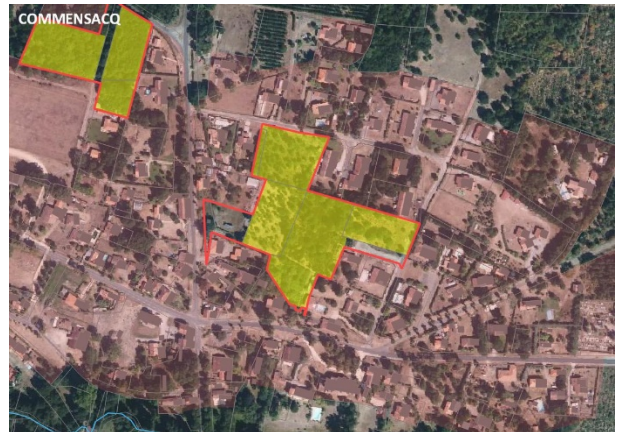
Délimitation :

Développement sur une grande "dent creuse" du bourg, maillée avec les voies communes et en liaison douce avec l'école

Superficie totale : 2,1 ha

Capacités pour habitat :

1,7 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Callen - Bourg nord

Délimitation :

Continuité du développement autour du stade maillé avec la Route des Quartiers, en prévoyant un aménagement préservant le couvert arboré

Superficie totale : 1,02 ha

Capacités pour habitat :

0,9 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Escource – Routes de Mimizan et d'Onnesse

Délimitation :

Constitution d'un ensemble résidentiel innovant en façade ouest du bourg, maillé avec les voies nord et sud, en préservant l'îlot boisé côté nord

Superficie totale : 2,83 ha

Capacités pour habitat :

2,53 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Garein – Chitote sud

Délimitation :

Renforcement ouest du centre-bourg prévu dans le Plan de référence, prenant appui sur une ligne arborée (préservée) et une connexion entre voie communale et parking public

Superficie totale : 1,7 ha

Capacités pour habitat :

1,5 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Garien – Bourg sud

Délimitation :

Développement sur parcelles acquises par la commune, en vis-bordure et vis à vis de maisons du bourg, en s'appuyant sur un chemin existant

Superficie totale : 0,55 ha

Capacités pour habitat :

0,46 ha en conso d'ENAF (hors chemin existant)



Commune - nom du secteur :

Labouheyre – Maroutine

Délimitation :

Développement nord du bourg (déjà prévu au PLU communal) sur des terrains en partie boisés, intégrant le maillage entre rues communales

Superficie totale : 6,72 ha

Capacités pour habitat :

6,66 ha en conso d'ENAF (hors maison existante)



Commune - nom du secteur :

Labrit – La Place

Délimitation :

Poursuite du lotissement communal prolongeant les voies créées, l'espace vert collectif / liaison douce, et un espace de gestion des eaux pluviales

Superficie totale : 4,42 ha

Capacités pour habitat :

3,65 ha en conso d'ENAF (hors bassins EP)



Commune - nom du secteur :

Labrit – Collège

Délimitation :

Développement sur des prairies entretenues (foncier communal), situées entre collège et secteurs d'habitat

Superficie totale : 2,66 ha

Capacités pour habitat :

2,1 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Labrit – Les Chinans

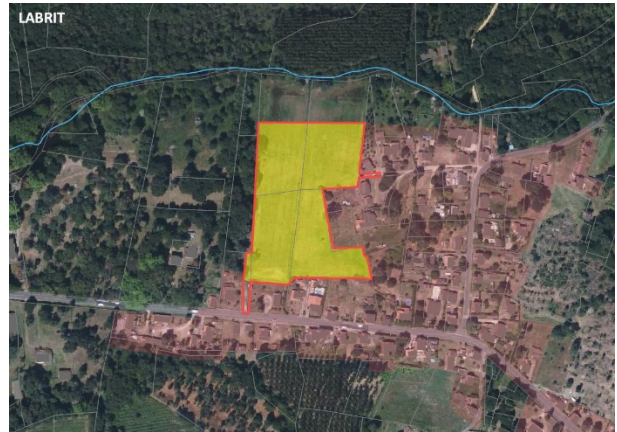
Délimitation :

Extension du quartier sur foncier communal, connecté à la RD626 et au quartier par liaison douce, respectant la limite boisée et un large recul depuis le ruisseau de l'Estrigon

Superficie totale : 2,3 ha

Capacités pour habitat :

2,3 ha en conso d'ENAF (hors maison existante)



Commune - nom du secteur :

Le Sen – Bourg nord

Délimitation :

Constitution d'un petit ensemble résidentiel innovant en arrière-plan de bâtiments, respectant les limites boisées et de vallon de l'Estrigon

Superficie totale : 0,64 ha

Capacités pour habitat :

0,42 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Le Sen – Bourg sud

Délimitation :

Extension Est du centre-bourg derrière le cimetière, respectant les ensembles boisés et intégrant une connexion douce à l'Estrigon

Superficie totale : 0,75 ha

Capacités pour habitat :

0,58 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Liposthey – rue de la gare

Délimitation :

Projet de lotissement en cours au sein de l'urbanisation du bourg, connecté à l'école limitrophe et préservant le couvert arboré

Superficie totale : 0,93 ha

Capacités pour habitat :

0,9 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Liposthey – Bourg Est

Délimitation :

Extension du bourg sur un terrain entouré d'urbanisation, en respectant la limite des espaces cultivés côté est et de fil d'eau (fossé) côté nord

Superficie totale : 0,64 ha

Capacités pour habitat :

0,64 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Luxey – Bourg nord

Délimitation :

Développement sur un grande "dent creuse" au sein du bourg, préservant le parc "airial" au sud et assurant la continuité des liaisons douces

Superficie totale : 2,15 ha

Capacités pour habitat :

1,1 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Luxey – Le Chourd

Délimitation :

Extension en arrière-plan d'urbanisation, intégrant un maillage de desserte et de liaison douce entre rue du Pieuré, chemin et future voie verte

Superficie totale : 2,21 ha

Capacités pour habitat :

1,91 ha en conso d'ENAF

2800 m² en densification (terrain déjà bâti)



Commune - nom du secteur :

Maillères – Cap de Lanne

Délimitation :

Extension au sud du bourg entre deux habitations, sur un des rares fonciers disponibles

Superficie totale : 1,35 ha

Capacités pour habitat :

1,35 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Maillères – Bourg Est

Délimitation :

Extension au sud du bourg entre deux habitations, sur un des rares fonciers disponibles, en respectant les limites boisées

Superficie totale : 0,42 ha

Capacités pour habitat :

0,42 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Mano – Bourg ouest

Délimitation :

Développement en couronnes est et sud du bourg, préservant un corridor vert nord-sud, et prévoyant une partie pour accueil d'équipements-services-commerces

Superficie totale : 2,86 ha

Capacités pour habitat :

2,54 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Moustey – Bourg sud

Délimitation :

Développement d'habitat entre école et pôle d'économie circulaire, intégrant un large espace vert et liaison douce côté sud. Poursuite au nord et maillage avec route de Bron prévus en zone 2AU

Superficie totale : 1,42 ha

Capacités pour habitat :

1,03 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Moustey – Barade

Délimitation :

Extension à l'arrière d'un petit ensemble social, en constituant un espace vert partagé et en préservant le boisement en entrée de bourg

Superficie totale : 0,42 ha

Capacités pour habitat :

0,42 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Pissos – Cœur de bourg

Délimitation :

Densification d'habitat intégré dans un projet plus étendu de renforcement du cœur de bourg (implantation commerciale, stationnements, espaces vert public)

Superficie totale : 0,6 ha

Capacités pour habitat :

0,53 ha en densification (dont parkings)

Commune - nom du secteur :

Pissos – Chambret

Délimitation :

Extension est du bourg, intégrant un maillage entre RD43 et rue des Blasions, et une continuité de liaison douce entre bourg et équip. touristiques

Superficie totale : 1,29 ha

Capacités pour habitat :

1,29 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Pissos – Parroc et Moulin neuf

Délimitation :

Développement principal sur un ensemble foncier compris habitations et stade, complété d'un îlot délimité en préservant une zone "tampon" vis à vis de l'extension prévue de la zone artisanale

Superficie totale : 6,29 ha + 0,85 ha

Capacités pour habitat :

5,82 ha + 0,85 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Sabres – Dubourg

Délimitation :

Extension sud du bourg s'appuyant sur la limite d'un chemin et intégrant un maillage entre voies de dessertes résidentielles

Superficie totale : 2,17 ha

Capacités pour habitat :

2 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Sabres – Labesque

Délimitation :

Opération de lotissement communal engagée (études réalisées dont environnementales) intégré dans un projet de développement prévoyant création d'un EHPAD et de terrains pour activités

Superficie totale : 1,49 ha

Capacités pour habitat :

1,49 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Saunac-et-Muret – Ménéou

Délimitation :

Poursuite du lotissement communal, visant le maillage avec les voies du bourg (RD348, chemin de Christaou) et des liaisons douces

Superficie totale : 3,96 ha

Capacités pour habitat :

2,66 ha en conso d'ENAF

0,86 ha en densification

Commune - nom du secteur :

Saunac-et-Muret – Castelnau

Délimitation :

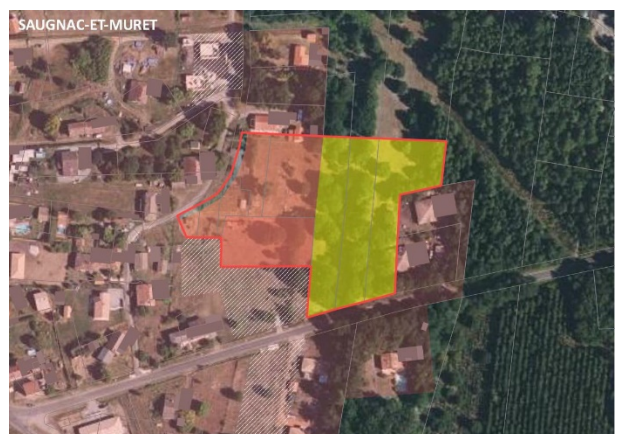
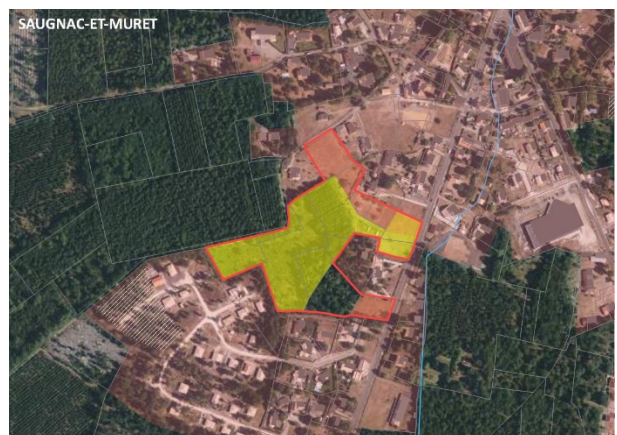
Organisation d'un ilot foncier encore non bâti en partie dans l'enveloppe existante du quartier, intégrant une connexion avec la RD20

Superficie totale : 1,28 ha

Capacités pour habitat :

0,7 ha en conso d'ENAF

0,55 ha en densification



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Solférino – Gare Est

Délimitation :

Densification d'habitat dans l'enveloppe du bourg, respectant la limite forestière au sud

Superficie totale : 1,06 ha

Capacités pour habitat :

1,06 ha en densification



Commune - nom du secteur :

Solférino – Gare Ouest

Délimitation :

Extension du bourg sur terrain communal et dans les limites d'agglomération. Urbanisation conditionnée à la levée officielle (en cours) de la contrainte de risque technologique.

Superficie totale : 1,61 ha

Capacités pour habitat :

1,61 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Sore – Stroucs

Délimitation :

Extension ouest du bourg préservant un bosquet de feuillus au nord et les abords à usage collectif de la route de Matha

Superficie totale : 2,74 ha

Capacités pour habitat :

2,74 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Sore – Bourg nord

Délimitation :

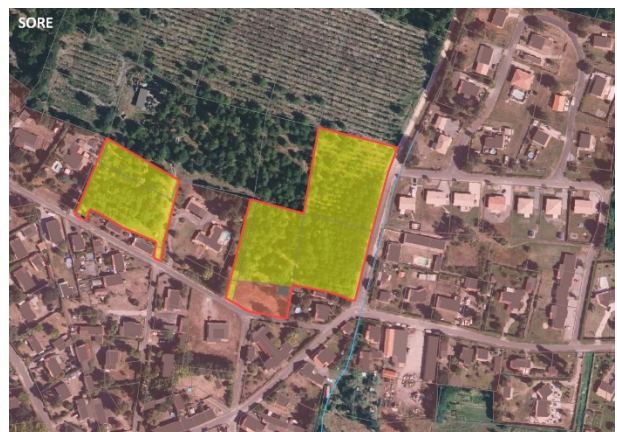
Développement sur deux îlots de terrains bordés d'habitations, intégrant un maillage entre routes du stade et de Morderet

Superficie totale : 1,18 ha+ 0,42 ha

Capacités pour habitat :

1,07 ha + 0,42 ha en conso d'ENAF

0,11 ha en densification



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Trensacq – Centre-bourg

Délimitation :

Développement dans la continuité des nouvelles école / salle polyvalente, et visant le maillage avec la RD45. Extension future prévue en zone 2AU

Superficie totale : 2,3 ha

Capacités pour habitat :

2,3 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Vert – Bourg Est

Délimitation :

Extension du bourg, prenant en compte la limite d'un chemin côté est et la continuité des espaces déjà bâtis côté sud.

Superficie totale : 2,4 ha

Capacités pour habitat :

1,9 ha en conso d'ENAF (hors espaces de sports/loisirs)



❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour la zone 1AU sont synthétisés ci-après.**

Certaines de ces dispositions renvoient aux contenus réglementaires prévus, secteur par secteur, par les OAP sectorielles. Cette modalité d'articulation entre Règlement écrit et OAP a été privilégiée car elle permet d'ajuster au cas par cas les dispositions selon le contexte du secteur et les caractéristiques attendues de projets.

Dispositions réglementaires	Zone 1AU
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - reconnaître et imposer le caractère prédominant de la destination d'habitat dans les zones 1AU, en permettant selon l'OAP sectorielle les occupations d'hébergement, d'artisanat et de commerce, de restauration et de services, - interdire les activités par nature incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec son développement prioritaire dans la zone (agricoles, forestières, d'industrie, d'entrepôt, bureaux, commerces de gros ...).
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, dès lors qu'ils sont admis, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations.
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Art 4 - Implantation des constructions	Le règlement prévoit : - des règles d'implantation "standard" ou "par défaut" similaires à celles définies pour la zone UF2, - la possibilité de règles particulières définies par l'OAP sectorielle du secteur de zone 1AU considéré (c'est-à-dire concerné par le projet)

Art 5 - Volumétrie des constructions	Les emprises au sol maximales et les hauteurs maximales des constructions sont fixées par les OAP sectorielles. Celles-ci les définissent généralement (sauf particularité de localisation ou de projet) en référence aux règles applicables dans les zones UC ou UF limitrophes (par exemple des hauteurs généralement de 6 ou 7 mètres maximum). Par ailleurs, le règlement intègre comme pour les zones urbaines d'habitat la bonification de 10% d'emprise au sol pour les projets faisant valoir des performances thermiques supérieures aux normes minimales en vigueur, une disposition qui s'inscrit dans la politique communautaire de transition énergétique et de réduction des consommations liées au bâti.
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent.
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. Ces obligations sont précisées graphiquement et textuellement par les OAP sectorielles. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont prévues pour maintenir systématiquement une part de sols non artificialisés et intégrer les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales. Ces parts sont fixées par l'OAP sectorielle concernée, en tenant compte des dispositions applicables dans les zones limitrophes ou le cas échéant selon les caractéristiques attendues de projet. <u>Sauf indication particulière des OAP, une part d'espaces libres collectifs à destination des habitants</u> est également prescrite dans le cas d'opérations d'ensemble (seuil retenu de 5 logements produits) pour favoriser la vie sociale. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.

Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées de manière similaire aux zones UF et visent à : - <u>faciliter la création de logements</u>, en prévoyant des obligations réduites pour les petites superficies en corrélation avec les objectifs du POA Habitat, et prévoyant un dispositif de mutualisation des places de stationnement pour contribuer à l'optimisation de ces obligations et du foncier, - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement - <u>prévoir des obligations pour le stationnement des deux-roues</u>, y compris pour les logements notamment dans la perspective d'opérations collectives ou groupées
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération - <u>des dispositions spécifiques d'organisation et de limitation du nombre d'accès notamment dans les cas d'opérations de division de terrains</u> : . pour éviter la multiplication anarchique d'accès individuels générés par la division géométrique d'unités foncières, préjudiciable au paysage urbain (multiples portails), à l'entretien dans le temps en cas de bandes d'accès (lot partagé / servitude de passage), le cas échéant à la sécurité routière, . pour encourager la mutualisation des accès et une réflexion de projet d'ensemble comme prévue par principe dans la zone 1AU, au profit de l'économie foncière et d'une gestion plus rationnelle des réseaux, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servant, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier. - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en fonction de l'importance du projet (prescriptions fixées pour les opérations de taille importante : aménagement d'ensemble, ensembles de constructions ...) et en tenant compte des cheminements existants. Pour concrétiser et préciser ces objectifs, la pièce des OAP sectorielles prévoit dans sa seconde partie <u>des principes d'aménagement des voies</u> (coupes et descriptions selon la hiérarchie de la voie), auxquels font référence chacune des OAP de secteur.

Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Labouheyre et Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.
---	--

2.4.3. Les zone AU d'habitat ou à vocation mixte fermées à l'urbanisation – 2AU et AUR

Les zones 2AU et AUR englobent les espaces non ouverts à l'urbanisation destinés à un développement futur organisé, à destination principale d'habitat ou à caractère mixte associant habitat, activités et/ou équipements.

Les terrains concernés pourront être ouverts à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification, révision ou mise en compatibilité du PLUi, en visant leur reclassement principalement en zones 1AU et la définition d'une OAP sectorielle.

Il est rappelé que des OAP sectorielles sont d'ores et déjà prévues pour les secteurs de zone 2AU à Luglon et Moustey, et pour le secteur de zone AUR à Labouheyre.

Ces OAP pourront être confirmées lors du reclassement de la zone concernée, ou bien être ajustée en au vu d'objectifs redéfinis ou d'une évolution du contexte.

La distinction du classement opérée par le PLUi entre zones 2AU/AUR et zone 1AU s'appuie sur :

- les insuffisances identifiées de d'équipements publics (réseaux) nécessaires au développement de ces secteurs,
- dans le cas des secteurs de friches ou de délaissés d'anciennes activités (zone AUR et partie de la zone 2AU à Commensacq), les questionnements à lever sur d'éventuelles problématiques de pollution et leur implication sur la vocation futur d'accueil (notamment pour l'habitat) dans le cadre de leur de renouvellement,
- de manière articulée avec ces problématiques, la volonté d'une maîtrise de l'urbanisation et des investissements publics qui l'accompagne dans les cas de foncier non maîtrisés par les collectivités.

Les choix de zonage, de dispositions réglementaires et d'OAP (pour les secteurs concernés à ce jour) mises en œuvre pour ces zones visent à répondre aux mêmes orientations exprimées dans le PADD que la zone 1AU, notamment :

- > *Diriger l'essentiel des productions au bénéfice de la consolidation des bourgs*
- > *Renforcer la diversité des productions et des typologies de logements*
- > *Prendre en compte les spécificités de l'habitat en Haute Lande et les typologies de lieux*
- > *Préserver des possibilités d'implantations à proximité ou en liaison aisée avec le site de la gare de Labouheyre*
- > *Intégrer des espaces de transitions paysagères, forestières ou agricoles adaptés aux différentes situations*

Les délimitations et les caractéristiques des différents secteurs de zone 2AU et AUR sont précisées dans les pages suivantes.

Les capacités foncières indiquées pour chaque secteur distinguent les situations de consommations prévisionnelles d'ENAF (de couleur jaune pour l'habitat, de couleur mauve pour des équipements), et les situations de densifications (de couleur bleue pour le renouvellement de friches ou espaces délaissés, de couleur rose pour les "dents creuses").

Ces capacités sont calculées hors des principaux espaces boisés préservés et grands espaces verts prévus, puisque ceux-ci ont vocation à demeurer des espaces non artificialisés.

Cartes de délimitations des zones 2AU

Commune - nom du secteur :

Commensacq – Bour ouest

Délimitation :

Réinvestissement sur une emprise pour l'essentiel délaissée d'une activité, en intégrant un terrain pouvant être densifié (côté ouest), inscrit entre RD626 au nord et voie verte au sud

Superficie totale : 1,22 ha

Capacités (habitat ou mixte):

1,22 ha en densification



Commune - nom du secteur :

Luglon – Petit Barrail

Délimitation :

Développement côté sud du bourg, dans l'attente de mise en place du réseau public eaux usées (superficie réduite après l'arrêt du PLUi)

Superficie totale : 1,18 ha

Capacités (habitat):

1,18 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Moustey – Bourg sud

Délimitation :

Poursuite du projet d'habitat connexe au pôle d'économie circulaire, dans l'attente de réalisation préalable des équipements en partie sud

Superficie totale : 0,63 ha

Capacités (habitat) :

0,63 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Sore – Le Douc

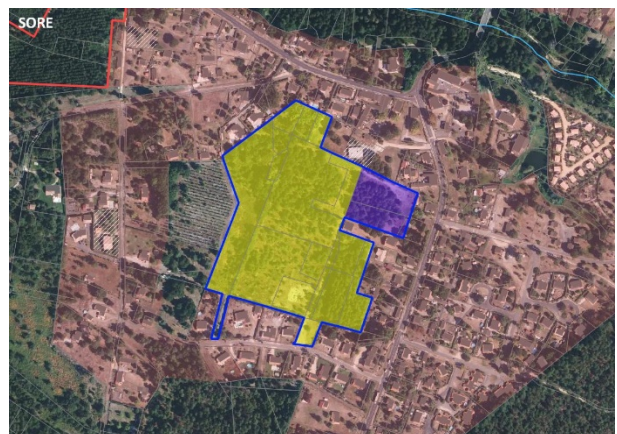
Délimitation :

Développement d'opérations communales (dont équipements) au sein de l'enveloppe sud du bourg, dans l'attente de finalisation des études environnementales et de calage du projet global

Superficie totale : 6,05 ha

Capacités (habitat + équipements):

5,33 ha + 0,65 ha en conso d'ENAF (à confirmer)



Cartes de délimitations des zones 2AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Trensacq – Centre-bourg

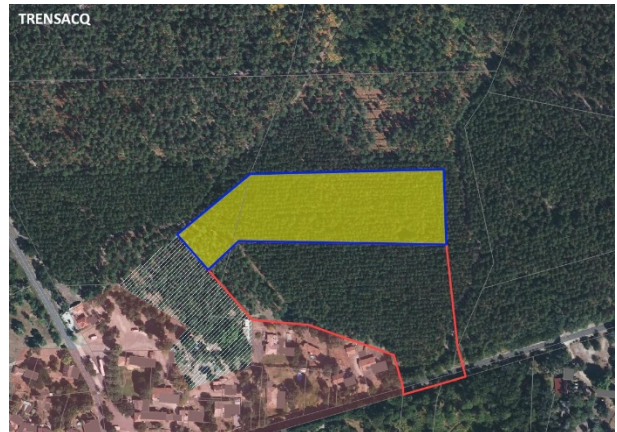
Délimitation :

Développement supplémentaire du bourg dans la continuité des nouveaux équipements et de la zone 1AU, dans l'attente de réalisation préalable des équipements en partie sud

Superficie totale : 1,74 ha

Capacités (habitat) :

1,74 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones AUR

Commune - nom du secteur :

Labouheyre – Union – emprises ferroviaires

Délimitation :

Secteur à fort enjeu de proximité de la gare et du centre-ville, dans l'attente de vocations à préciser et de libération du foncier ferroviaire

Superficie totale : 5,64 ha

Capacités (vocation à préciser):

4,83 ha en densification (hors trame verte et bleue du ruisseau à préserver et restaurer)



Commune - nom du secteur :

Labrit – Bourg est

Délimitation :

Friche d'une ancienne fabrique à réinvestir, dans l'attente de libération du foncier et de confirmation du projet d'habitat envisagé dans le Plan de référence communal

Superficie totale : 1,73 ha

Capacités (habitat) :

0,91 ha en densification, 0,45 ha en conso d'ENAF (hors trame boisée sud à préserver)



❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones 2AU et AUR sont synthétisés ci-après.**

Dans l'attente d'une ouverture future à l'urbanisation, le règlement de ces zones visent uniquement à permettre les travaux, installations et ouvrages destinés au fonctionnement des services publics, à la gestion des constructions existantes et des sols, afin de préserver les potentiels de développement et de renouvellement visés par le PLUi.

Dispositions réglementaires	Zones 2AU et AUR
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - permettre les extensions et annexes de logements dans les zones 2AU, qui sont destinés à une fonction d'habitat - permettre les travaux et éventuels renforcements de réseaux publics - interdire toute autre occupation risquant de rendre plus complexe les développements et renouvellements futurs.
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers.
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Autres articles	Non réglementés ou sans objet

2.4.4. Les zone AU à vocation d'activités et d'équipements ouvertes à l'urbanisation – 1AUX, 1AUE et 1AUT

Les zones 1AUC, 1AUE et 1AUT englobe les espaces ouverts à l'urbanisation destinés à un développement organisé :

- d'activités économiques à caractère urbain (industrielles, artisanales, commerciales, de services) dans la zone 1AUX,
- d'équipements et d'hébergements à caractère public ou d'intérêt collectif dans la zone 1AUE,
- d'aménagements, équipements et hébergements touristiques ou de loisirs dans la zone 1AUT.

L'ensemble de ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, qui définissent leurs modalités d'organisation et précisent les occupations attendues, y compris la préservation ou l'aménagement d'espaces verts.

Les choix de zonage, de dispositions réglementaires et d'OAP sectorielles mises en œuvre pour ces zones visent à répondre aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Façonner une offre économique structurée et équilibrée à l'échelle du territoire*
- > *Préserver des possibilités d'implantations sur les sites articulés avec l'A63 et au niveau de sites existants proches des bourgs*
- > *Répondre à des besoins exceptionnels hors ZAE, notamment l'accueil de nouveaux grands établissements devant être éloignées des zones urbaines*
- > *Préserver au niveau des ZAE les structures arborées garantes d'une bonne intégration au paysage forestier environnant, et de larges franges végétalisées en bordure des voies routières*
- > *Conforter les bourgs et de leurs offres en équipements*
- > *Soutenir la création les nouvelles offres d'hébergements compatibles avec la préservation de l'environnement naturel, des patrimoines et des paysages forestiers.*

Les choix d'identification, de délimitation et de réglementation des zones à urbaniser découlent de ces orientations générales, concernant plus précisément :

- l'identification de sites adaptés à répondre aux besoins d'accueil économique évalués par le PLUi, de niveau local ou d'importance intercommunale
- la prise en compte des projets de développements d'équipements, déjà identifiés ou engagés (tel qu'à Trensacq, Sabres, Sore) ou qui ont été précisés dans le cadre des études de Plans de Référence (tel qu'à Saugnac –et-Muret)
- l'objectif de renforcement du pôle touristique que constitue la commune de Pissos (gîtes, centre de vacances, base de loisirs, halte nautique), en développant une offre nouvelle d'hébergements à partir de la mutation du site du camping municipal
- les objectifs de qualité d'insertion des opérations futures dans les paysages et l'environnement, par la prise en compte des limites physiques, agricoles ou naturelles, et au travers des orientations précisées secteur par secteur dans les OAP.

Les délimitations et les caractéristiques des différents secteurs de zone 1AUX, 1AUE et 1AUT sont précisées dans les pages suivantes.

Les capacités foncières indiquées pour chaque secteur distinguent les situations de consommations prévisionnelles d'ENAF (de couleur jaune pour), et les situations de densifications (de couleur bleue pour le renouvellement de friches ou espaces délaissés, de couleur rose pour les "dents creuses").

Ces capacités sont calculées hors des principaux espaces boisés préservés et grands espaces verts prévus, puisque ceux-ci ont vocation à demeurer des espaces non artificialisés.

Cartes de délimitations des zones 1AUX

Commune - nom du secteur :

Brocas – ZA

Délimitation :

Développement d'une ZAE de niveau communal (répondant à un besoin local) à partir d'activités existantes et de la réutilisation d'une fiche d'ancienne scierie

Superficie totale : 5,3 ha

Capacités :

1,56 ha en conso d'ENAF

0,67 ha en densification

Commune - nom du secteur :

Commensacq – Chioule

Délimitation :

Emprise répondant à un besoin local de relocalisation d'un artisan hors espaces d'habitat et d'équipement limitrophe au stade, en préservant une zone tampon boisée

Superficie totale : 0,65 ha

Capacités :

0,49 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Luxey – ZA

Délimitation :

Extension de zone artisanale répondant à un besoin local de relocalisation/développement d'une entreprise de maçonnerie (superficie réduite après l'arrêt du PLUi)

Superficie totale : 0,73 ha

Capacités :

0,73 ha en conso d'ENAF

Commune - nom du secteur :

Pissos – ZA

Délimitation :

Extension d'une ZAE sur un format similaire à l'existant, nécessité par l'absence de disponibilité foncière sur cette zone d'intérêt supracommunal (proximité RD834)

Superficie totale : 1,5 ha

Capacités :

1,5 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AU (suite)

Commune - nom du secteur :

Saunac-et-Muret – ZAE Portes des Landes

Délimitation :

Extension d'une ZAE majeure (articulée avec l'A63), en s'appuyant sur une voie existante assurant le lien avec le site de l'école, dont la réaffectation en espace économique est prévue

Superficie totale : 4,74 ha

Capacités :

4,27 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Sore – Parazan nord

Délimitation :

Développement d'une ZAE de niveau communal (répondant à un besoin local) pour des activités devant ou souhaitant s'implanter à distance des espaces urbanisés du bourg

Superficie totale : 1 ha

Capacités :

1 ha en conso d'ENAF



Cartes de délimitations de zones 1AUX et 1AUE

Commune - nom du secteur :

Sabres – Hiouit

Délimitation :

Zones prévues dans le cadre du développement nord-ouest du bourg, articulant création d'un EHPAD (zone 1AUE côté sud) et création d'une nouvelle zone d'intérêt supracommunal (zone 1AUX côté nord) palliant l'absence de disponibilités dans la ZAE existante

Superficie totale : 1,45 ha (1AUE) + 2,26 ha (1AUX)

Capacités :

1,45 ha + 1,76 ha (hors terrain occupé par un bâtiment communal) en conso d'ENAF



Cartes de délimitations des zones 1AUE et 1AUT

Commune - nom du secteur :

Saunac-et-Muret – Muret Nord (**zone 1AUE**)

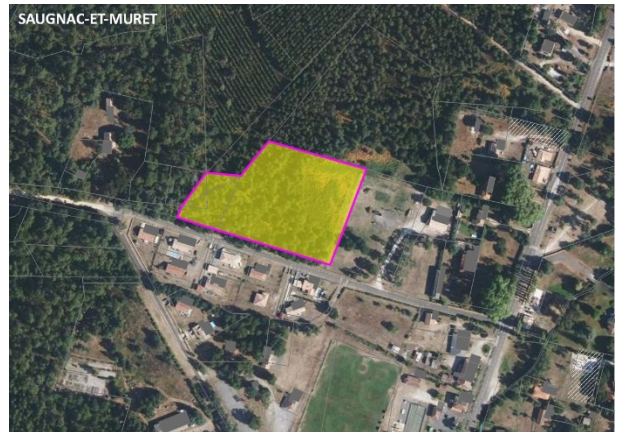
Délimitation :

Secteur de projet de relocalisation du pôle scolaire et de réserves foncières en continuité d'équipements, s'inscrivant dans le projet de "nouveau centre" fixé dans le Plan de référence

Superficie totale : 1,39 ha

Capacités :

1,39 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Sore – Stade (**zone 1AUE**)

Délimitation :

Extension à l'arrière du stade pour l'aménagement de nouveaux espaces de sport/loisirs, répondant aux besoins des habitants de la commune

Superficie totale : 0,93 ha

Capacités :

0,93 ha en conso d'ENAF



Commune - nom du secteur :

Trensacq – Centre-bourg (**zone 1AUE**)

Délimitation :

Projet engagé de nouvelle école / salle polyvalente, à partir duquel doivent s'articuler de nouveaux espaces d'habitat (cf. zones 1AU-2AU)

Superficie totale : 1 ha

Capacités :

0 ha (opération engagée)



Commune - nom du secteur :

Pissos – Arriu (**zone 1AUT**)

Délimitation :

Développement d'une nouvelle offre d'hébergements touristiques légers et démontables à partir du réaménagement du camping municipal, répondant à un principe de réversibilité des installations et aménagements

Superficie totale : 7,8 ha

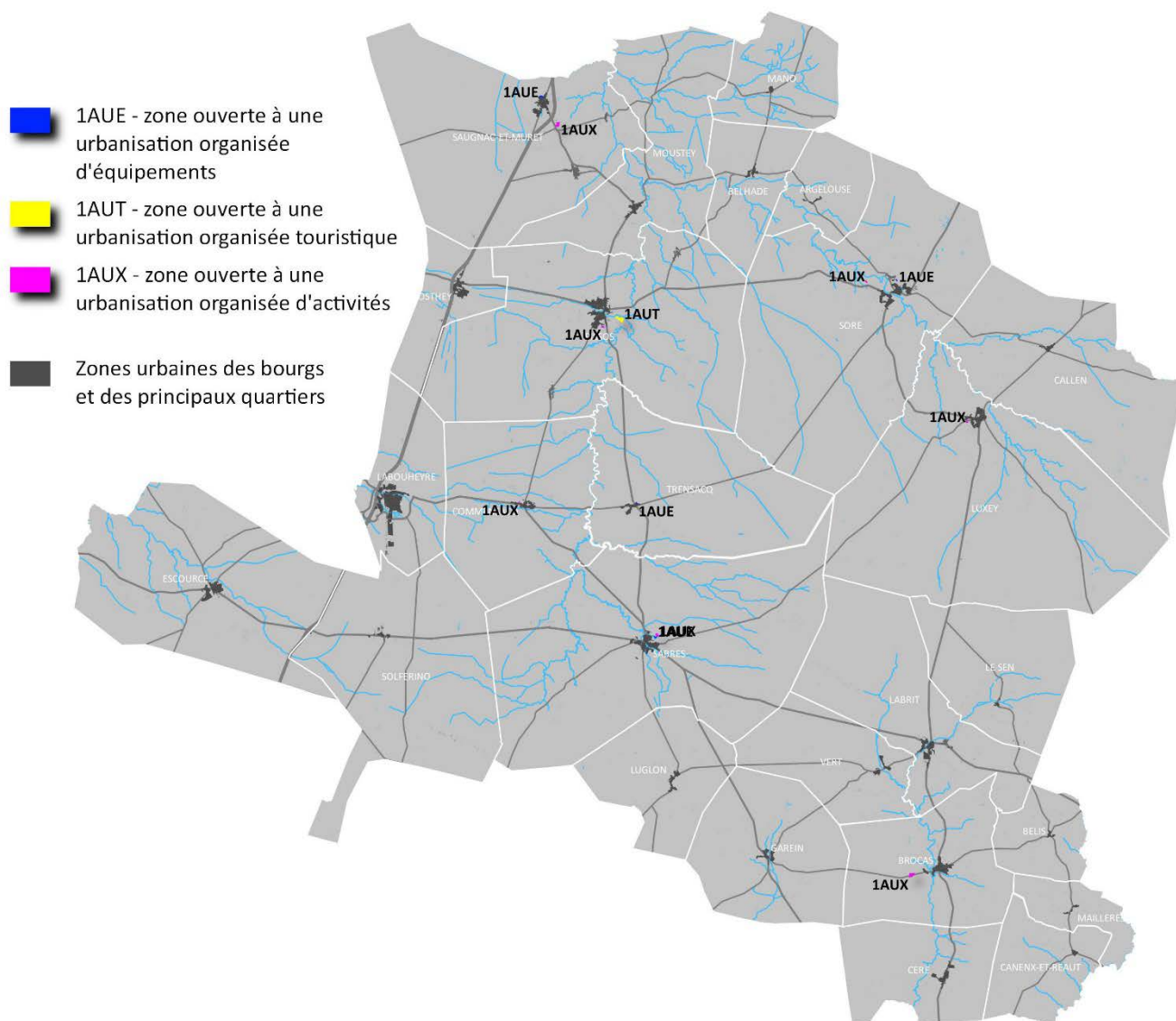
Capacités :

6,25 ha en conso d'ENAF

1,34 ha en densification



Localisation et déclinaison des zones AU à destination d'activité, d'équipements, de tourisme



❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones 1AUX, 1AUE et 1AUT sont synthétisés ci-après.**

Certaines de ces dispositions renvoient aux contenus réglementaires prévus, secteur par secteur, par les OAP sectorielles. Cette modalité d'articulation entre Règlement écrit et OAP a été privilégiée car elle permet d'ajuster au cas par cas les dispositions selon le contexte du secteur et les caractéristiques attendues de projets.

Dispositions réglementaires	Zone 1AUX	Zone 1AUE	Zone 1AUT
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - autoriser les destinations correspondantes à la vocation future des zones (activités, équipements et hébergements collectifs, tourisme selon la zone), celles-ci étant précisées par l'OAP sectorielle, - à l'inverse, interdire les destinations par nature incompatibles avec ces vocation. Concernant la destination logements, celle-ci est : . interdite dans la zone 1AUX (y compris pour gardiennage ou direction) pour éviter des dérives non souhaitées de mixité d'occupation, . permise en zones 1AUE et 1AUT pour ceux nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement des sites, y compris en zone 1AUT pour les saisonniers touristiques qu'il est nécessaire d'accueillir notamment en haute saison, pour éviter ou limiter les problématiques de recherche d'un logement adapté et les nécessités de déplacements		
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans les zones, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités et équipements, dès lors qu'ils sont admis, en imposant leur compatibilité avec le voisinage (en termes d'impact visuel notamment). Par ailleurs, le PLUi prend en compte <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement dans les zones 1AUE et 1AUT visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré au cadre urbain de ces installations. Au-delà de ces petites installations, les installations de panneaux au sol de plus grande ampleur sont admises dans la zone 1AUX pour permettre la valorisation des surfaces déjà aménagées / artificialisées et pour développer les possibilités d'autonomie énergétique des ZAE et des entreprises		
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.		

Art 4 - Implantation des constructions	Le règlement prévoit : - <u>le renvoi aux règles particulières définies par l'OAP sectorielle du secteur de zone AU considéré (c'est-à-dire concerné par le projet),</u> - des règles d'implantation "standard" ou "par défaut" dans les zones 1AUX et 1AUT <u>similaires à celles définies dans les zones urbaines de vocations similaires (UX, UT), y compris :</u> . les dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés. Ce cas concerne la zone 1AUX localisée à Sagnac et Muret aux abords de la RD834 (extension ZAE Portes des Landes) : <u>l'OAP de ce secteur intègre ainsi l'étude de projet et des critères prévus à l'article L111-8 du code de l'urbanisme.</u> . la reprise des attendus du règlement de voie départementale en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes)
Art 5 - Volumétrie des constructions	Les emprises au sol maximales et les hauteurs maximales des constructions sont précisées par les OAP sectorielles, le cas échéant en s'appuyant sur les dispositions "par défaut" définies par le Règlement. <u>Les valeurs d'emprises au sol et de hauteur sont fixées en tenant compte de la destination et du contexte du secteur concerné,</u> et sur des normes similaires à celles-applicables dans les zones urbaines de vocations similaires (UX, UT). Ainsi : - les emprises au sol et hauteur maximales sont fixées respectivement à 60% et 12 mètres en zone 1AUX (comme en zone UXd), sauf dans les secteurs localisés à Commensacq et Sabres (50%-60% et 7 m) compte tenu de leurs positionnements urbains - les emprises au sol et hauteur maximales ne sont pas réglementées en zone 1AUE, comme en zone UE - les emprises au sol et hauteur maximales sont fixées respectivement à 5% et 4 mètres dans l'unique zone 1AUT à Pissos, en cohérence avec les caractéristiques de projet attendues sur ce secteur (hébergements touristiques légers, démontables et répondant à un principe de réversibilité)
Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent. <u>Dans la zone 1AUE (comme en zone UE),</u> le PLUi prévoit un cadre souple de règles d'aspect extérieur, destiné à permettre l'adaptation aux exigences techniques propres aux équipements et l'innovation architecturale. Néanmoins, ce cadre s'appuie sur et rappelle les marqueurs architecturaux propres au territoire (couleurs, matériaux, modes de mises en œuvre), qui servent de référentiel dans l'ensemble des zones constructibles réglementées par le PLUi <u>Dans la zone 1AUT (comme en zone UT),</u> il est précisé que l'aspect des installations d'habitat léger démontable ou mobiles de loisirs doit garantir leur intégration à l'environnement. Les formes issues d'autres régions (type yourtes, tipis ...) sont ainsi exclues, car ne correspondent pas aux attendus de cohérence avec le référentiel local.

Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. Ces obligations sont précisées graphiquement et textuellement par les OAP sectorielles. <u>Des parts minimales de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> sont fixées par les OAP pour les zones 1AUX et 1AUT pour maintenir systématiquement une part de sols non artificialisés et intégrer les nécessités de gestion sur site des eaux pluviales. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>l'intégration d'une part majoritaire de revêtements perméables</u>, afin de préserver sur ces espaces des capacités significatives d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - <u>des obligations de plantations d'essences locales</u> sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Les obligations et modalités de création de places de stationnements sont fixées dans les zones 1AUX et 1AUT de manière à : - <u>prévoir des capacités suffisantes au sein des terrains d'activités</u> pour éviter tout débordement sur les voies ou autres espaces libres alentours (seuils de 70m² à 300 m² retenus selon le type d'activité en zone 1AUX), - <u>rendre possible la création de places sur un autre terrain situé à proximité</u> (distance de 200 mètres maximum retenue) pour limiter si possible les contraintes de positionnement. Pour la zone 1AUT à Pissos, cette disposition répond également à l'objectif d'aménagement d'une espace de parking regroupé et paysager situé en vis-à-vis du secteur d'hébergements (cf. OAP sectorielle) - contribuer à l'optimisation de ces obligations et du foncier, en prévoyant <u>un dispositif de mutualisation des places de stationnement dans la zone 1AUX</u>, consistant à permettre le "foisonnement" des places entre implantations d'activités et d'équipements qui sont proches

Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>des dispositions d'emprises minimales de voies</u> (y compris abords des chaussées : bandes servant, éventuels trottoirs) visant à assurer la sécurité des circulations y compris de déplacements doux, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier - <u>l'obligation de prise en compte des mobilités piétonnes et cyclables</u>, en tenant compte des cheminements existants ou prévus à proximité. Pour concrétiser et préciser ces objectifs, la pièce des OAP sectorielles prévoit dans sa seconde partie <u>un principe d'aménagement de voie principale de ZAE</u> (coupe et description), dont l'application est prévue pour le secteur des Portes des Landes à Saugnac-et-Muret.
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal (existants à Labouheyre et Pissos), - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion, - <u>la réalisation des réseaux d'électricité en enterré</u>, de manière à préserver les paysages urbains - <u>l'obligation de prise en compte par les opérations d'ensemble en zone 1AUX du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique</u> porté par le Département des Landes, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'aux bâtiments.

2.5. Les zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, sont classés en zones agricoles, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones définies par le PLUi en application de ce texte constituent des classements protecteurs :

- des potentiels agronomiques, biologiques ou économiques afin de garantir les possibilités de développements et d'évolutions des exploitations, et le cas échéant des structures qui leurs sont associées (CUMA),
- et des qualités paysagères et patrimoniales des espaces pour lesquels il est reconnu une dominante d'occupation agricole.

Ces zones et leurs dispositions réglementaires répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Conserver une agriculture diversifiée*
- > *Conforter une agriculture de proximité autour des bourgs, permettant le développement de petites surfaces agricoles (maraîchage ...)*
- > *Préserver les paysages de grandes continuités existantes de terres agricoles*
- > *Sauvegarder les éléments de patrimoine bâti*
- > *Contribuer à la transition énergétique du territoire*

Le PLUi délimite quatre types de zones agricoles protégées (hors secteurs de "STECAL"). Ces zones couvrent une part importante du territoire de Cœur Haute Lande (14% de la superficie des zones délimitées dans le PLUi).

Elles sont définies comme suit :

- **La zone A1 principale** couvre les grands espaces cultivés et les sites de bâtiments, installations ou autres aménagements liés à l'exploitation agricole.

Sa délimitation s'appuie sur l'identification des terres effectivement exploitées ou d'exploitation potentielle, et sur la localisation des sites de bâtiments agricoles précisée avec les communes.

Ces espaces sont ainsi présents sur l'ensemble du territoire, en particulier (en termes de superficies) sur ses parties ouest et nord, où ils forment de grandes continuités de terres cultivées dédiées notamment à la culture d'asperges, carottes, fraises ..., et sont des lieux d'implantation des bâtiments souvent de grande taille et des principaux employeurs agricoles

L'agriculture est également présente sous des formes plus diversifiées et d'îlots plus restreints dans la partie sud du territoire (Albret), dont il est également tenu compte dans la délimitation de la zone A.

- **La zone A2** couvre les espaces agricoles dans lesquels le PLUi permet les installations liées agrivoltaïques et ouvrages (ombrières) de production d'énergie renouvelable prévus aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme.

A partir de la position adoptée par les élus de Cœur Haute Lande en 2024, qui a conduit à faire évoluer le contenu du PADD du dossier arrêté suite à plusieurs observations exprimées lors de la consultation de personnes publiques et de l'enquête publique, il a été décidé d'identifier des secteurs agricoles spécifiques, classés en zone A2, qui peuvent admettre ces installations destinées à accueillir principalement des panneaux, et à l'inverse les interdire dans les autres zones agricoles, ainsi que dans les zones naturelles-forestières susceptibles de faire l'objet de défrichements dans cette intention.

La distinction des secteurs de zone "A2" est fondée sur 3 critères :

- La dimension paysagère et le principe de non covisibilité depuis :
 - . des voies de circulations (voie ferrée, autoroute, route départementale, route intercommunale, route communale), afin de renforcer la préservation et la valorisation des paysages « en mouvement » (Mesure 43 charte PNR). Les aménagements paysagers type haies végétales en périphérie n'étant pas acceptable au regard de la spécificité paysagère de ces espaces agricoles ouverts, seule une exclusion de ces secteurs en covisibilité est possible.
 - . d'unités foncières limitrophes comprenant une habitation ou un quartier d'habitations ... de manière éviter ou limiter les conflits pouvant être générés par ce type de projets
 - . une habitation ou un quartier d'habitations dans un rayon d'environ 100 mètres,
- La dimension environnementale et du patrimoine naturel, à travers la préservation des zones de gagnage des grues cendrées (cf. carte page suivante). Le territoire de Cœur Haute Lande est en effet un espace nourricier à l'interface entre trois zones d'oiseaux majeures que sont :
 - . la réserve nationale du site d'Arjuzanx (compris dans le territoire du SCOT)
 - . le camp du poteau (Callen et Luxey)
 - . le CEA (Saugnac et Muret)

La grue cendrée est protégée en France depuis 1967 et inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux et à l'annexe II de la Convention de Berne, de Bonne et de Washington, à l'annexe A du règlement CEE/CITES et listée en catégorie B. de l'AEWA (population d'Europe Nord et Ouest).

Les grandes « plaines » ouvertes cultivées sont de longue date considérées comme favorable à la grue cendrée. Il a ainsi été considéré que des installations relevant des articles L111-27 et L111-28 du code de l'urbanisme était susceptibles d'être un obstacle à la fréquentation des grues venant se nourrir.

La discrétisation des secteurs a été faite au regard de l'analyse de la récurrence de la présence des grues sur les zones de gagnage pour la période 2018-2024, ce qui permet de prendre en compte le phénomène de rotation des cultures.

- La cohérence avec les objectifs de production d'énergie renouvelable inscrits au PCAET communautaire, en établissant un parallèle avec le cadrage établi par le SCOT, la charte du PNR et le PADD en matière de projets photovoltaïques en forêt.

L'enveloppe visée de zones agricoles sur lesquels des projets ENR sont susceptibles d'être développés vise ainsi :

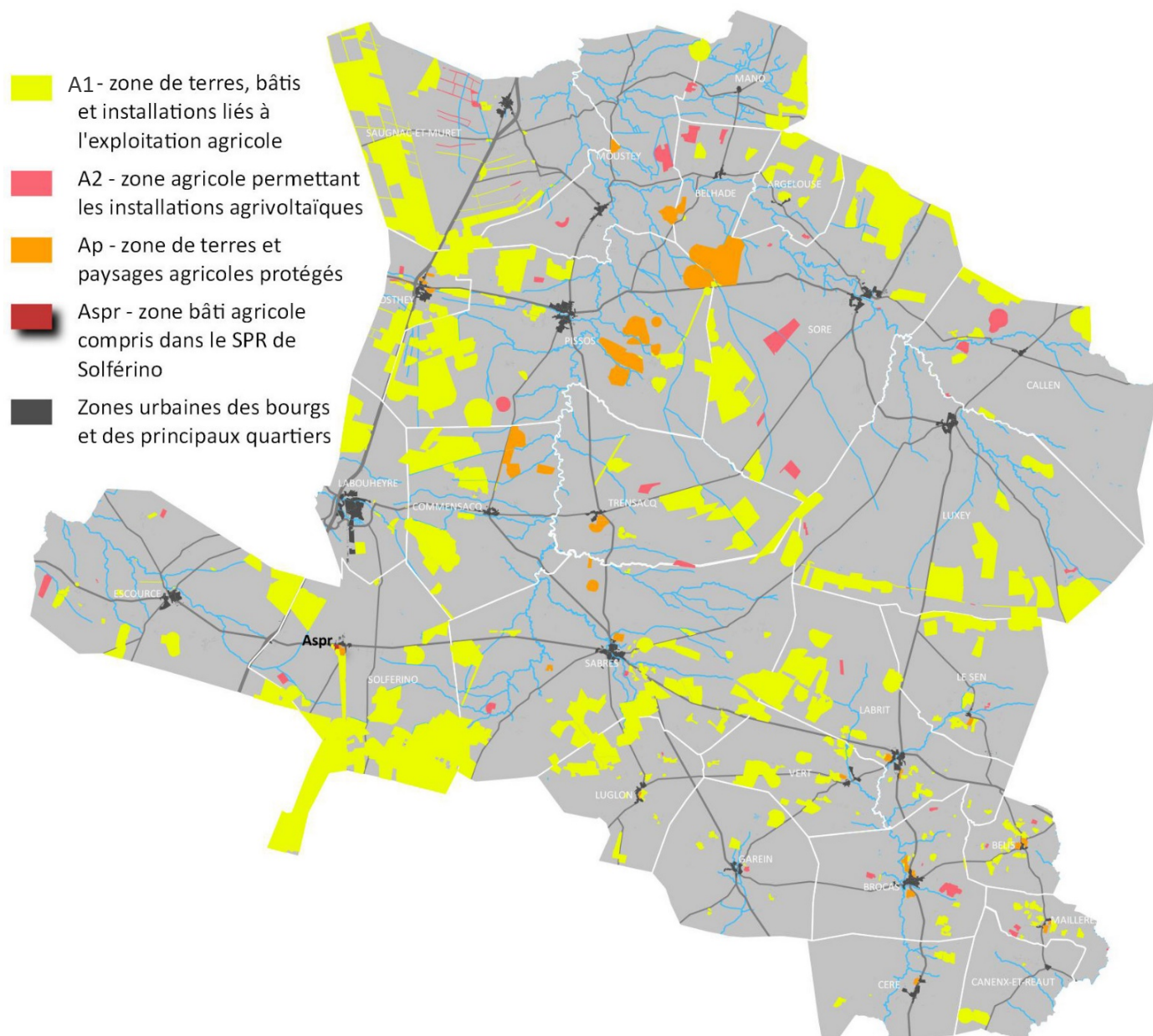
- . un taux de couverture de 1% maximum de la SAU agricole du territoire,
- . la production de 220 MWh environ restant à produire compte tenu des sites de projets photovoltaïques définis par ailleurs (zone Npv). *Cet objectif permettra à lui seul de répondre aux objectifs fixés par le ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire pour le département des Landes à horizon 2030. En effet, l'ambition est de produire « 8 gigawatts crêtes de photovoltaïque sur des exploitations agricoles d'ici à 2030. En considérant qu'un mégawatt crête, c'est 1 à 2 hectares, cela suppose de mobiliser au maximum 16 000ha, c'est moins de 0,06% de la surface agricole utile nationale » selon Agnès Pannier-Runacher. Le SRADDET précise que 60% de cette production est prévue au sol, le restant en toiture. La moitié de la production projetée au sol est prévue sur sol agricole délaissés et artificialisés. Les 50% restant sur sol agricole à raison de 20MWh/an/département soit 30ha/an/département*

La superficie de la zone A2 délimitée à ce jour dans le PLUi (environ 1035 ha) représente une part plus importante de cette SAU (environ 3,7%) : il a en effet été considéré que :

- seule une partie des espaces zonés en A2 peuvent être effectivement couverts par des installations productives d'ENR (40% maximum de taux de couverture pour l'agrivoltaïsme défini par décret + limite de 25% prévue par le Règlement pour les installations découlant des articles L111-28 et 29 du code de l'urbanisme),
- il est nécessaire de prévoir une souplesse dans les choix de secteurs et possibilités de montages de projets.

Un suivi des sollicitations, avancements et montages effectifs de projet agrivoltaïques ou assimilés (découlant possiblement des articles L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme) sera mené, avec un éventuel ajustement ultérieur du zonage A2.

Localisation et déclinaison des zones Agricoles



- **La zone Ap** couvre les espaces agricoles positionnés au sein du Site inscrit des vallées de la Leyre et/ou à proximité des bourgs.

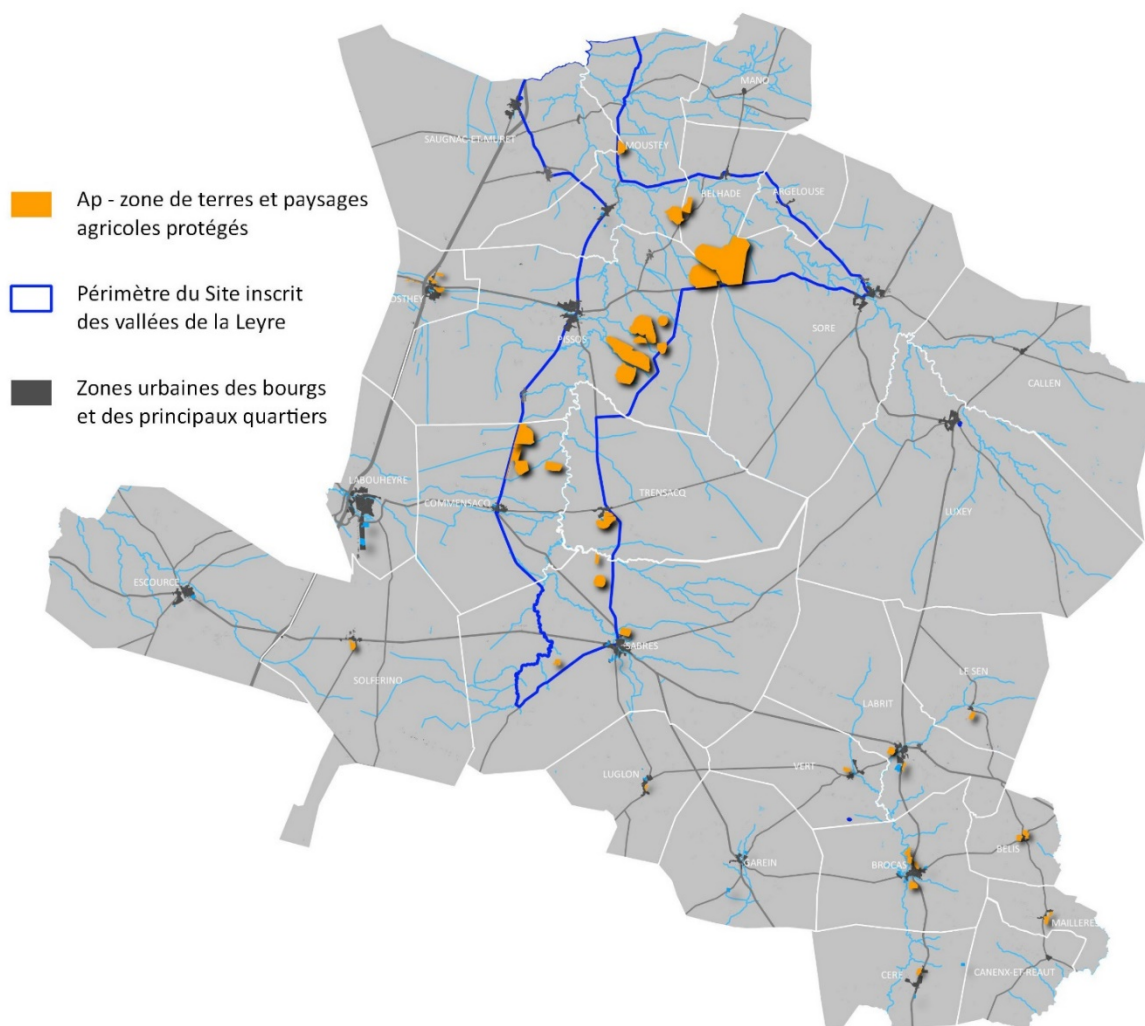
Le site inscrit constitue la colonne vertébrale le PNR des Landes de Gascogne créé au même moment en 1973. Dans ce périmètre protégé se rencontrent des éléments de grande valeur (rivière, forêt galerie, bâti ancien, petit patrimoine vernaculaire... qui bénéficient de zonages Np ou N au PLUi) ainsi que des paysages ouverts, notamment agricoles, de clairières dans la forêt ou bien donnant sur les cœurs de vallées.

Ce positionnement au sein d'un secteur de sensibilité et de valeur reconnue justifie des dispositions particulières et plus protectrices des paysages, qui concernent les possibilités de constructions de bâtiments.

Par ailleurs, certains espaces agricoles généralement de petite ou moyenne superficies, se positionnent à proximité immédiate des limites de bourgs, notamment, Bélis, Brocas, Labrit, Liposthey, Maillères, Sabres, Solférino.

Dans un contexte de développement des volumes des bâtiments agricoles qui servent de supports à des installations photovoltaïques en toiture, le PLUi fait un choix de préservation des paysages de proximité des bourgs et de leurs habitations, en appliquant un même zonage Ap et les mêmes dispositions de limitation des possibilités de constructions agricoles que celles définies pour le périmètre du Site inscrit.

Localisation des zones Ap au regard du périmètre de Site Inscrit et des sites de bourgs



Il peut être précisé que ce zonage Ap a été appliqué à certains espaces agricoles chevauchant la limite du Site inscrit (à Pissos) ou situés à sa limite extérieure (à Moustey et Sabres), en considérant qu'ils relevaient du même enjeu de protection paysagère.

- **La zone Aspr** couvre le secteur agricole à Solférino, correspondant au site de ferme impériale à Jaougue Burlade et les terres aux abords.

Ce classement permet de mettre en évidence la spécificité de ce site et la soumission des éventuels travaux ou aménagements au règlement du SPR de Solférino, plus précisément celui de la zone PU3 du SPR.

- ❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones A1, A2, Ap et Aspr sont synthétisés ci-après.**

Dispositions réglementaires	Zone A	Zone Ap	Zone Aavap
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - Appliquer le cadre fixé par le code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-11 et suivants et R151-23, qui permet uniquement dans les zones agricoles les destinations d'exploitation agricole, l'évolution des habitations existantes et les équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole - Etablir le caractère distinctif de la zone A2, dans laquelle sont autorisés les installations agrivoltaïques, ombrières et autres installations de production d'ENR prévues aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme, tandis qu'elles sont interdites dans les autres zones - Limiter les possibilités de construire dans la zone Ap conformément aux objectifs définis précédemment pour cette zone, en limitant les types de constructions agricoles (uniquement abris non entièrement clos, serres, cabanes mobiles, extension de l'existant) et les volumes - Prendre en compte les habitations existantes dans les zones A et Ap et prévoir pour celles-ci des possibilités d'évolutions (extensions et annexes) conformes à la doctrine définie par la CDPENAF des Landes - Rappeler la prééminence du règlement du SPR de Solférino dans la zone Aspr		
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement prévoit : - un principe d'absence affouillements et exhaussements des sols dans le cadre des projets de constructions, sauf nécessité liée à un risque ou une contrainte particulière - des affouillements et exhaussements des sols admis pour les activités autorisées dans la zone sous réserve de protection des milieux humides, et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités agricoles - l'exploitation de carrières dans des secteurs désignés par le PLUi (pas de secteur à ce jour en zone agricole). Par ailleurs, le PLUi prend en compte dans la zone A uniquement <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré de ces installations.		

Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en notamment en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u> - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - <u>la définition de distances minimales de recul pour les installations de production ENR en zone A2</u>, prévues en cohérence avec les objectifs paysagers, de non covisibilité et de protection environnementale énoncé précédemment - <u>la définition d'un recul minimal des implantations agricoles vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser</u> afin de préserver les paysages bâtis, éviter des confrontations trop directes avec l'habitat et d'éventuelles nuisances. Le recul de principe de 100 mètres est réduit à 10 mètres dès lors que le projet concerné prend en compte ces objectifs - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés</u>, pour préserver les abords de fils d'eau. - <u>La prise en compte de la doctrine définie par la CDPENAF des Landes pour les implantations d'annexes</u>, modulée pour permettre la prise en compte de contraintes particulières sur le terrain (dispositif d'assainissement eaux usées, patrimoine protégé) pouvant justifier une implantation d'annexe à plus de 30 mètres de l'habitation
Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol maximales des constructions</u> sont fixées pour limiter l'imperméabilisation des sols et concernent en particulier les terrains d'habitations pour lesquels le PLUi s'appuie sur la doctrine définie par la CDPENAF des Landes <u>Elles établissent une couverture maximale de 25% dans le cas des installations prévues aux articles L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme</u>, celles de l'article L111-27 étant régies par des dispositions réglementaires nationales (décret 2024-318 à ce jour) <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> distinguent : - les bâtiments d'exploitation agricole, pour lesquels des hauteurs importantes peuvent être nécessaires (12 mètres ou plus en cas de nécessité technique), - les habitations pour lesquelles il est défini une hauteur maximale équivalente à R+1, - les annexes d'habitations pour lesquelles le règlement prévoit une hauteur limitée à 3,5 mètres

Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent.
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Une part minimale de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> est prévue sur les terrains d'habitations, pour maintenir une proportion conséquente de sols non artificialisés, porteurs de fonctionnalités naturelles notamment pour l'infiltration sur site des eaux pluviales. La proportion minimale fixée est importante (50%) conformément au contexte agricole et très peu bâti de ces terrains. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>un principe de revêtements perméables (sauf nécessités fonctionnelles)</u>, afin de préserver les capacités d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - des obligations de plantations d'essences locales sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Le règlement fixe un principe général de suffisance de capacités de stationnement sur les terrains bâtis, hors des voies publiques, qui est à appliquer en fonction de l'importance des besoins générés
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>un principe de suffisance des voies pour la desserte des projets envisagés</u>

Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal, - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion.
---	--

2.6. Les zones naturelles et forestières de protection

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du fait de l'existence d'une exploitation forestière, de l'existence de ressources naturelles ou de risques, ou plus généralement en raison de leur caractère naturel.

Les zones définies par le PLUi en application de ce texte constituent ainsi des classements protecteurs :

- des espaces forestiers et boisés, qui sont largement dominants sur le territoire,
- d'espaces d'intérêts et de sensibilités écologiques particulières, mis en évidence comme réservoirs de biodiversité dans la trame verte et bleue du territoire,
- de secteurs de qualités paysagères et patrimoniales reconnues, soit des lieux couramment rencontrés sur Cœur Haute Lande (quartiers agroforestiers et airiaux), soit des lieux plus exceptionnels (SPR de Solférino),
- d'espaces qu'il convient de protéger du fait d'enjeux locaux de risques (notamment d'inondation), de préservation de zones tampons (entre secteurs d'habitat et secteurs d'activités ou vis-à-vis des axes routiers) ou de préservation d'un caractère non artificialisé participant à la qualité d'un paysage de bourg ou de quartier.

Ces espaces sont globalement largement dominants sur le Cœur Haute Lande : les zones naturelles et forestières de protections délimitées dans le PLUi (hors secteurs de "STECAL") représentent ainsi globalement 84% de la superficie totale du territoire.

Ces zones et leurs dispositions réglementaires répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Pérenniser l'espace forestier en tant que matrice paysagère, environnementale et productive de la Haute Lande*
- > *Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité*
- > *Connaître et prendre en compte la trame noire du territoire*
- > *Maintenir des continuités naturelles dans les espaces déjà urbanisés*
- > *Préserver les paysages de grandes continuités existantes de terres agricoles*
- > *Eviter la fragmentation du massif forestier par l'urbanisation et les espaces agricoles extensifs*
- > *Respecter la diversité des espaces boisés : feuillus, prairies semi-naturelles, lagunes, dunes continentales ...*
- > *Protéger les paysages des vallées et des bords d'eau*
- > *Sauvegarder les éléments de patrimoine bâti, notamment les airiaux traditionnels*
- > *Prévenir le risque feux de forêt et réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondations*
- > *Préserver de manière durable la ressource en eau*

2.6.1. Les zones naturelles et forestières principales – N, Nf et NP

□ Le PLUi délimite trois principales zones naturelles et forestières, qui sont définies comme suit :

- **La zone Nf** couvre les vastes espaces de pinèdes qui constituent l'essentiel des paysages de la Haute Lande.

Cette forêt, définie comme "matrice" paysagère et environnementale, joue un rôle climatique important souligné dans le PCAET communautaire, en termes de stockage de carbone, de thermorégulation locale, ainsi que d'infiltration des eaux de pluie sur un territoire où les nappes se situent très souvent à faible profondeur.

Elle constitue le support essentiel de ressource en bois et donc d'une part très importante de l'économie locale. Le Règlement tient compte de ce rôle économique majeur assuré par l'exploitation forestière.

Les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et des défrichements par rapport aux tendances passées, fixés dans le PADD et prolongés dans les objectifs du PCAET, visent en premier lieu à mieux protéger cette forêt.

La zone Nf est délimitée sur l'ensemble des communes du territoire, à partir du repérage des boisements de conifères ou d'essences mixtes à dominante de conifères. Elle constitue ainsi le "fond" principal des espaces boisés non ou très bâtis du territoire, en dehors :

- des zones d'enjeux écologiques et paysagers couverts par les zones NP et N suivantes,
- des espaces que le PLUi choisi de classer en zone AU ou bien en zones d'accueil de futures installations de production d'énergie renouvelable.

- **La zone Np** couvre les secteurs naturels et humides qui font l'objet d'une protection stricte par le PLUi, en raison de leur fort intérêt écologique.

Elle comprend :

- Les cours d'eau, les espaces en eau non artificiels, et les boisements de bords de cours d'eau, lesquels sont compris dans les périmètres des sites Natura 2000 présents sur le territoire. Il est précisé que dans le cas du site Natura 2000 du "*champ de tir de Captieux*", il a été préféré un classement en zone Nm, également fortement protecteur, pour tenir compte de la spécificité "militaire" du site.
- Les lagunes répertoriées par le PNR et/ou en Natura 2000, ponctuellement complétées par les communes, en appliquant un principe de "zone tampon" de 200 de rayon autour de ces lagunes.
- L'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire par les SAGE Leyre, Midouze, Etangs de Born et de Buch.

Ces espaces correspondent aux continuités écologiques de la trame bleue et aux réservoirs de la trame verte les plus sensibles du territoire, mis en évidence dans le travail de définition des "Zones de Diversité à Enjeux" mené par le PNR des Landes de Gascogne en 2018-2019.

Le Règlement traduit cet enjeu de protection en assurant un caractère strictement inconstructible de ces espaces, et le respect des espaces naturels et des zones humides.

Localisation et déclinaison des zones Naturelles et forestières principales



- **La zone N** couvre les secteurs naturels ou semi-naturels, protégés en raison de leur intérêt naturel et de leur intérêt paysager et/ou patrimonial.

Ce zonage vise à distinguer et à protéger les types d'espaces suivants :

- Les boisements d'essences de feuillus, parfois mélangés à des conifères, dont l'intérêt biologique et la valeur paysagère sont mis en évidence dans le diagnostic et ciblés dans les orientations du PADD. Cette valeur est d'autant plus forte qu'il s'agit de milieux proportionnellement rares sur le territoire (estimés à environ 7% du couvert boisé total).

Les feuillus classés en zone N se présente principalement sous deux formes :

- . les îlots de feuillus présents au sein du massif forestier, généralement denses et les plus sujets aux mutations d'occupation (plantation de pins),
- . les bois et continuités de feuillus qui accompagnent et soulignent les clairières agricoles et habitées (airials ...).

Ces boisements ont été intégrés dans la zone N dès lors qu'ils ne s'inscrivaient pas dans les milieux visés par un classement en zone NP (cf. supra), notamment les feuillus des forêts galeries des Leyre ou ripisylves des autres cours d'eau.

Le repérage des feuillus s'est appuyé en premier lieu sur les données issues des relevés de "Zones de Diversité à Enjeux" (source PNR des Landes de Gascogne). Ces relevés ont été précisés et vérifiés sur photo aérienne récente (2021), pour bien confirmer le type de couverture boisée et les limites à appliquer.

Ce travail a conduit à :

- . prendre en compte de nouveaux espaces boisés de feuillus dominants,
- . écarter certains secteurs de boisements mélangés présentant une dominante de conifères ou dont l'occupation avait changé depuis le travail réalisé par le PNR.

- Les espaces ouverts de prairies, pelouses et autres surfaces en herbe qui s'inscrivent dans les continuités de la trame verte du territoire.

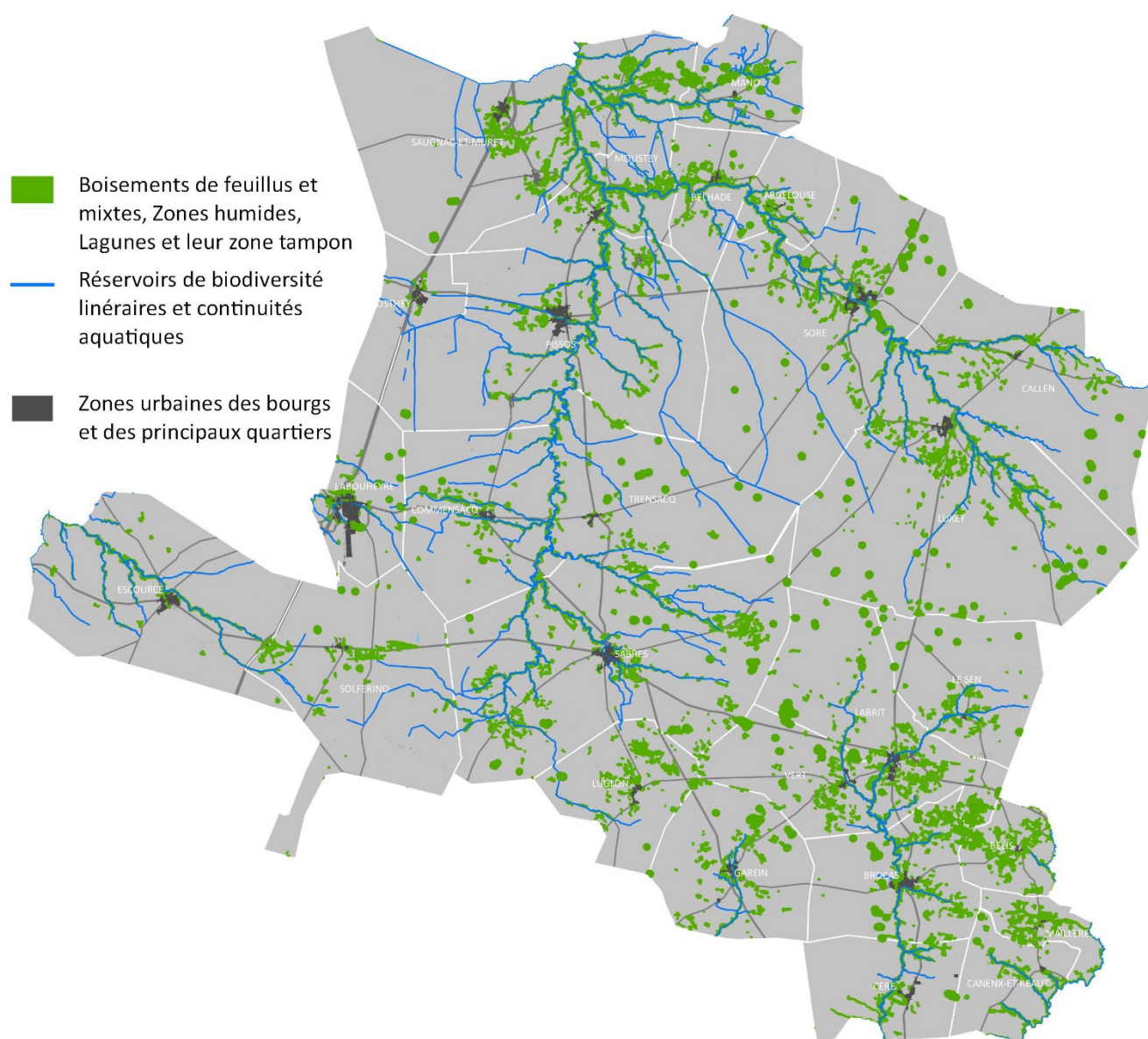
Témoignages de l'histoire agro-pastorale de la Haute Lande ou simples espaces ouverts autour d'habitations ou d'infrastructures (lignes électriques HT), il s'agit également de milieux rares sur le territoire qui peuvent favoriser, selon le mode d'entretien, la diversité végétale favorable à la faune.

- Les espaces habités sous la forme de quartiers agro-forestiers, ensemble d'airials ou airials isolés, et autres ensembles bâtis linéaires et plus ou moins diffus.

Le classement N vise ici à stopper le développement d'habitat sur ces secteurs, qui étaient pour beaucoup classés en zone urbaine ou de type STECAL dans les PLU communaux antérieurs, pour prioriser le développement résidentiel dans les bourgs (zones UC et UF) et les quartiers principaux (UQv) ou à finaliser (UQI – Uqavap).

Ce classement vise également à préserver les valeurs paysagères et patrimoniales représentées par la forme singulière de la "clairière habitée" au sein de la forêt, qu'il s'agisse de sites d'airials anciens ou d'occupations résidentielles plus contemporaines s'inspirant des modes d'organisation de l'airial (bâti disséminé au sein d'une grand espace ouvert parsemé de feuillus)

Les milieux naturels servant de support pour la délimitation des zones N et Np, issus de la définition de la trame verte et bleue du territoire



- ❑ Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones N, Nf et Np sont synthétisés ci-après.

Dispositions réglementaires	Zone N	Zone Nf	Zone NP
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à : - Appliquer le cadre fixé par le code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-11 et suivants et R151-25, qui permet uniquement dans les zones naturelles et forestières les destinations d'exploitation forestières ou agricole, l'évolution des habitations existantes, les équipements collectifs compatibles avec l'activité forestière et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Interdire les installations liées agrivoltaïques et ouvrages (ombrières) de production d'énergie renouvelable prévus aux articles L111-27, L111-28 et L111-29 du code de l'urbanisme, pour prévenir les cas où des espaces sont l'objet de défrichements dans cette intention - Limiter fortement les possibilités d'aménagements dans la zone Np conformément aux objectifs définis précédemment pour cette zone, en donnant la priorité à la sauvegarde ou restauration des zones humides et des continuités écologiques - Prendre en compte les habitations existantes dans les zones N et Nf et prévoir pour celles-ci des possibilités d'évolutions (extensions et annexes) conformes à la doctrine définie par la CDPENAF des Landes - Définir dans la zone N un cadre de conditions pour les possibles implantations d'exploitation forestière ou agricole, pour éviter les nuisances sur l'habitat, favoriser l'insertion paysagère des bâtiments, préserver les boisements de feuillus.		
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement prévoit : - un principe d'absence affouillements et exhaussements des sols dans le cadre des projets de constructions, sauf nécessité liée à un risque ou une contrainte particulière - hors de la zone NP, des affouillements et exhaussements des sols admis pour les activités autorisées dans la zone sous réserve de protection des milieux humides, et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - hors de la zone NP, des dépôts de matériaux ou matériels qui peuvent être nécessaires au fonctionnement des activités forestières ou agricoles, et sous réserve de condition d'insertion et de protection des feuillus dans la zone N - l'exploitation de carrières dans des secteurs désignés par le PLUi (à Brocas et Pissos en zone Nf). Par ailleurs, le PLUi prend en compte dans la zone N uniquement <u>le développement constaté des petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles</u>, qui contribuent aux objectifs de production d'énergie renouvelable et d'autonomie locale promus par le territoire, mais peuvent également avoir un impact visuel non souhaité. Les dispositions prévues au Règlement visent ainsi à préserver le caractère limité (hauteur, surface) et bien intégré de ces installations.		

Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en notamment en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u> - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - <u>la définition d'un recul minimal des implantations agricoles ou forestières vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser</u> afin de préserver les paysages bâtis, éviter des confrontations trop directes avec l'habitat et d'éventuelles nuisances. Le recul de principe de 100 mètres est réduit à 10 mètres dès lors que le projet concerné prend en compte ces objectifs - <u>la définition d'une disposition d'implantation particulière pour les implantations agricoles dans un but d'insertion paysagère</u>, consistant à appuyer le plus possible les constructions sur le "fond" boisé existant ou à défaut sur une limite séparative - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés</u>, pour préserver les abords de fils d'eau. - <u>La prise en compte de la doctrine définie par la CDPENAF des Landes pour les implantations d'annexes</u>, modulée sur deux aspects : . la prise en compte de contraintes particulières sur le terrain (dispositif d'assainissement eaux usées, patrimoine protégé) pouvant justifier d'implanter une annexe à plus de 30 mètres de l'habitation . dans les quartiers et secteurs représentatifs d'une forme d'airial, l'obligation d'une implantation d'annexe de manière dissociée de l'habitation, pour respecter la forme traditionnelle de l'airial.
Art 5 - Volumétrie des constructions	<u>Les emprises au sol maximales des constructions</u> sont fixées pour limiter l'imperméabilisation des sols et concernent en particulier les terrains d'habitations pour lesquels le PLUi s'appuie sur la doctrine définie par la CDPENAF des Landes <u>Les hauteurs maximales des constructions</u> distinguent : - les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, pour lesquels des hauteurs importantes peuvent être nécessaires (7 mètres ou plus en cas de nécessité technique), - les habitations pour lesquelles il est défini une hauteur maximale équivalente à R+1, - les annexes d'habitations pour lesquelles le règlement prévoit une hauteur limitée à 3,5 mètres

Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les dispositions prévues sur cet article font l'objet d'un développement spécifique au chapitre 3.1.3 précédent.
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement intègre <u>des obligations de prise en compte de la végétation arborée présente</u> sur les terrains avant aménagement/construction, et d'ajustement des composantes paysagères et espace libres des opérations, selon le principe de <u>projets qui s'adaptent au site</u> exprimé dans le PADD ("<i>une urbanisation qui préserve les espaces végétalisés</i>"), repris également et développé dans l'OAP thématique Biodiversité et Cadre de vie. <u>Une part minimale de conservation ou de réalisation d'espaces verts de pleine terre</u> est prévue sur les terrains d'habitations, pour maintenir une proportion conséquente de sols non artificialisés, porteurs de fonctionnalités naturelles notamment pour l'infiltration sur site des eaux pluviales. Les proportions minimales fixées sont importantes (50% dans le cas courant, 70% dans les quartiers et secteurs représentatifs d'une forme d'airiel) conformément aux contextes forestiers et ruraux de ces terrains. Les dispositions de qualité environnementale et paysagères se portent également sur les projets d'aires aménagées, de stationnement ou de dépôt : - dans le cas d'aires privées de stationnement, il est prescrit <u>un principe de revêtements perméables (sauf nécessités fonctionnelles)</u>, afin de préserver les capacités d'infiltration des eaux pluviales et une fonctionnalité de sols naturels, - des obligations de plantations d'essences locales sont par ailleurs prévues pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer à la biodiversité locale.
Art. 8 - Stationnement	Le règlement fixe un principe général de suffisance de capacités de stationnement sur les terrains bâtis, hors des voies publiques, qui est à appliquer en fonction de l'importance des besoins générés
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés en agglomération ou hors agglomération, - <u>un principe de suffisance des voies pour la desserte des projets envisagés</u>

Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées (EU), sous réserve : . <u>d'existence effective du réseau EU</u>, l'absence de ce réseau impliquant la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations et aux directives du service local, . <u>de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité</u>, - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal, - <u>l'encouragement à la mise en place de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales</u>, qui contribuent à réduire les consommations du réseau d'eau potable et à minimiser les contraintes de leur gestion.
---	--

2.6.2. La zone naturelle et forestière particulière –Nm

La zone Nm couvre les secteurs naturels de landes et de boisements qui sont compris dans les emprises de manœuvres et d'activités militaires.

Ce zonage concerne deux secteurs :

- le champ de tir du Poteau sur les territoires de Callen et de Luxey. Sur ce secteur, le zonage Nm tient compte du cours du ruisseau Le Peyronnet et des localisations connues de lagunes, sur lesquels il a été appliqué un zonage Np ;
- le site du "Terrain d'expérimentations extérieur du Centre d'études scientifiques et techniques d'Aquitaine" (TEE CESTA), sur le territoire de Saugnac-et-Muret.

Périmètres de zone Nm à Callen, Luxey et Saugnac-et-Muret



Les dispositions applicables dans cette zone sont similaires à celles applicables en zone Nf

Les différences sont minimales :

- pas d'extension d'habitation prévue dans la zone Nm en l'absence d'objet,
- constructions d'exploitation agricole ou forestière interdites dans la zone Nm,

2.7. Les zones d'installations de production d'énergies renouvelables - Npv et Neol

□ Le contexte de définition des zones de nouvelles productions d'énergie renouvelables

Comme indiqué dans le PADD, la CdC Cœur Haute Lande est engagée dans une démarche de transition énergétique volontaire et volontariste, qui s'est matérialisée par de multiples actions : labélisations TEPOS (Territoire à Energie POSitive) et TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte), mise en place d'une plateforme locale de rénovation énergétique (PRECORENO), création d'un outil de financement et de développement SEM TEPOS ... et plus récemment l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Dans ce cadre, la valorisation des potentialités de développement d'énergies renouvelables ou de récupération fait partie des lignes d'actions communautaires : outre le bois, les potentialités liées à la ressource solaire est relativement importante sur la CCCHL, évaluées aux environs de 1.300 kWh/m²/an selon le PCAET et les cartes d'ensoleillement, et permet d'envisager une utilisation pertinente et intéressante d'installations solaires énergétiques et thermiques, qu'elles soient en toiture, sur sols artificialisés ou sur sol actuellement forestiers (de pinèdes).

Pour rappel, le territoire est actuellement le lieu d'accueil de 13 sites d'installations photovoltaïques au sol, répartis sur 7 communes, qui représentent une superficie totale de 339,6 hectares et une production totale estimée de 248 MWc.

L'objectif communautaire est de poursuivre le développement de centrales photovoltaïques afin d'accroître la part d'électricité renouvelable, d'autant que ce développement permet de disposer localement de recettes régulières pour déployer d'autres projets.

Cet objectif local répond :

- aux objectifs nationaux fixés dans la Loi relative à *l'Énergie et au Climat* de 2019,
- ... lesquels sont réaffirmés et soutenus dans la récente Loi dite *d'Accélération des EnR* de 2023,
- ... et sont relayés au niveau régional dans les orientations du SRADDET (production multipliée par 2 d'ici 2030 par rapport à 2022).

Pour autant, le développement des énergies renouvelables doit évoluer dans ses modèles pour limiter autant que possible sa consommation d'espaces naturels, forestiers ou agricoles.

Le SCOT de la Haute Lande approuvé en 2018 fixe déjà des objectifs dans ce sens, avec :

- La limitation des unités de photovoltaïques sur sol non artificialisé à 60 hectares maximum, et à 1% de la superficie du territoire intercommunal (soit 1.480 ha sur la CCCHL), une mesure reprise de la Charte du Parc Naturel Régional,
- la modération de 30% de la consommation d'espaces par création de sites photovoltaïques par rapport aux dix années précédentes, soit 400 ha maximum (avec marge de souplesse de 20%) possibles par décennie à l'échelle de la Haute lande (CCCHL + Cdc du Morcenais).

Le PADD du PLUi fixe pour sa part un objectif plus volontariste de réduction d'au moins 50% des consommations d'ENAF à des fins d'installations d'énergie renouvelable.

Le projet communautaire prend ainsi en compte le cadre fixé par le Loi *Climat et Résilience* de 2021, pour la première décennie devant mener au Zéro Artificialisation Nette (ZAN à l'horizon 2050)

❑ Les objectifs et choix de délimitations des zones Npv et Neol

Ces zones et leurs dispositions réglementaires répondent aux orientations suivantes exprimées dans le PADD :

- > *Diversifier les sources de production énergétique par le développement des énergies à partir des ressources locales renouvelables*
- > *Un développement maîtrisé des sites photovoltaïques au sol ... des sites de projets compatibles avec les limites d'enveloppes définies par les objectifs de consommations d'espaces, les objectifs de protections environnementales, la Charte du Parc Naturel Régional et le SCOT*
- > *Envisager d'autres types de projets de productions d'énergie renouvelable, sur les secteurs propices au regard des orientations environnementales et paysagères choisies par le territoire*

A partir de ces orientations générales, Cœur Haute Lande a fixé les modalités de suivantes traductions dans le PLUi :

▪ Donner la priorité au foncier public pour l'accueil de parcs photovoltaïques

La CCCHL et ses communes disposent de grandes surfaces de foncier public dans le massif forestier, qui constitue un potentiel pouvant s'inscrire dans la politique énergétique du territoire.

Des mesures inscrites au PCAET communautaire permettent de qualifier et gérer ce potentiel :

- l'établissement d'un "cadastre solaire" pour quantifier la puissance d'énergie solaire installable sur ces surfaces,
- un appel à manifestation d'intérêt (AMI) destiné à sélectionner les meilleurs prestataires et fournisseurs pour les installations solaires sur les unités foncières sélectionnées.

▪ Sélectionner les sites potentiels d'installations et les délimiter dans le PLUi, de manière à :

- privilégier les projets bénéficiant d'un avancement suffisants d'études, notamment celles exigées dans le cadre des procédures environnementales,
- se conformer à l'objectif de réduction de 50% des consommations d'ENAF fixé par le PADD, soit un maximum à prévoir de 160,4 ha (320,8 ha / 2),
- respecter le seuil maximal de 25 ha de défrichement par site de parc solaire, fixé la Loi d'Accélération des EnR à partir de mars 2024.

▪ Prendre en compte le site de terrain délaissé situé à proximité de la voie ferrée à Labouheyre, identifié en tant que "site potentiel pour des panneaux photovoltaïques" dans le cadre de l'étude ADEME-CEREMA-DREAL réalisée pour le compte de la Préfecture des Landes.

Le PLUi intègre ainsi dans ses choix le projet photovoltaïque qui se porte sur ce terrain et sur une parcelle limitrophe, l'ensemble se plaçant dans la continuité des centrales photovoltaïques de *Berroute* et de l'urbanisation du bourg.

Identification du "terrain délaissé" à Labouheyre Source : fiche d'étude ADEME-CEREMA-DREAL janvier 2022



- Intégrer le projet de parc éolien localisé à Escource : ce projet engagé de longue date (avant 2015) et déjà inscrit dans le PLU communal, a bénéficié en décembre 2022 d'une décision juridictionnelle favorable en Conseil d'Etat, ce qui permet la finalisation de ses études et la poursuite des procédures d'autorisations.

Le PLUi prend en compte les composantes de ce projet, qui vise l'installation de 9 éoliennes et de 3 postes de livraison de manière peu dense au sein d'un large espace boisé, ce qui permet de ne pas remettre en cause sa vocation forestière première.

La zone Neol concernée couvre ainsi une importante superficie (341 ha), au sein de laquelle le positionnement envisagé initialement des installations pourra être confirmé ou bien ajusté, sachant que chaque éolienne ne mobilise qu'une surface limitée de 1500 à 2000 m².

❑ **Au final, les dispositions choisies et intégrées dans le PLUi sont les suivantes :**

- Retenir 9 secteurs de projets d'installations de production d'énergie renouvelable, dont 7 secteurs d'installations photovoltaïques sur foncier public (à Cère, Garein, Luxey, Labouheyre, Pissos et Sabres), 1 secteur d'installations photovoltaïques sur foncier privé (à Labouheyre, dont le terrain délaissé identifié) et 1 projet d'éoliennes à Escource.
- Distinguer le zonage Npv destiné aux installations photovoltaïques, et le zonage Neol destiné à l'installation d'éoliennes, pour notamment sécuriser la destination de cette dernière compte tenu de sa superficie importante.

- Cadrer précisément les possibilités de consommation d'ENAF, en fixant dans le Règlement du PLUi des valeurs maximales permises par secteur (cf. tableau ci-dessous).

Le total de ces valeurs maximales s'établit à 150,4 ha, soit une superficie inférieure à l'objectif de réduction de 50% des consommations d'ENAF fixé dans le PADD (équivalent à 169,8 ha).

- Prévoir une règle de maintien à 25 hectares maximum de consommation d'ENAF pour les secteurs de *Nègue* à Cère et de *Lagraou-Cassouats* à Sabres, dès lors que les permis de construire pour ces deux projets n'ont pas été déposés avant Mars 2024 (date prévisionnelle d'application de la mesure prévue dans la Loi d'Accélération des EnR).

En effet, ces deux secteurs concernent des projets définis bien avant la publication de cette loi, sur des superficies dépassant les 25 ha, et qui sont les plus avancés. Leurs autorisations définitives pourraient ainsi intervenir entre les dates d'arrêt et d'approbation du PLUi.

Dans la négative, ce seuil leur sera appliqué, entraînant une réduction de leurs périmètres.

Tableau d'identification des secteurs de zones Npv et Neol et des consommations maximales d'ENAF par secteur. Source : Règlement du PLUi

Commune	Nom du secteur	Zonage PLUi	Type d'installations	Conso. ENAF maximum *
Bélis	<i>Secteur Communal du midi</i>	Npv	photovoltaïque	18,4 ha
Cère	<i>Néque</i>	Npv	photovoltaïque	52,0 ha
Cère	<i>Secteur Pasdouca</i>	Npv	photovoltaïque	10,0 ha
Escource	<i>Saint Antoine</i>	Neol	éoliennes	3,0 ha
Garein	<i>Hippodrome</i>	Npv	photovoltaïque	23,7 ha
Luxey	<i>La Saussiatte</i>	Npv	photovoltaïque	6,4 ha
Labouheyre	<i>Galleben</i>	Npv	photovoltaïque	7 ha
Labouheyre	<i>Berroute</i>	Npv	photovoltaïque	2,8 ha
Pissos	<i>Piau Capit</i>	Npv	photovoltaïque	6,4 ha
Sabres	<i>Lagraou-Cassouats</i>	Npv	photovoltaïque	30 ha

En termes de consommations d'ENAF, ces choix conduisent à opérer **une réduction drastique par rapport aux projets photovoltaïques envisagés dans les documents communaux antérieurs** : pour rappel, c'est près de 600 hectares qui avaient été identifiés au stade du diagnostic dans ces documents pour une vocation de photovoltaïque au sol.

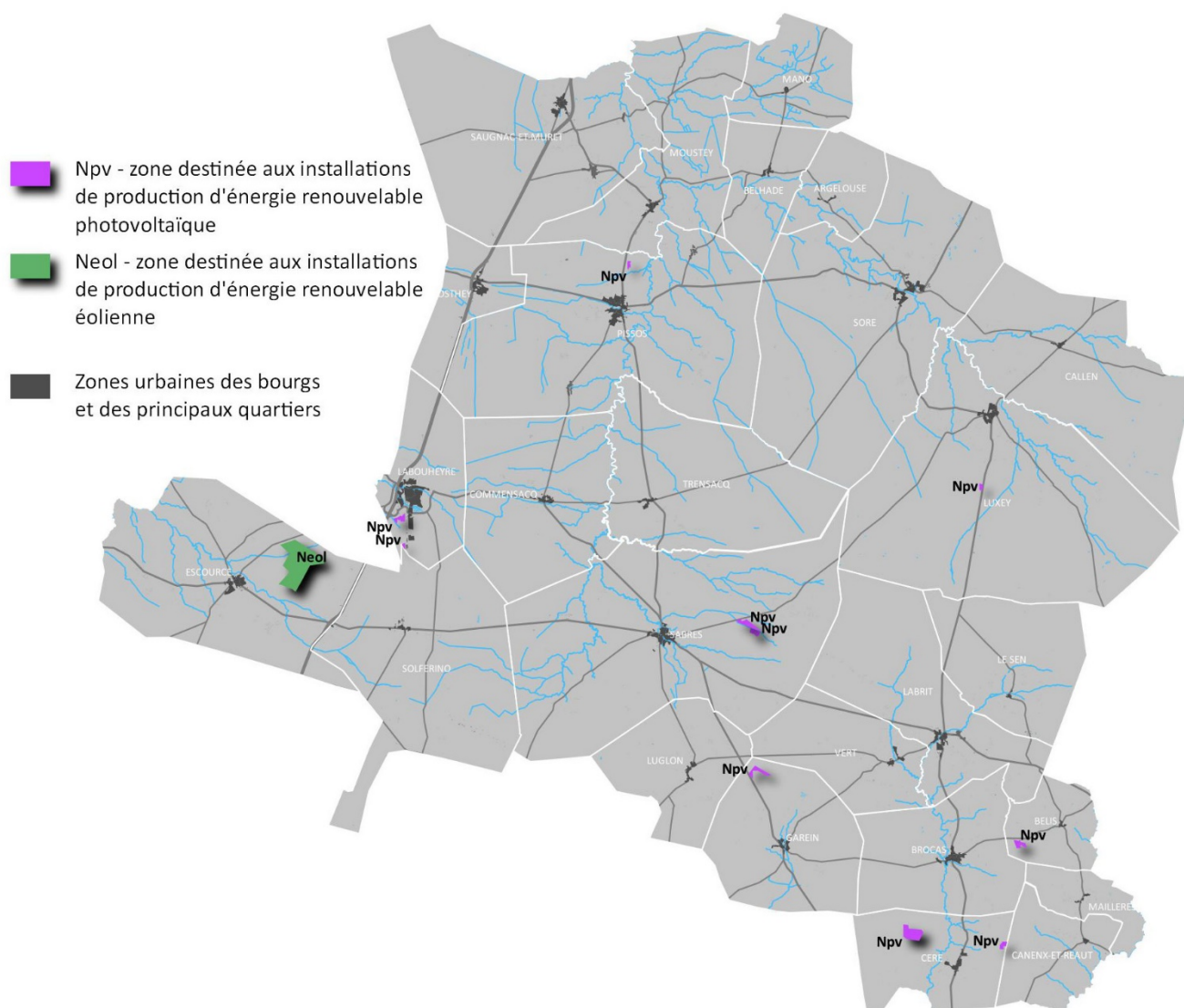
❑ Cohérence avec les infrastructures de transport et de raccordements d'électricité

Le S3REnR de Nouvelle Aquitaine approuvé le 10 février 2021, qui est encours d'adaptations, intègre des projets de créations et de renforcements d'ouvrages qui permettent de répondre aux demandes futures de raccordements des projets prévus sur Cœur Haute Lande.

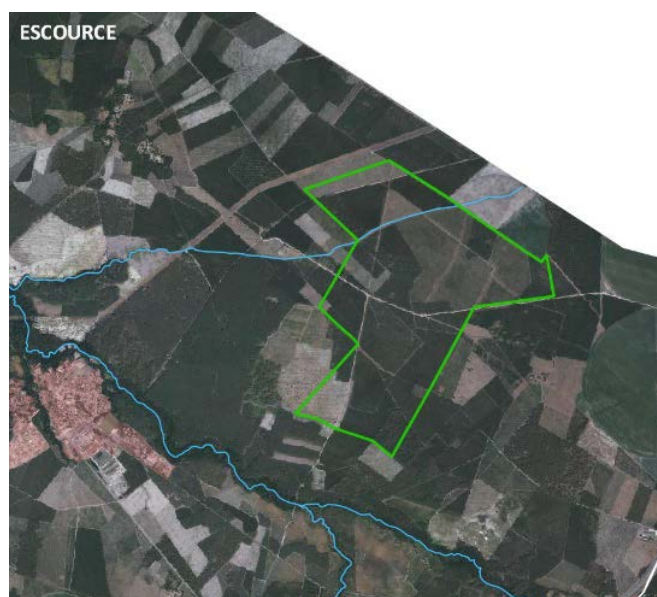
Le territoire est directement concerné par (cf. diagnostic chapitre 5.3) :

- La création de postes électriques prévus aux environs de Labouheyre, avec l'adaptation de la liaison existante, et à Argelouse (poste RTE+ENEDIS), avec la création d'une liaison électrique avec le Sud-Gironde.
Le PLUi prend en compte le projet à Argelouse aujourd'hui localisé (par un zonage UE) et prendra en compte celui aux environs de Labouheyre dès lors que leur localisation précise sera fixée.
- La création d'un poste électrique prévu à Cère, avec la création d'une liaison électrique avec Mont de Marsan.
Le PLUi prend en compte la localisation connue de ce poste électrique, par un zonage UE situé en partie Est du territoire de Cère, en limite avec Canenx-et-Reault.

Localisation et déclinaison des zones naturelles destinées aux installations de production d'énergie renouvelable



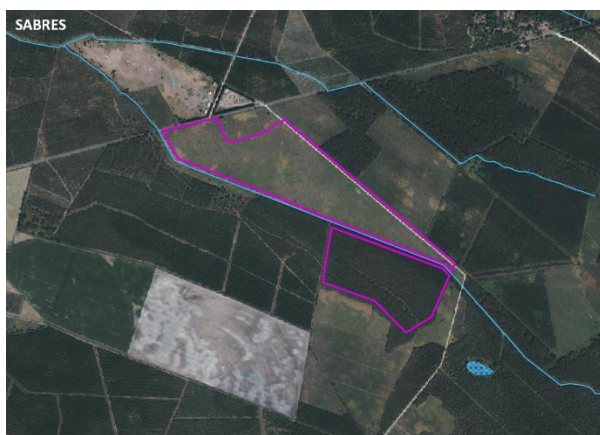
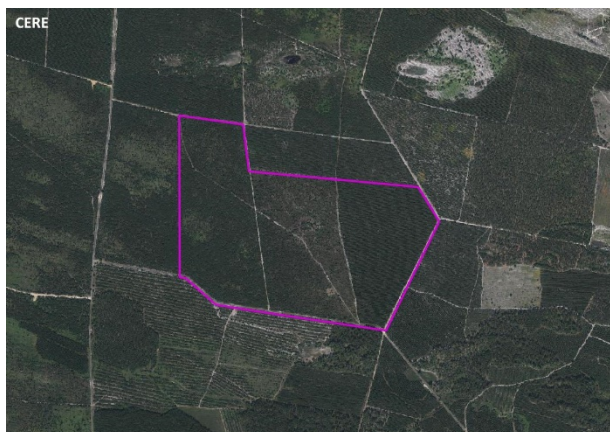
Carte de délimitation du secteur de zone Neol



Carte de délimitation des secteurs de zone Npv



Cartes de délimitations des secteurs de zones Npv (suite)



❑ **Les contenus et objectifs des dispositions définies par le Règlement écrit du PLUi pour les zones Npv et Neol sont synthétisés ci-après.**

Ces dispositions globalement visent à prendre en compte la spécificité de vocation des sites concernés, en définissant des modalités adaptées aux besoins de fonctionnement des installations photovoltaïques dans leur contexte principalement forestier.

Dispositions réglementaires	Zones Npv - Neol
Art. 1 - Destinations et sous-destinations des constructions	Les dispositions visent à admettre uniquement les "locaux techniques et industriels", catégories dans lesquels sont prévues les installations photovoltaïques au sol Ces installations sont soumises dans chaque secteur à une limite de consommation d'ENAF, qui permet globalement au territoire de respecter l'objectif de réduction de 50% de ces consommations, tel qu'expliqué précédemment
Art 2 - Usages, affectations des sols et natures d'activités	Le règlement autorise : - les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans la zone, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers, - les installations photovoltaïques au sol
Art 3 - Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières	Cet article reprend les différents périmètres et locations à caractère prescriptif indiqués sur les Documents graphiques et qui impactent les zones concernées. Les dispositions prévues pour chacun de ces secteurs ou sites sont présentés au chapitre 4 suivant.
Art 4 - Implantation des constructions	Les dispositions prévues sur cet article consistent en : - <u>l'intégration des dispositions s'appliquant aux abords des routes classées à grande circulation dans les espaces considérés comme non urbanisés</u> - <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de distances d'implantation des constructions, définies en fonction de l'importance hiérarchique de la voie (15 à 50 mètres de recul depuis l'axe des routes) - <u>des obligations de reculs des constructions dans les autres cas</u> (10 mètres des voies autres que départementales) pour ménager des espaces tampons. - des distances de reculs supplémentaires s'appliquant, comme dans les autres zones réglementées, <u>en bordure des berges de cours d'eau</u> pour préserver les abords de fils d'eau.
Art 5 - Volumétrie des constructions	Dispositions non réglementées, dans une optique d'absence de contraintes portées sur les locaux d'exploitation associés à ces installations, ceux-ci demeurant de toute manière peu nombreux et de petits volumes

Art 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions réglementées uniquement sur les clôtures compte tenu de la spécificité des installations et locaux concernés, en prescrivant l'installation de dispositifs transparents au bénéfice des écoulements d'eau, des paysages et de la petite faune
Art. 7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les dispositions de qualité environnementale et paysagères portent sur <u>les attendus d'accompagnement paysager des installations</u> . S'agissant de contextes principalement forestiers, il est notamment attendu une bonne intégration des aires de stationnements et de dépôts vis-à-vis des chemins et voies publiques environnants, et le respect des choix de plantations (pas d'essences invasives ou difficiles à maîtriser)
Art. 8 - Stationnement	Dispositions non réglementées, compte tenu de l'absence d'enjeu particulier de stationnement pour ce type de sites
Art. 9 - Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment <u>la reprise des attendus du règlement de voie départementale</u> en matière de création d'accès situés, pour des situations hors agglomération dans le cas de ces zones
Art. 10 - Desserte par les réseaux	Les dispositions prévues sur cet article comprennent notamment : - <u>un principe de branchement aux réseaux collectifs</u> d'eau et d'électricité sous réserve de la possible mise en œuvre d'une production et autoconsommation individuelle d'électricité - <u>un principe de gestion "sur site" (infiltration) des eaux pluviales</u> issues des terrains aménagés, en prévoyant la possibilité d'une évacuation en débit régulé (3l/s/ha maximum) et d'exigences particulières issues du schéma directeur des eaux pluviales communal.

2.8. Les Secteurs agricoles et naturels de taille et de capacité d'accueil limitées

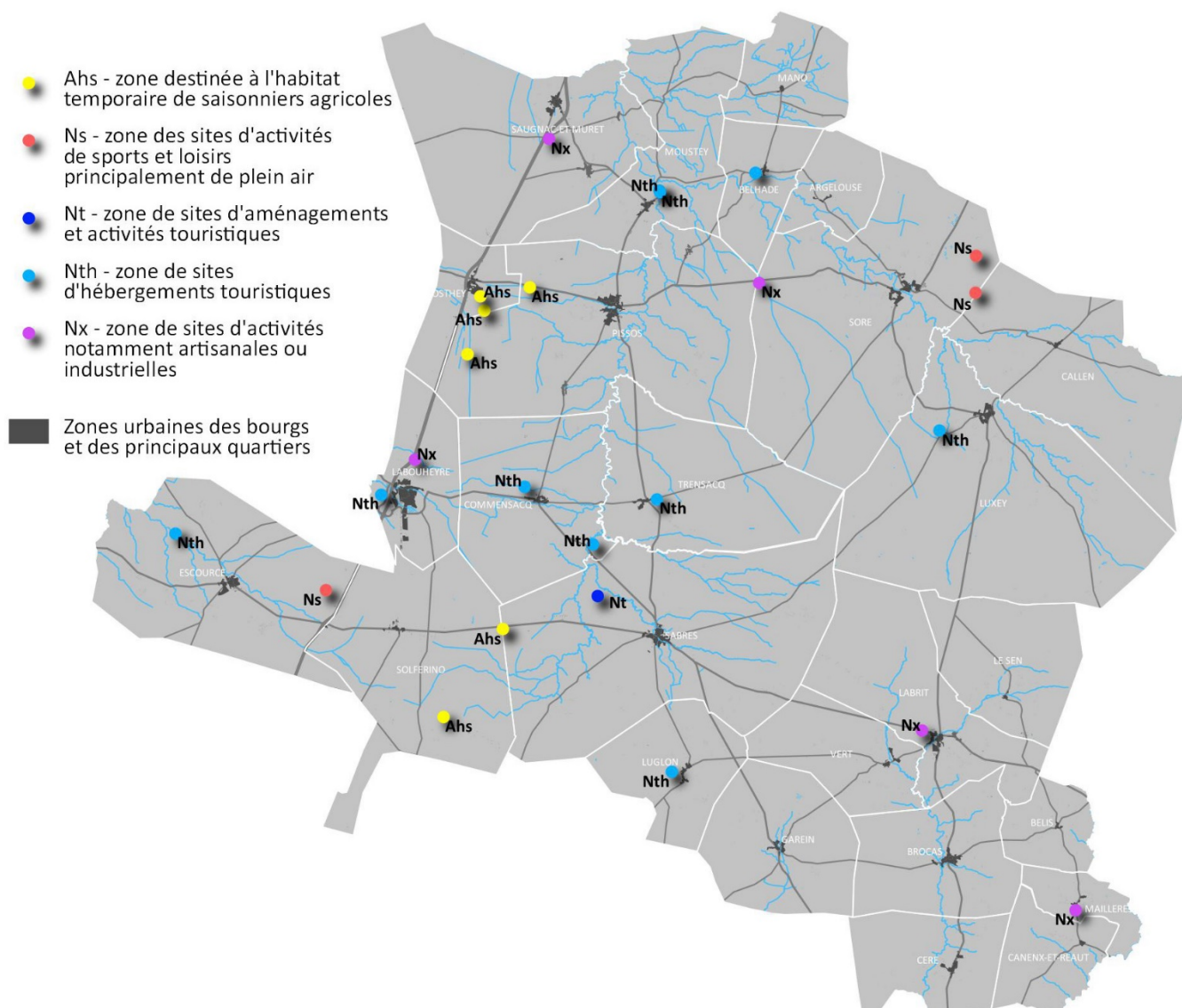
Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite à titre exceptionnel dans les zones agricoles, naturelles et forestières, des secteurs où sont autorisées des constructions soumises à conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs, dénommés "STECAL", se distinguent des zones urbaines par leur caractère isolé en contexte agricole ou naturel-forestier, et par leur caractère bâti et/ou aménagé restreint qui ne justifie pas un classement en zone urbaine.

Ils sont identifiés par le PLUi :

- soit pour répondre à des besoins et des projets spécifiques d'hébergements de saisonniers, ou de d'accueil touristique,
- soit pour prendre en compte des sites existants d'activités économiques, d'activités de loisirs ou d'activités et hébergements de tourisme.

Localisation et déclinaison des zones "STECAL"



2.8.1. Justification du caractère exceptionnel des STECAL

- Les 25 STECAL délimités par le PLUi correspondent à l'équivalent d'un peu moins de 1 site par commune sur l'ensemble des 26 communes composant le territoire de la CdC Cœur Haute Lande.
- Leur superficie globale représente un total d'environ 90 ha, soit une part très limitée des superficies délimitées par ailleurs par le PLUi :
 - . 0,051% de la superficie globale du territoire couvert (179379 ha) par le PLUi,
 - . 0,052% de l'ensemble des zones Agricoles ou Naturelles et forestières protégées par le PLUi.
- Compte tenu des occupations et aménagements existants, de la nature des sols concernés et de la vocation des zones, il a été considéré que les STECAL délimités génèraient un potentiel total de 6,3 ha de consommation d'espaces à caractère naturel ou agricole, dont :
 - . 2,1 ha en zone Ahs (3 sites concernés), avec toutefois un caractère réversible imposé par le Règlement,
 - . 4,6 ha en zone Nth (5 sites concernés).

Ces potentiels représentent l'équivalent d'environ 5% de l'ensemble des consommations d'ENAF par l'urbanisation (hors sites d'ENR) prévus par le PLUi.

Les autres potentiels de constructions ou d'aménagement en STECAL concernent des espaces déjà artificialisés et remaniés, au sein de périmètres d'aménagements et constructions existants, ou des espaces dont la vocation et le règlement ne remettent pas en cause le caractère principalement non artificialisé des sites (zones Nt).

- La délimitation des sites de STECAL les plus étendus (zone Nt de l'écomusée à Sabres ; zone Ns du stand de tir à Sore) est justifiée par la prise en compte des périmètres aménagés et clôturés existants.

2.8.2. La zone d'hébergements des saisonniers agricoles - Ahs

❑ Objectifs visés par la définition de la zone Ahs

Le logement des travailleurs saisonniers agricoles constitue une problématique prégnante sur le territoire de Cœur Haute Lande, décrite dans le diagnostic (cf. chapitre 3.4.3) et qui justifie son intégration aux orientations du PADD et aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat.

Dans le temps des études du PLUi, la CCCHL a engagé une réflexion spécifique à ce sujet en lien avec les employeurs et l'Etat. Les conclusions de ce travail mettent notamment en évidence :

- les spécificités et tendances de l'agriculture locale, caractérisée par la reconversion de grandes plaines céréalières vers des cultures maraichère spécialisées en biologie industrielle,
- un fort besoin en main d'œuvre extérieure au territoire, évaluée à environ 1.000 saisonniers accueillis chaque année,
- un territoire qui n'est pas structuré pour accueillir cette main d'œuvre, avec un déficit structurel de logements adaptés,
- des pratiques d'hébergements (caravaning "sauvage", occupation de campings, de bâtisses vides) qui génèrent des conflits et localement une acceptabilité sociale difficile,
- des moyens spécifiques et diversifiés à promouvoir comme solutions alternatives d'hébergements, mais également à cadrer en termes de localisation et de capacités : le camping "à la ferme", des bâtisses réhabilités, l'hôtellerie sociale ou l'habitat léger et démontable sur des sites sélectionnés.

C'est cette dernière solution d'hébergement pour saisonniers agricoles, en habitat léger, qui est visée au travers des secteurs de zone Ahs délimités dans le projet de PLUi.

❑ Traduction dans le zonage du PLUi

Quatre secteurs de zone Ahs ont été choisis et délimités sur des terrains localisés à Liposthey et à Pissos, jouxtant des bâtiments existants d'exploitations agricoles génératrices de besoins importants en main d'œuvre.

Ces secteurs sont présentés page suivante.

Une partie de ces secteurs est concernée par l'aléa fort d'incendie de forêt (secteurs n°1, 2 et 3), et par la zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (n°3 et partie du n°1).

Les projets mettront en œuvre les prescriptions liées à ces zonages d'aléas, précisées au Règlement du PLUi.

Dans le cas de l'aléa d'incendie de forêt, on peut noter l'importance de la couverture en espaces agricoles autour des secteurs, parfois non prise en compte dans la cartographie actuelle de l'aléa, et l'accessibilité aisée grâce aux nombreux chemins et voies qui irriguent ces terres agricoles.

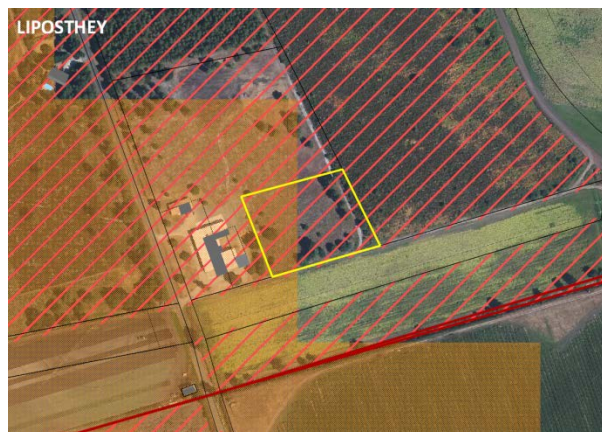
Par ailleurs, ces secteurs se placent à distance des zones naturelles de protection forte prévues au PLUi (Np), ainsi que des périmètres de protection ou d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF ...)

Légende des cartes :

	Limite de zone du PLUi
	Secteur d'aléa fort d'incendie de forêt
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
	Limite de recul des constructions par rapport aux voies à grande circulation

Cartes de délimitations des secteurs de zones Ahs

- Le secteur *Ahs n°1* se localise au sud-est du bourg de Liposthey
- Le périmètre délimité couvre une superficie de 9715 m².
- Il se positionne au niveau de bâtiments de l'entreprise "*SICA Cassinot*", en arrière de la RD10e



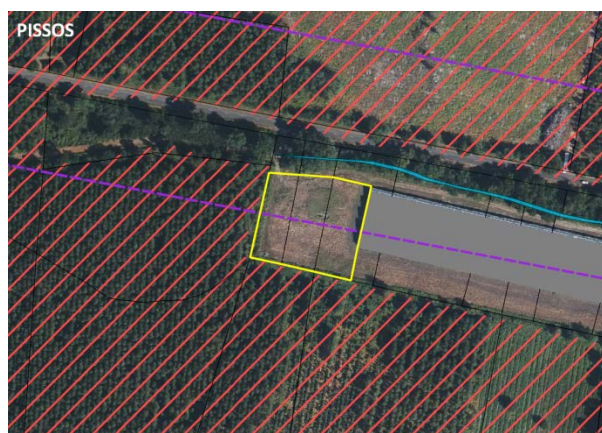
- Le secteur *Ahs n°2* se localise à proximité du bourg de Liposthey, sur sa périphérie sud-est
- Le périmètre délimité couvre une superficie de 16870 m².
- Il se positionne au niveau de bâtiments de l'entreprise "*Larrère*", en arrière de la RD10e
- Le choix ici est d'intégrer l'ensemble du terrain bâti, y compris bâtiments agricoles, pour laisser une souplesse dans le choix de positionnement des logements de saisonniers à créer



- Le secteur *Ahs n°3* se localise en partie ouest du territoire de Pissos
- Le périmètre délimité couvre une superficie d'environ 7294m².
- Il se positionne au niveau de bâtiments de l'entreprise "*SCEA Bernadille*", en bordure d'un chemin.



- Le secteur *Ahs n°4* se localise en partie ouest du territoire de Pissos
- Le périmètre délimité couvre une superficie d'environ 6423m².
- Il se positionne au niveau d'un bâtiment de l'entreprise "*Larrère*", en bordure de la RD43.
- Conformément aux dispositions des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, les logements de saisonniers devront se positionner en extension immédiate du bâtiment existant ou à l'arrière de la limite de recul de 75 mètres depuis l'axe de la route



Cartes de délimitations des secteurs de zones Ahs (suite)

- Le secteur Ahs n°5 se localise en limite communale ouest de Sabres, avec Solférino
- Le périmètre délimité couvre une superficie de 10204 m².
- Il se positionne au niveau d'un bâtiment de l'entreprise "Le Lanne Earl", en arrière de la RD44



- Le secteur Ahs n°6 se localise en partie sud de Solférino
- Le périmètre délimité couvre une superficie de 4500 m².
- Il se positionne à proximité de bâtiments de l'entreprise "SCEA Guilhemlay" (production de maïs semence notamment), sur le terrain d'assiette du projet



❑ Traduction dans le Règlement du PLUi

Les logements de saisonniers agricoles à créer sur ces sites font l'objet de mesures spécifiques de cadrage dans le Règlement du PLUi.

En synthèse, sont prévus :

- La réalisation de logements "réversibles", sous la forme de structures légères démontables ou transportables, dont le positionnement et la qualité d'aspect des constructions permettent leur bonne intégration dans les paysages agricoles et forestiers environnants.

Le POA Habitat intègre dans ses actions la réalisation d'une étude visant à concevoir un ou plusieurs modèle(s) bâti(s) qui pourront servir de référence pour les réalisations de logements, intégrant le caractère démontable et en lien avec les produits de la filière bois locale.

- La possibilité de changement de destination du bâti existant, prévu le cas échéant pour le secteur Ahs n°2 mais également dans la perspective d'autres éventuels secteurs à intégrés au PLUi dans le futur.
- Des mesures destinées à assurer un bon niveau d'accueil des travailleurs et des conditions de vie décentes :
 - . une superficie répondant aux normes d'hébergements imposées par le Code du travail.
 - . l'accompagnement de locaux et équipements de capacité suffisante pour répondre aux besoins en hygiène et sécurité de l'ensemble des occupants (alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de desserte d'énergie, de ramassage des déchets.
 - . la possibilité de prévoir des locaux à usage collectif, sanitaires pour d'autre usages, soit construction neuve, soit par aménagement de constructions existantes sur ou à proximité de la zone Ahs.

- une implantation des constructions à 10 mètres minimum des voies,
- une emprise au sol limitée à 1.000 m² et à 25% de la superficie de la zone Ahs, et une hauteur des constructions limitée à 4 mètres à l'égout du toit (sauf en cas de changement de destination), pour une bonne intégration dans les paysages agricoles
- l'obligation de conservation des arbres existants et/ou de plantations complémentaires pour favoriser l'intégration paysagère des hébergements et le confort de vie sur le site.
- un principe d'espaces aménagés non imperméabilisés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles, conformément à l'objectif de leur réversibilité ou pour maintenir des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales

2.8.3. La zone des sites d'activités de sports et loisirs principalement de plein air - Ns

☐ Objectifs visés par la définition de la zone Ns

Des sites de sports et loisirs privés, déjà aménagés et en activité, ont été identifiés sur le territoire dans des contextes forestiers et à distance des espaces urbains principaux.

Les activités proposées répondent à des attentes de loisirs de plein air, avec des fréquentations locales ou provenant des territoires alentours.

Le classement en zone Ns dans le PLUi vise à rendre possible les éventuels besoins d'aménagement, d'adaptation ou de renforcement de ces activités au sein de leurs emprises déjà aménagées

☐ Traduction dans le zonage du PLUi

Trois secteurs de zone Ns sont délimités sur des terrains localisés à Escource et à Sore, présentés ci-après.

Légende des cartes :

Tous sont concernés par l'aléa fort d'incendie de forêt, et pour deux d'entre eux par la zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (sauf n°2).

Les projets mettront en œuvre les prescriptions liées à ces zonages d'aléas, précisées au Règlement du PLUi.

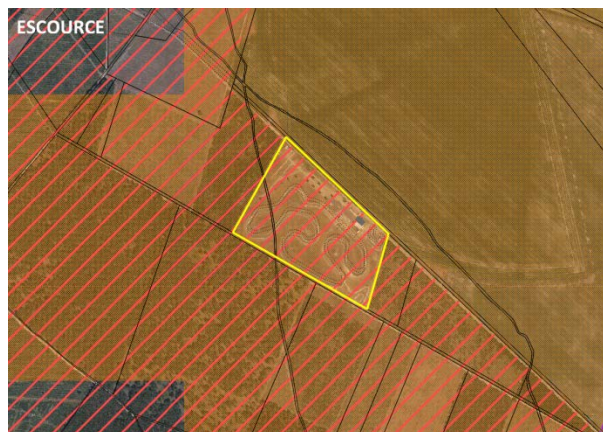
Dans le cas de l'aléa d'incendie de forêt, on peut noter que les risques sont limités du fait de la fréquentation limitée des sites à l'année et de l'absence de présence permanente.

Par ailleurs, ces secteurs se placent à distance des zones naturelles de protection forte prévues au PLUi (Np), ainsi que des périmètres de protection ou d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF ...)

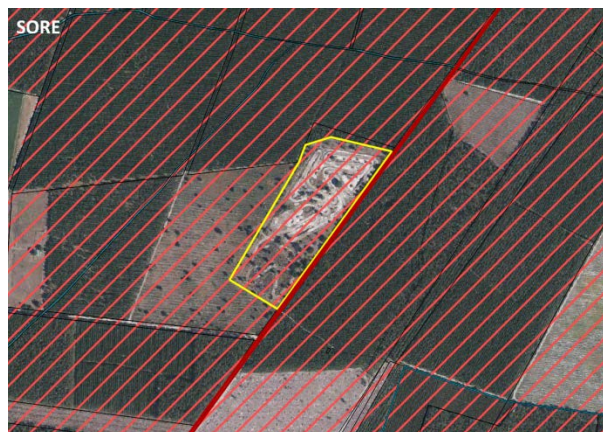
	Limite de zone du PLUi
	Secteur d'aléa fort d'incendie de forêt
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Cartes de délimitations des secteurs de zones Ns

- Le secteur *Ns n°1* à Escource couvre une superficie de 91645 m².
- Il correspond à un circuit de karting comprenant un bâtiment de 360 m² au sol



- Le secteur *Ns n°2* à Sore couvre une superficie de 65942 m².
- Il correspond à un circuit de motocross sans construction actuellement



- Le secteur *Ns n°3* à Sore couvre une superficie de 129190 m².
- Il correspond à une activité de stand de tir comprenant un bâtiment d'environ 500 m² (club house)



❑ Traduction dans le Règlement du PLUi

Les possibilités de construire et d'aménager sur ces sites font l'objet de mesures spécifiques de cadrage et de limitations dans le Règlement du PLUi.

En synthèse, sont prévus :

- Une occupation limitée aux activités de services accueillant une clientèle et aux équipements sportifs de plein air, conditionnée à l'absence d'atteinte aux espaces naturels et paysages, à l'absence de renforcement de la voirie publique, et à un besoin lié à l'activité déjà implantée
- La possibilité d'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés uniquement dans les deux secteurs qui accueillent déjà ce type d'activité
- une implantation des constructions à 10 mètres minimum des voies,
- une emprise au sol limitée à 2% de la superficie de la zone Ns, et une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit, pour assurer une très faible présence et visibilité des constructions
- n principe de clôtures légères, transparentes et/ou végétalisées, au bénéfice des écoulements d'eau, des paysages et de la petite faune
- l'obligation de conservation des arbres existants et/ou de plantations complémentaires, avec une large dominante d'espaces verts de pleine terre (85%).
- un principe d'espaces de stationnements non imperméabilisés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles, pour maintenir des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales et la fonctionnalité naturelle des sols.

2.8.4. Les zones des sites pour hébergements et aménagements de tourisme – Nt et Nth

❑ Objectifs visés par la définition des zone Nt et Nth

Le PADD du PLUi fixe les orientations générales du territoire en ce qui concerne les supports d'activités, les hébergements et la promotion touristique :

- *Un projet intercommunal qui s'inscrit pleinement dans la stratégie visée par le PNR des Landes de Gascogne, qui donne la priorité à la valorisation durable des atouts du territoire.*
- *Un développement poursuivi en s'appuyant sur les piliers de l'écotourisme en Haute Lande, c'est-à-dire un tourisme durable proposant :*
 - . *activités culturelles valorisant les activités traditionnelles et l'évènementiel local,*
 - . *activités de loisirs ou sportives intégrées à l'environnement (itinérance douce, parcours nautiques ...),*
 - . *découverte de la nature participant à la sensibilisation du public.*
- *Une attention particulière portée à la qualité architecturale, d'insertion paysagère et environnementale des sites de loisirs, d'hébergements touristiques ou de simples haltes temporaires, à créer ou à rénover.*
- *Des réseaux de mobilités douces préservés, mis en valeur (promotion, fléchage ...) et complétés en partenariat avec les acteurs et gestionnaires concernés*

Dans le temps des études du PLUi, la CCCHL a cherché à préciser cette doctrine pour permettre une sélection proactive des projets d'hébergements portés à sa connaissance, et orienter qualitativement la conception et l'aménagement de ces projets.

Parmi les différents critères définis par la collectivité, les principaux concernent :

- l'adéquation des programmes avec les caractéristiques du territoire (se distinguer des zones littorales) ...
- des secteurs à éviter en principe : covisibilité avec zones urbaines, zones à enjeux identifiées au plan du PNR ...
- une architecture intégrée au paysage : cohérence avec l'existant, utilisation du bois et de matériaux légers (toiles ...), modularité / réversibilité privilégiée, conservation/gestion écologique du végétal ...
- des critères techniques : autonomie des sanitaires, insertion des installations, signalétique discrète ...

Ces orientations et critères ont été mise en œuvre pour déterminer les secteurs "Nth" de projets de nouveaux hébergements pris en compte par le PLUi, décrits dans les pages suivantes.

Par ailleurs, certains sites d'aménagements, d'activités et le cas échéant d'hébergements touristiques existent d'ores et déjà sur le territoire, et ne peuvent être classés en zone urbaine du fait de leur taille restreinte, du caractère limité des bâtis et aménagements existants, et de leur positionnement à distance des espaces urbains principaux.

Le classement en zone Nt ou Nth dans le PLUi vise à prendre en compte cet existant, et à rendre possible les besoins d'aménagement, d'adaptation ou de renforcement de ses sites au sein de leurs emprises.

❑ Traduction dans le zonage du PLUi

En premier lieu, le PLUi distingue :

- la zone Nth dans laquelle les hébergements touristiques sont autorisés, et qui répondent ainsi aux objectifs de développement et de qualité des capacités d'accueil du territoire,
- la zone Nt, dans laquelle les hébergements touristiques sont interdits, qui correspondent à des lieux proposant un accueil organisé de touristes, des espaces aménagés et activités de détente.

Douze secteurs de zone Nt / Nth sont délimités sur des terrains localisés sur 10 communes, présentés ci-après :

- 6 des secteurs correspondent à des espaces déjà aménagés et occupés de sites touristiques, à Commensacq, Luglon, Moustey, Sore, Trensacq, auxquels s'ajoute le site de Marquèze à Sabres ;
- 5 des secteurs correspondent à des espaces de projets de créations d'hébergements touristiques, sélectionnés par la collectivité à partir des critères définis précédemment, localisés à Belhade, Commensacq, Escource, Labouheyre, Luxey ;
- 1 secteur qui correspond à un projet public d'aménagements d'un site de détente (Lac de Peyre à Labouheyre).

Légende des cartes :

Une majorité de secteurs sont concernés par l'aléa fort d'incendie de forêt, et pour 4 d'entre eux par la zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Les projets mettront en œuvre les prescriptions liées à ces zonages d'aléas, précisées au Règlement du PLUi.

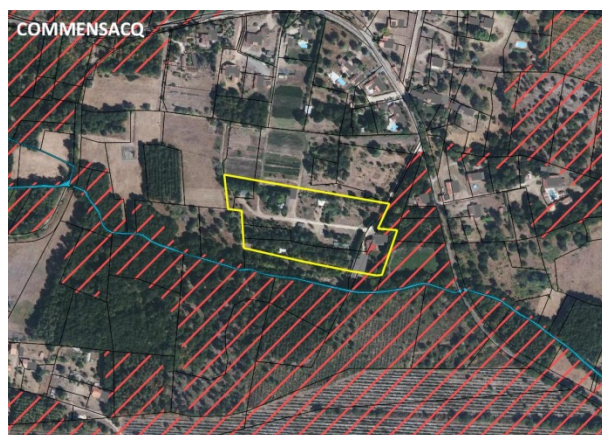
	Limite de zone du PLUi
	Secteur d'aléa fort d'incendie de forêt
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
	Zones inondables répertoriées

Deux secteurs de zone Nth (à Commensacq et à Sore) sont concernés par le périmètre de zone inondable défini autour de la Grande et de la Petite Leyre.

Conformément aux dispositions définies dans le Règlement du PLUi, les nouvelles constructions, les changements de destination conduisant à une augmentation du risque espaces concernés et les remblais notamment sont interdits dans les espaces concernés.

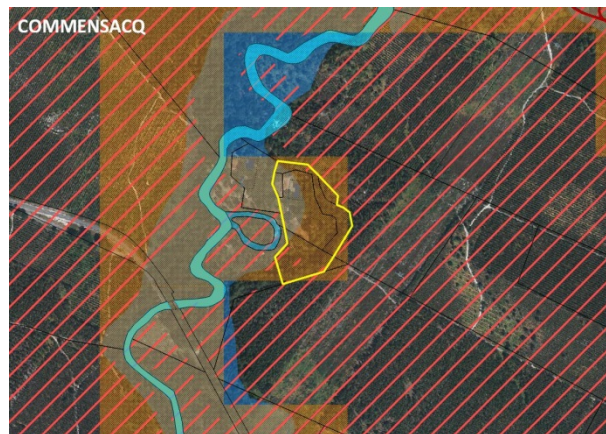
Cartes de délimitations des secteurs de zones Nth

- Le secteur Nth n°1 correspond à un site de projet d'hébergements touristiques, localisé en entrée ouest du bourg de Belhade.
 - Le périmètre délimité couvre une superficie de 4383 m².
 - Le projet consiste en la création de 2 hébergements type HLL pour l'accueil 2 à 4 personnes, avec possibilité d'un renforcement futur de la capacité d'accueil.
 - L'enjeu que constitue la préservation du paysage d'entrée de bourg (prairie plantée de feuillus) sera pris en compte dans l'aménagement du site et d'implantation des HLL (non encore précisément définie), conformément aux principes prévus dans le Règlement de la zone Nth, notamment ses articles 1.2 et 7.
 - Le secteur est concerné par la zone d'aléa fort d'incendie de forêt. Toutefois ce classement apparaît peu justifiée au vu de la nature du terrain (prairie avec seulement feuillus) et le site est facilement accessible depuis la voirie principale (RD120)
-
- Le secteur Nth n°2 se localise au niveau du quartier de *Labrit* au nord du bourg de Commensacq
 - Le périmètre délimité couvre une superficie de 18452 m².
 - Il correspond au site du camping autorisé de "Baradis" qui comprend 6 emplacements



Cartes de délimitations des secteurs de zones Nth (suite)

- Le secteur Nth n°3 correspond au site de la base nautique de "Mexico, situé en bordure de la Leyre, en partie sud-est du territoire de Commensacq
- Le périmètre délimité couvre une superficie de 25948 m².
- Il s'agit d'un lieu d'animation important car situé le plus en amont sur la partie navigable de la Leyre. Outre l'embarquement pour les descentes en canoë de la rivière, il propose déjà des espaces de loisirs (parcours d'orientation, jeux ...), une restauration sur place et une possible location de salle.
- Le site a bénéficié récemment :
 - . d'un élargissement de la maîtrise foncière communale autour de la base actuelle
 - . de l'installation d'une bâche de 120m³ renforçant la sécurité incendie
- La collectivité souhaite par ce classement Nth rendre possible la création d'hébergements saisonniers, intégrés dans le paysage boisé et tenant compte des contraintes du site (inondation, aléa feux de forêt). Ce projet doit permettre une relance de l'activité et le rééquilibrage économique de l'exploitation du site
- Le projet envisagé comprend :
 - . l'installation d'une 10^{aine} d'hébergements dans la partie sud de la zone Nth, en dehors de la zone inondable et à proximité de la nouvelle bâche. Il s'agira de petites structures bois, avec utilisation de toile permettant l'évasion spectrale, d'hébergements insolites types "hobbit",
 - . la conservation des boisements présents et la valorisation d'une lisière naturelle (baradeau planté de chênes)
 - . l'utilisation des sanitaires/points d'eau existants en libre accès, complété le cas échéant de toilettes sèches

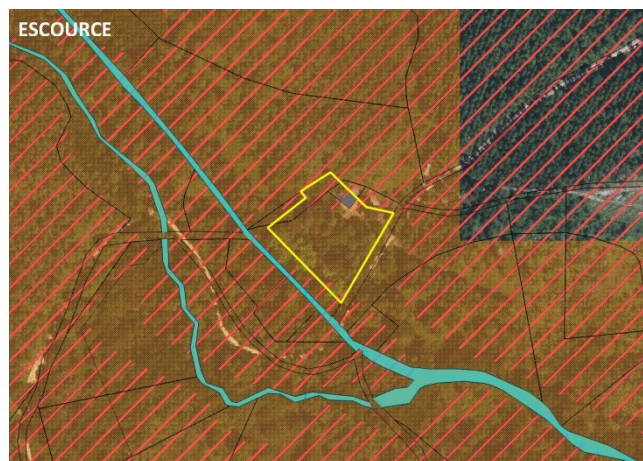


Exemples d'hébergements bois/toile envisagés



Cartes de délimitations des secteurs de zones Nth (suite)

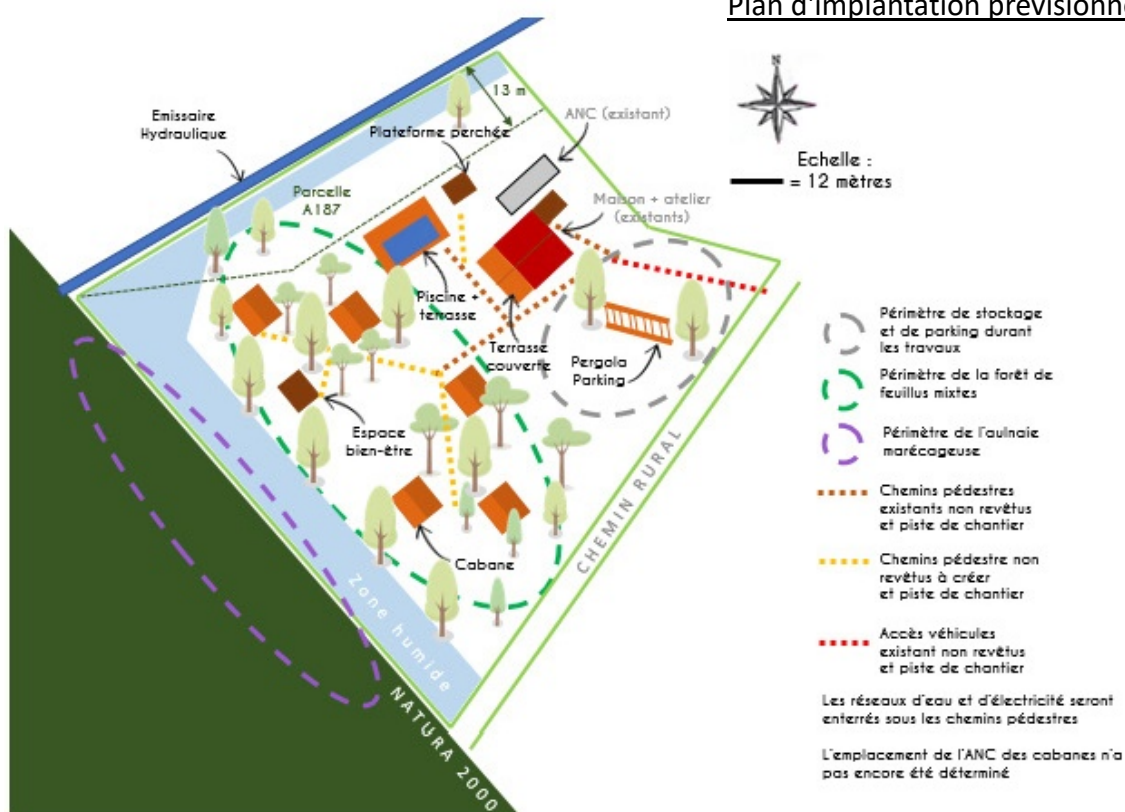
- Le secteur Nth n°4 correspond à un site de projet d'hébergements insolites, en partie ouest du territoire d'Escource et à proximité du ruisseau de l'Escource. Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie de 6493 m².
- Le projet consiste en la création de 5 cabanes "écoconçues" en bois sur pilotis de type HLL (10 personnes), une plateforme perchée en bois, un espace bien-être en bois, une pergola indépendante en bois, une piscine, une terrasse couverte en bois attenante à la maison d'habitation existante, un assainissement non collectif par infiltration pour les cabanes.
- L'emprise au sol permanente projetée est de 585 m², dont seulement 260 m² d'imperméabilisation de sol (majorité des constructions réalisées sur pilotis).
- Compte tenu de la sensibilité de la zone environnante (notamment proximité du site Natura 2000 FR7200714 - zones humides de l'arrière-dune du pays de Born et de Buch), les porteurs de projet ont d'ors et déjà réalisé une étude complète d'incidences précisant l'état initial de l'environnement et les effets prévisibles du projet



Carte des habitat naturels

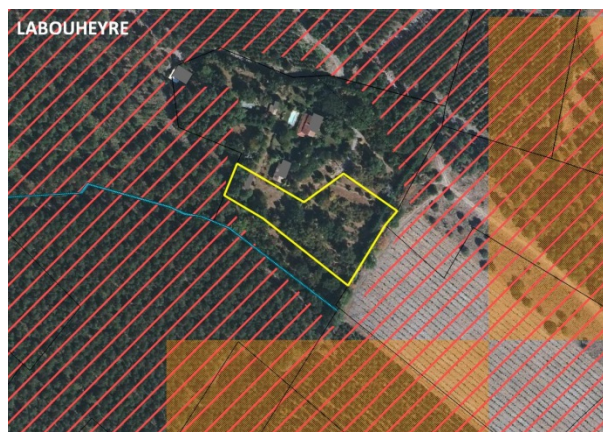


Plan d'implantation prévisionnel du projet

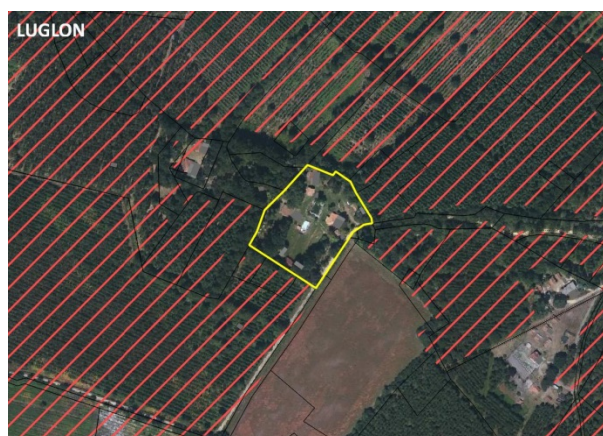


Cartes de délimitations des secteurs de zones Nth (suite)

- Le secteur Nth n°5 correspond à un site de projet d'hébergements touristiques en partie ouest du territoire de Labouheyre.
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie de 5562 m².
- Le projet consiste en la création de 3 HLL sur un airial, avec aménagement d'une grange en local collectif (sanitaires, cuisine). Le site constitue déjà un lieu d'hébergements touristiques, avec 2 gîtes et la possibilité de louer la maison principale pour l'accueil de groupes
- Le secteur se place en dehors des zones d'aléas ou de risques majeurs répertoriés. Il est limitrophe à la zone Np protégeant une barade et ses abords boisés, connectés au vallon du ruisseau de Maisonnave



- Le secteur Nth n°6 correspond au site d'un village-vacances existant ("*Domaine de Payan*") à l'ouest du bourg de Luglon, gérée par une association proposant un tourisme accessible, inclusif, pédagogique et respectueux de l'environnement.
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie de 13310 m².
- Le site fait l'objet d'un projet de développement visant la création d'une aire naturelle de camping, le changement de destination d'une grange en gîte d'accueil collectif, l'implantation de dix lodges, pour une capacité d'accueil totale de 47 personnes
- Le secteur se place en dehors des zones d'aléas ou de risques majeurs répertoriés.



Cartes de délimitations des secteurs de zones Nth (suite)

- Le secteur Nth n°7 correspond à un site au site d'un projet d'hébergements touristiques en partie ouest du territoire de Luxey
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie totale de 5562 m².
- Le projet consiste en la création d'un lieu de séjour "écotouristique" proposant 6 cabanes en bois et un lieu de vie dans une ancienne grange au sein d'un airial, pour capacité d'accueil de 16 personnes. Le couvert arboré sera respecté et valorisé conformément aux principes prévus dans le Règlement de la zone Nth, notamment ses articles 1.2 et 7.
- Le secteur est concernée par la zone d'aléa fort d'incendie de forêt. Toutefois ce classement apparaît peu justifiée au vu de la nature du terrain (boisement de feuillus uniquement) et le site est facilement accessible (RD315 et chemin de Pierre du Pin et Nicot).



- Le secteur Nth n°8 correspond à un site existant d'hébergements légers (tipis) avec bâtiment commun, compris dans un ensemble gites/club hippique sur un airial localisé à Moustey (quartier de Lavigne)
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie totale de 2946 m² (1544 + 1402).



- Le secteur Nth n°10, localisé à Trensacq, correspond au site existant d'un gîte (ancienne maison landaise) et de bâtiments annexes sur une ancienne ferme à Capdessus, proposant 14 couchages collectifs.
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie d'environ 16982 m².



Cartes de délimitations du secteur de zone Nt

- Le secteur Nt correspond à l'écomusée de "Marquèze" à Sabres, à la fois pôle d'attraction touristique majeur, site patrimonial et lieu de transfert de connaissance sur l'histoire de la Haute Lande
- Le secteur couvre environ 39,8 ha, entièrement maîtrisés par la collectivité publique, sur un périmètre déjà inscrit dans le PLU communal de Sabres.
- Les parties arborées côté sud et nord-est du secteur sont concernées par la zone d'aléa fort d'incendie de forêt
- Le classement en zone Nt permet d'envisager l'adaptation des structures en place et le cas échéant des transferts sur site de bâtiments à des fins de protection et de mise en valeur, comme cela a été pratiqué lors de précédentes phases de constitution de l'écomusée.



❑ Traduction dans le Règlement du PLUi

Les possibilités de construire et d'aménager sur ces sites font l'objet de mesures spécifiques de cadrage et de limitations dans le Règlement du PLUi.

En synthèse, sont prévus :

- Une occupation limitée à certaines destinations :
 - hébergements touristiques dans la zone Nth, définis de manière limitative (HLL, gîtes et hôtellerie dans l'existant, camping, habitat léger démontable) et qualifiés en cohérence avec les principes fixés au PADD
 - locaux de restauration et de services liés au fonctionnement des sites touristiques
 - équipements publics
- les affouillements et exhaussements des sols qui peuvent être nécessaires dans le cadre des opérations permises dans la zone, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers
- les petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles, dont la taille demeure limitée (hauteur, surface) et qui sont bien intégrées
- Des règles d'implantations des constructions qui notamment reprennent les attendus du règlement de voie départementale en matière de distances d'implantation des constructions, et qui applique dans les cas courants des reculs "standard" de 5 mètres par rapport aux voies et de 3 mètres par rapport aux limites
- des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés, pour préserver les abords de fils d'eau
- une emprise au sol limitée à 2% de la superficie du terrain en zone Nt et de 10% en zone Nth, tandis que les hauteurs sont limitées à 3,5 mètres ou 4 mètres selon le cas, pour assurer une faible présence et visibilité des constructions

- un principe de clôtures légères, transparentes et/ou végétalisées au bénéfice des écoulements d'eau, des paysages et de la petite faune
- l'obligation de conservation des arbres existants et/ou de plantations complémentaires, avec une large dominante d'espaces verts de pleine terre (85% en zone Nt, 60% en zone Nth)
- un principe d'espaces de stationnements non imperméabilisés dans la zone Nt et majoritairement non imperméabilisés dans la zone Nth, sauf en cas de contraintes fonctionnelles, pour maintenir des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales et la fonctionnalité naturelle des sols.

2.8.5. Les zones de sites d'activités artisanales ou industrielles – Nx

❑ Objectifs visés par la définition des zones Nx

Le territoire comprend de nombreuses activités artisanales ou commerces positionnées de manière isolée dans les parties les plus rurales du territoire.

Ces activités peuvent nécessiter des travaux d'agrandissement ou d'annexes pour s'adapter à la demande, pour améliorer leur fonctionnement, ou pour moderniser des structures existantes en cas de reprise de locaux.

Or, les principes de réglementation prévus en zones agricoles, naturelles et forestières ne permettent pas de prévoir de possibilités d'extension ou annexes en dehors des habitations existantes.

Le classement en zone Nx vise à rendre possible des besoins d'aménagement, d'adaptation ou de renforcement d'activités identifiés dans le cadre de l'étude du PLUi, en veillant à maintenir ces évolutions au sein d'emprises déjà aménagées.

❑ Traduction dans le zonage du PLUi

Quatre secteurs de zone Nx sont délimités dans le PLUi, sur des terrains localisés à Labouheyre, Labrit, Maillères et Sore, présentés ci-après.

Certains de ces secteurs sont concernés par l'aléa fort d'incendie de forêt et/ou par la zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (sauf n°2).

Les projets mettront en œuvre les prescriptions liées à ces zonages d'aléas, précisées au Règlement du PLUi.

Légende des cartes :

	Limite de zone du PLUi
	Secteur d'aléa fort d'incendie de forêt
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
	Limite de recul des constructions par rapport aux voies à grande circulation

Deux secteurs à Labouheyre et Sore sont concernées par les bandes de reculs définies aux abords de route à grande circulation (A63 - 100 mètres ; RD43 – 75 mètres). Conformément aux dispositions des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, les constructions devront se positionner en extension immédiate du bâtiment existant ou à l'arrière de ces limites de recul.

Par ailleurs, ces secteurs se placent à distance des zones naturelles de protection forte prévues au PLUi (Np), ainsi que des périmètres de protection ou d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF ...)

Cartes de délimitations des secteurs de zones Nx

- Le secteur Nx n°1 se localise au nord du bourg de Labouheyre, à proximité de l'A63
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie de 10057 m².
- Il correspond au bâtiment et terrain aménagé d'un commerce de matériel agricole/forestier. L'établissement commercial est aujourd'hui fermé mais apparaît servir de lieu de stockage. L'entreprise concernée a créé un nouvel établissement au sein de la ZAE de la Haute Lande, côté sud de Labouheyre.
- La délimitation en zone Nx vise à faciliter la reprise et éventuelle adaptation/extension de ce bâtiment pour une nouvelle activité



- Le secteur Nx n°2 se localise à l'ouest du bourg de Labrit, en bordure de la RD626.
- Le périmètre délimité dans le projet de PLUi couvre une superficie d'environ 2863 m².
- Il correspond au bâtiment et à une partie du terrain aménagé d'une ancienne activité. Les autres emprises déjà aménagées (accès, aire utilisée par des poids-lourds) ne sont pas intégrées dans le STECAL
- La délimitation en zone Nx vise à faciliter la reprise et éventuelle adaptation/extension de ce bâtiment pour une nouvelle activité

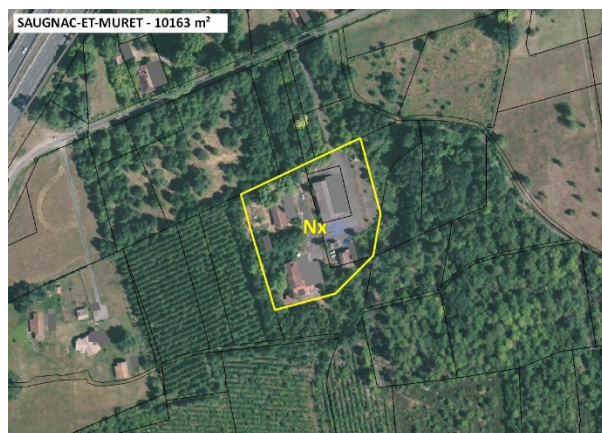


- Le secteur Nx n°3 se localise au sud du bourg de Maillères, à proximité de la RD53.
- Le périmètre délimité dans le projet de PLUi couvre une superficie d'environ 841 m².
- Il correspond à la partie sud d'une unité foncière bâtie (maison + local d'activité) d'un artisan travaillant dans le secteur des travaux de jardins et location d'équipements pour la construction.
- La délimitation en zone Nx vise à permettre l'agrandissement du local d'activité de cet artisan.

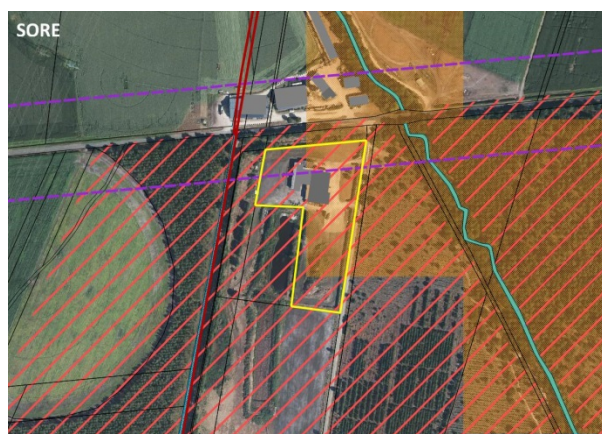


Cartes de délimitations des secteurs de zones Nx (suite)

- Le secteur Nx n°4 se localise aux environs du quartier de Houdin, en partie centrale du territoire de Saugnac-et-Muret.
- Le périmètre délimité dans le projet de PLUi couvre une superficie de 1 ha. Il comprend un ensemble de bâtiments cadastrés d'un total de 1100 m² au sol. Les bâtiments agricoles les plus proches se situent à 420 m.
- Il correspond au site d'implantation d'une activité industrielle (*SARL ERRAI Empilage Bois*). La délimitation du STECAL vise à répondre aux éventuels besoins d'adaptations/agrandissements des locaux d'activités existants.
- Le secteur est desservi depuis la route de Hourson, avec une allée d'accès déjà aménagée. Il se place également à distance de toute habitation.



- Le secteur Nx n°5 se localise en limite ouest de Sore avec Pissos, en bordure de la RD43.
- Le périmètre délimité dans le PLUi couvre une superficie de 29000 m². Il correspond aux bâtiments et au terrain aménagé d'une activité de travaux agricoles.
- La délimitation en STECAL vise à permettre l'éventuelle adaptation/agrandissement des locaux d'activités existants, et le cas échéant une division de la parcelle pour permettre nouvelle une implantation économique
- Le secteur est desservi par la route du Trounquet qui se raccorde à la RD43, avec des accès déjà aménagés
- Le secteur est concerné par la zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe, en partie Est, et l'aléa fort d'incendie de forêt dont la délimitation n'est pas justifiée sur ce secteur (espaces agricoles)
- La partie Nord du secteur est concernée par la bande de recul des constructions de 75 mètres définie depuis l'axe de la RD43. Dans cette bande, l'éventuelle construction supplémentaire devra se faire par extension du bâti existant.



- La partie Sud, qui permet une extension ou une construction supplémentaire sur environ 1,1 ha, correspond à un espace déjà remanié (partie d'une aire de manœuvres, talus ...) non valorisable par l'agriculture ou du boisement. Le secteur se place à proximité de la zone Np de protection du cours de la Barade de Raouzet, petit affluent de la Petit Leyre. Il est toutefois séparé de celle-ci par la route du Trounquet. Il est à distance des périmètres de protection ou d'inventaire naturel (Natura 2000, ZNIEFF ...)

❑ Traduction dans le Règlement du PLUi

Les possibilités de construire et d'aménager sur ces sites font l'objet de mesures spécifiques de cadrage et de limitations dans le Règlement du PLUi.

En synthèse, sont prévus :

- Une occupation limitée aux destinations d'artisanat, de commerce, industrielles, d'entrepôt ou de bureau, en veillant :
 - . à restreindre la fonction commerciale à des locaux accessoires à une activité artisanale de production sur le même terrain, pour éviter des implantations dispersées de commerces de détail,
 - . à limiter les densités de construction, avec des seuils fixés à 500 m² pour l'artisanat et à 1000m² pour les autres activités
- les affouillements et exhaussements des sols, et les aires de dépôts qui peuvent être nécessaires aux activités permises dans la zone, tout en définissant des conditions de réalisation et de remise en état pour minimiser leurs impacts paysagers
- les petites installations photovoltaïques ou solaires individuelles, dont la taille demeure limitée (hauteur, surface) et qui sont bien intégrées
- Des règles d'implantations des constructions qui notamment reprennent les dispositions des articles L111-6 et L11-7 du C.U, les attendus du règlement de voie départementale en matière de distances d'implantation des constructions, et qui applique dans les cas courants des reculs "standard" de 5 mètres par rapport aux voies et de 3 mètres par rapport aux limites
- des distances de reculs supplémentaires s'appliquant également, comme dans les autres zones réglementées, en bordure des berges de cours d'eau et des crastes ou fossés, pour préserver les abords de fils d'eau
- une emprise au sol limitée à 30% de la superficie du terrain, et une hauteur limitée à la celle du bâti existant, pour assurer la discrétion d'intégration des constructions
- un principe de clôtures légères, transparentes et/ou végétalisées au bénéfice des écoulements d'eau, des paysages et de la petite faune
- l'obligation de conservation des arbres existants et/ou de plantations complémentaires, avec une part de 30% d'espaces verts de pleine terre.
- un principe d'espaces de stationnements majoritairement non imperméabilisés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles, pour maintenir des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales et la fonctionnalité naturelle des sols.

2.9. Tableau des superficies de zones

Type de zone	Zone	Superficie en ha	Total en ha	%
Zones urbaines des bourgs	UC1	112,19	1 054,36	0,6%
	UC2	111,64		
	UC3	22,83		
	UF1	603,24		
	UF2	202,41		
	UFn	2,05		
Zones urbaines de quartiers	UQI	41,09	268,62	0,1%
	UQv	84,45		
	Uspr	143,08		
Zones urbaines d'équipements et d'infrastructures	UE	98,99	861,26	0,5%
	UEm	2,79		
	Uer	374,56		
	UI	384,92		
Zones urbaines d'activités économiques et touristiques	UT	30,96	300,37	0,2%
	UTn	3,02		
	UXc	3,63		
	UXc1	0,71		
	UXd	147,17		
	UXi	112,26		
	UXr	2,61		
Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation	1AU	81,11	109,98	0,1%
	1AUE	4,81		
	1AUT	7,82		
	1AUX	16,25		
Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation	2AU	10,81	18,18	0,01%
	AUR	7,37		
Zones de protections agricoles	A1	22 688,78	25 459,00	14,2%
	A2	1 035,30		
	Ap	1 729,12		
	Aspr	5,79		
Zones de protections naturelles et forestières	N	7 387,48	150 628,24	84,0%
	Nf	129 582,58		
	Nm	3 128,34		
	NP	10 529,84		
Zones de futures d'installations EnR	Npv	191,71	532,64	0,3%
	Neol	340,94		
Zones STECAL	Ahs	5,50	89,90	0,1%
	Ns	28,65		
	Nt	39,78		
	Nth	10,68		
	Nx	5,29		
TOTAL CCCHL			179 322,56	100%

Avertissement : certaines superficies de zones ont évoluées à la marge entre l'arrêt et l'approbation du PLUi sans qu'il y ait eu de modification dans leur délimitation. Ceci est dû à des questions techniques liées au changement de logiciel SIG utilisé pour le calcul des superficies.

3. Présentation et justifications des autres délimitations et dispositifs réglementaires

3.1. Les Espaces Boisés Classés et Protection des feuillus au titre de l'article L151-23 du C.U.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités aux Documents Graphiques de règlement (pièce n°4.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le choix de leurs délimitations appliquent les orientations générales du PADD portant la protection de l'armature éco-paysagère du territoire, plus précisément des fonctions écologiques et paysagères des boisements de feuillus, qui répondent aux objectifs de protection forte des réservoirs de biodiversité et de maintien des corridors écologiques.

En conjonction avec la définition des zonages protecteurs N et Np, la mise en place des Espaces Boisés Classés dans le PLUi a visé :

- > les abords des cours d'eau "réservoirs de biodiversité" et couloirs boisés de leurs affluents intégrés à la trame bleue
- > les boisements de feuillus et mixtes au sein du massif forestier
- > les couronnes de feuillus positionnés autour des quartiers forestiers et d'airiaux.

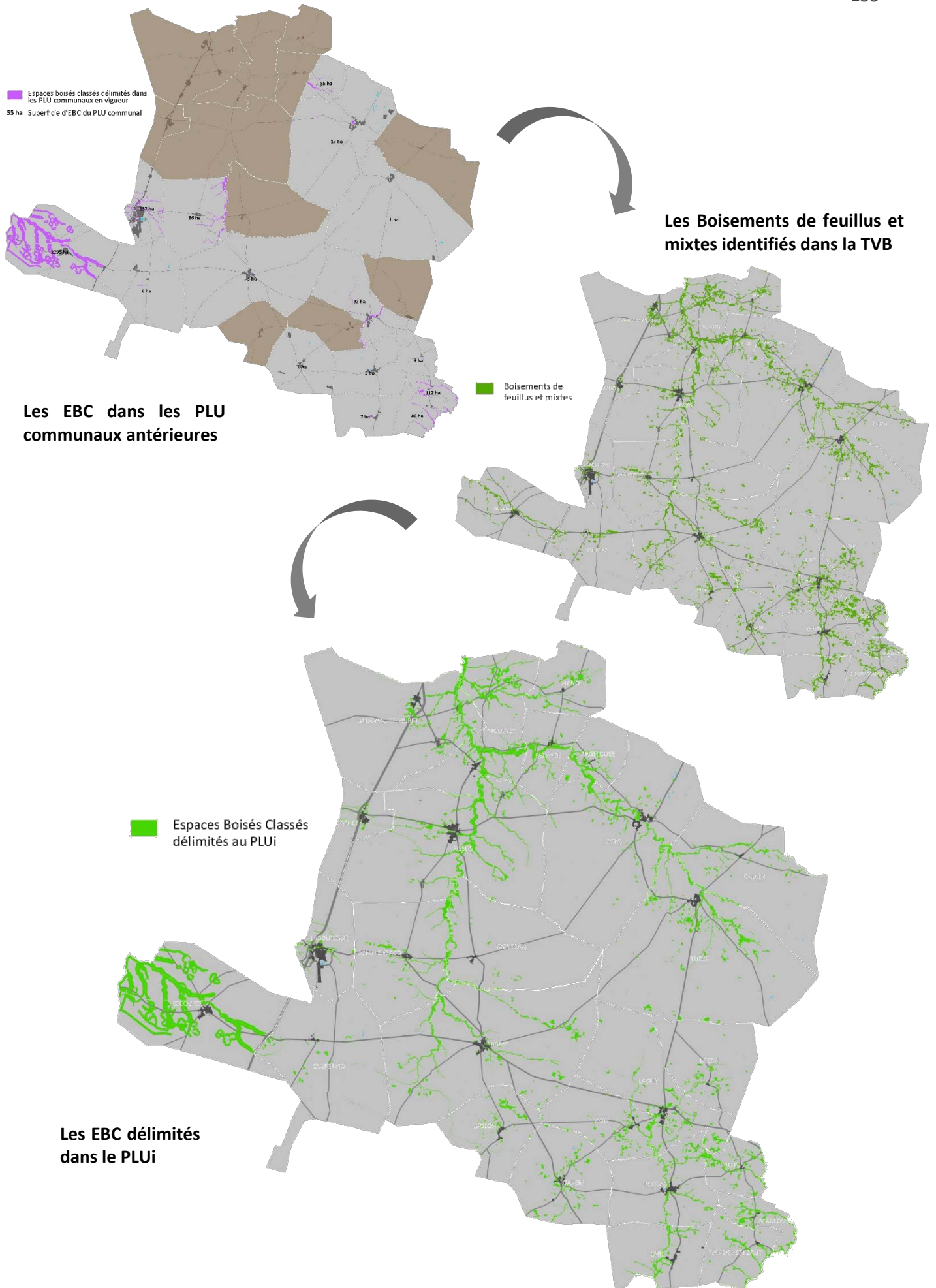
Pour cela, il a été pris en compte les espaces de boisements de feuillus et mixtes identifiés dans le cadre du travail de définition des "Zones de Diversité à Enjeux" mené par le PNR des Landes de Gascogne en 2018-2019 et le SRCE.

Les limites de ces espaces ont été vérifiées et affinées, sur photo aérienne récente (2021), pour bien confirmer le type de couverture boisée et les limites de protection stricte de boisement à appliquer.

Par rapport aux dispositions des PLU communaux antérieurs, ce travail a conduit à :

- développer notamment la couverture géographique de cet outil de protection sur 13 communes qui avaient précédemment mis en place des EBC mais sur des superficies moindres,
- réajuster les limites d'EBC sur le territoire de Labouheyre,
- répondre à la demande de la commune d'Escource de conservation de l'essentiel des EBC précédemment inscrit dans son PLU, portant sur de larges couloirs autour des fils d'eau, des quartiers et de chemins.

Au final, la superficie globale des Espaces Boisés Classés délimités par le PLUi est de 9433,4 hectares.



Après l'arrêt du projet de PLUi, en réponse à des observations émanant du PNR des Landes de Gascogne et de la DDTM40, il a été décidé de coupler la trame et la protection des EBC d'une protection supplémentaire fondée sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme (protection des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique).

Les mesures introduites dans le règlement avec cet outil visent à renforcer la protection d'une part des ripisylves, d'autre part des boisements de bords de routes, en interdisant les coupes rases des peuplements feuillus et mixtes.

En effet, les ripisylves des Landes de Gascogne, bien que réduites en superficie, offrent de nombreux services écosystémiques essentiels au territoire. L'implantation racinaire de ces couverts arborés stabilisent les berges de nos cours d'eau, régulent les flux d'eau et limitent ainsi les phénomènes de crues. La canopée de ces boisements majoritairement feuillus offre un ombrage essentiel à l'oxygénation et la fraîcheur de nos rivières, indispensables pour que la vie s'y maintienne.

Ces écosystèmes, accueillant une biodiversité emblématique, sont aujourd'hui fragilisés par différentes pressions, humaines ou climatiques.

Parmi ces pressions, la gestion forestière par coupes rases des peuplements jouxtant les ripisylves occasionne des modifications brutales des conditions climatiques locales (hausse de température, baisse de l'humidité et arrivée importante de lumière). Ces perturbations sont les conséquences d'un choix de gestion et peuvent être évitées par le choix d'un autre itinéraire sylvicole : la sylviculture à couvert continu. Au-delà d'une gestion qui se veut plus douce et proches des processus naturels, avec des impacts moindres sur les végétations et les sols forestiers, cet itinéraire sylvicole permet de concilier production sylvicole et préservation des conditions microclimatiques favorables à nos ripisylves."

En conséquence et afin également de préservation les paysages boisés traditionnels aux abords des voies de circulation, le Règlement prévoit au sein des trames d'EBC les mesures suivantes (article 4.A/ des Dispositions et règles générales) :

"... les coupes rases de peuplements feuillus ou mixtes sont interdites dans les cas suivants :

- . sur une largeur d'au moins de 25 mètres depuis les berges des cours d'eau, dans le but de préserver les ripisylves et les arbres qui jouxtent immédiatement cette ripisylve. Cette largeur constitue un minimum et sera augmentée en cohérence avec l'épaisseur effective de la ripisylve existante ;*
- . sur une largeur d'au moins 10 mètres depuis les limites d'emprises des routes (A63, départementales, communales ou intercommunales)."*

3.2. Les Espaces verts et plantations à préserver ou réaliser en zone U

Le PLUi identifie et protège les espaces ouverts et arborés considérés comme de valeur paysagère dans la traversée des bourgs et des principaux quartiers, voire marqueurs d'identité pour ces lieux

Cette mesure répond à l'objectif du SCOT de préservation des *"espaces de respirations et fenêtres paysagères"* en considérant que *"tout espace non bâti ne constitue pas une dent creuse"*.

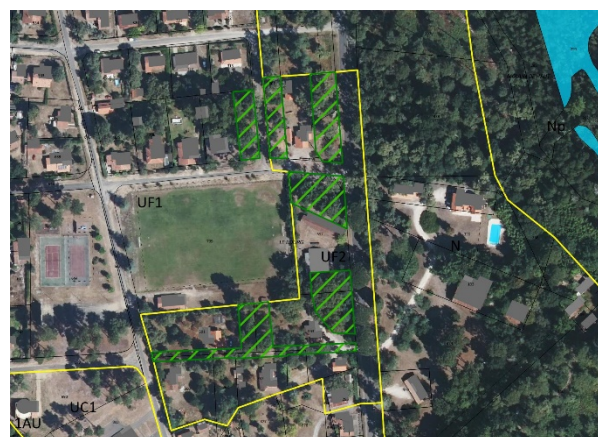
Cet objectif est relayé dans les orientations du PADD visant à *"organiser l'urbanisation de manière à préserver les milieux à enjeu et des espaces végétalisés"*, et à *"respecter les éléments de valeurs particulières dont les trames vertes urbaines"*.

Ont ainsi été repérés et intégrés dans ces espaces protégés au sein des espaces urbanisés :

- > les continuités d'espaces ouverts, le plus souvent arborés, le long des voies principales de bourgs
- > les espaces collectifs ou publics marqueurs d'un quartier
- > les parties de terrains accueillant des ensembles de feuillus localement marquant
- > les grands parcs et sites d'airiaux intégrés aux secteurs de bourgs
- > les trames arborées au sein du domaine impérial à Solférino

La superficie globale des "Espaces verts et plantations à préserver ou réaliser en zone U" délimités par le PLUi est de 116,7 hectares.

**Exemples de délimitations
à Brocas, Callen et Luxey**



Des mesures particulières de protection de ces espaces sont définies dans les articles 3 des zones Urbaines concernées. Elles visent à réduire fortement les possibilités d'aménagement et de constructions par rapport aux règles communes en zone U et à conserver leur caractère d'espaces verts plantés :

- préservation des arbres à grand développement et des arbres ou arbustes de vergers,
- conservation du caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains concernés
- limitation de la constructibilité en permettant l'extension des constructions existantes, les annexes de maximum 50 m², les installations de service public ou d'intérêt collectif, les aménagements d'accès et clôtures.

3.3. Les Prairies protégées en zone N

Le PLUi identifie et protège de manière renforcée les espaces de prairies considérés d'intérêt écologique particulier.

Les espaces ouverts de prairies s'inscrivent en effet dans les continuités de la trame verte du territoire. Il s'agit somme toute de milieux rares sur le territoire de Cœur Haute Lande, témoignage de l'histoire agro-pastorale de la Haute Lande ou constituant de simples espaces ouverts autour d'habitations ou d'infrastructures (lignes électriques HT notamment).

Leur intérêt écologique est reconnu : elles introduisent une diversité de milieux à l'intérieur de la pinède et peuvent favoriser, selon le mode d'entretien, une diversité végétale favorable à la faune, notamment l'avifaune. Les prairies situées en bordure de cours d'eau présentent également un intérêt lié à une végétation spontanée et adaptée à des conditions plus ou moins humides.

La Charte du PNR des Landes de Gascogne intègre ainsi dans son objectif 3.1 une mesure n°24 visant à *"Préserver les enjeux des prairies et systèmes prairiaux"*.

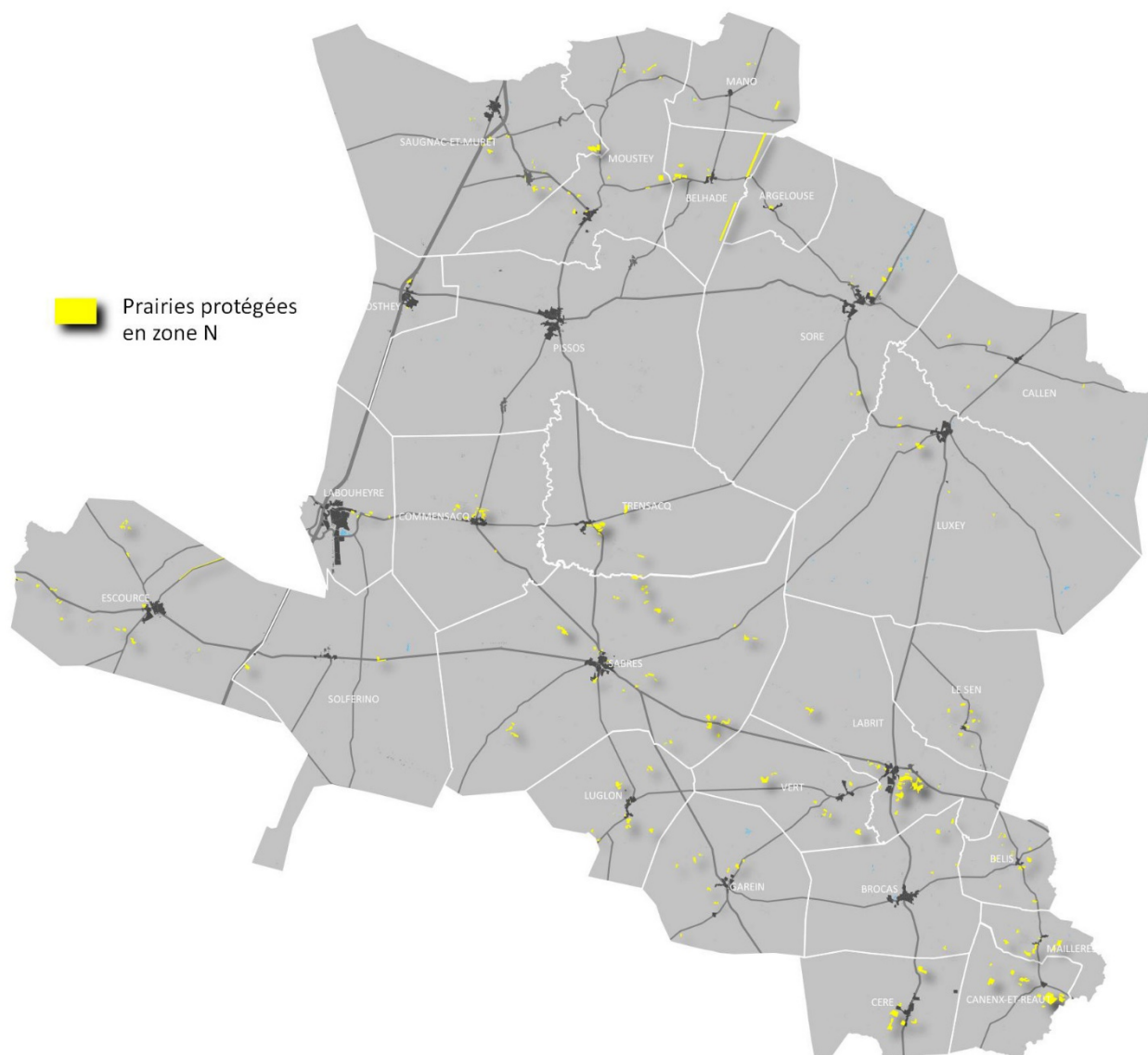
Le PLUi intègre et protège spécifiquement ces espaces selon le processus suivant :

- > Prise en compte des milieux qualifiés de *"Prairies"* dans la définition des "Zones de Diversité à Enjeux" mené par le PNR des Landes de Gascogne en 2018-2019, soit un total d'environ 1318 ha
- > Vérification de cette couche d'information en lien avec les communes, pour tenir compte des espaces constituant en réalité des terres agricoles exploitées pour des cultures (exclus du dispositif de protection) et pour actualiser l'occupation (notamment suite à des replantations ou une urbanisation)
- > Classement en zone N systématique des espaces retenus en tant que "prairies naturelles", et mise en évidence de ces espaces dans les Documents Graphiques du règlement (pièce n°4.1).
La trame concernée couvre un total de 705,54 hectares

- > Mise en place de mesures particulières de protection, prévues à l'article 3 du règlement de la zone N, qui consistent à limiter les possibilités de constructions agricoles tout en permettant l'élevage extensif.

Ainsi seules sont admises dans les secteurs de Prairies protégées *"les constructions et installations nécessaires à la valorisation ou à l'entretien des prairies, notamment pour les pratiques extensives d'élevage, sous la forme d'abris d'aspect bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol par unité prairiale"*

Localisation des trames de "Prairies protégées en zone N" dans le PLUi



3.4. Les Terres agricoles à préserver

Ces trames s'inscrivent uniquement au sein du Domaine impérial à Solférino. Leur intégration au PLUi entre l'arrêt du projet et son approbation fait suite à l'ajustement des dispositifs de prise en compte de ce secteur et de son articulation avec les règles du SPR.

De la même manière que dans le PLU communal et conformément au document graphique du SPR, la trame des "Terres agricoles à préserver" couvre les parties intérieures (entre voies et espaces bâties) du domaine, soit 53,5 ha

Dans les périmètres concernés, le Règlement prévoit les dispositions suivantes : *"La vocation première de terres cultivées ou jardinées et des espaces concernés doit être préservés, et ces espaces doivent être entretenus, en respectant les prescriptions définies dans le règlement du SPR"*.

3.5. Les Patrimoines inventoriés et protégés

Un important travail de repérage, de documentation et de qualification du patrimoine urbain et architectural a été mené dans le cadre des études du PLUi, mis en route à partir de 2018 et mené par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, puis relayé par la Communauté de Communes dans un objectif d'affinage des repérages et de traduction dans le PLUi.

Ce travail a porté autant sur les secteurs urbanisés (bourgs, quartiers ...) que ruraux-forestiers du territoire. Dans le prolongement des attendus notamment historiques et scientifiques de l'inventaire mené par le PNR, il s'agissait de :

- > mettre en évidence et "porter à la connaissance" la richesse patrimoniale du territoire, qui s'étend bien au-delà des sites les plus emblématiques et les plus connus (notamment le domaine impérial à Solférino et les bâtiments protégés monuments historiques),
- > reconnaître la valeur culturelle de nombres de constructions ou ensemble bâtis anciens rencontrés sur le territoire, affirmer à travers ceux-ci une notion de "patrimoine commun",
- > mettre en place des dispositifs donnant à la collectivité les moyens de protéger ce patrimoine, en cas de projets de travaux, d'aménagements ou de constructions complémentaires susceptibles d'y porter atteinte.

3.5.1. Méthodologique de l'inventaire et de l'évaluation patrimoniale réalisés par le PNR

Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, conformément à sa charte, a engagé en 2018 une mission d'inventaire portant sur son patrimoine architectural. Cette mission s'inscrit dans une opération de recherche scientifique visant à recenser, étudier et faire connaître.

Toutefois, l'inventaire s'ancre dans une ambition plus large qui cherche à évaluer le patrimoine local pour le protéger et le valoriser.

Cette opération a ainsi pour objectifs :

- D'obtenir une connaissance fine du patrimoine en réalisant un inventaire exhaustif sur chaque commune du Parc ;
- De participer à la protection du patrimoine architectural des communes du Parc en fournissant des données mobilisables comme outil de décision au service des politiques publiques et en enrichissant les documents d'urbanisme ;
- De sensibiliser les élus et les habitants au travers d'actions de valorisation.

❑ Le patrimoine inventorié

L'opération porte exclusivement sur le patrimoine architectural des édifices construits avant 1950.

Elle exclut de fait l'étude du mobilier, les bâtiments en ruines, disparus ou projetés, sous réserve qu'ils soient documentés et illustrés pouvant être traités. Il en va de même pour les édifices (ensemble de bâtiments constituant un ensemble bâti) transformés (ayant subies des modifications) qui participent à la connaissance du patrimoine architectural du Parc.

La mission n'inclut pas un inventaire du patrimoine paysager. Ainsi, si les arbres, les cultures ou les jardins peuvent être renseignés, ils ne le seront que s'ils servent à documenter un édifice recensé ou étudié. A titre d'exemple, le patrimoine naturel d'un arial peut être renseigné s'il participe à la compréhension de l'exploitation agricole assise sur ce dernier. A l'inverse, un arial seul, déconnecté de son bâti, ne pourra être étudié.

Ainsi les informations recueillies lors de l'inventaire du patrimoine portent essentiellement sur des critères architecturaux (matériaux, typologie, etc.).

❑ L'évaluation patrimoniale

Dans la poursuite du travail d'inventaire, une évaluation patrimoniale est réalisée afin de déterminer l'intérêt patrimonial des bâtiments recensés. Cette démarche fait suite à la volonté du Parc et de ses partenaires de révéler le patrimoine d'intérêt et d'adapter au mieux leur protection et leur valorisation.

Ces évaluations ont pour objectif d'enrichir les documents d'urbanisme et de permettre aux collectivités locales de s'en saisir pour valoriser leur patrimoine bâti.

Chaque bâtiment et chaque parcelle reçoivent une note par critère. La combinaison de ces derniers permet d'évaluer l'intérêt patrimonial d'un édifice au travers un niveau d'enjeu.

1. Les critères d'évaluation

Afin de réaliser la plus objective et la plus précise analyse de son patrimoine architectural, le Parc a recherché les critères les plus pertinents. Pour ce faire, une analyse et une comparaison de plusieurs évaluations réalisées sur le territoire national ont été faites.

Les 4 critères d'évaluation choisis pour évaluer le patrimoine le plus objectivement sont :

- La rareté : A l'échelle du bâtiment, le critère de rareté est évalué à l'échelle communale en fonction du pourcentage d'édifices d'un même type au sein de l'ensemble du corpus. Il prend en compte la typologie du bâtiment (maison, étable, etc.) et de l'édifice (ferme, ensemble religieux, etc.) et fait ressortir les biens et les structures les plus rares. Quatre tranches de pourcentage ont été déterminées pour définir la notation (courant : > 10 %, faiblement rare : <10%, moyennement rare : < 5%, rare : < 1%). Il a été décidé d'exprimer la rareté à l'échelle de la parcelle. Dans le cas où un bâtiment est plus rare que l'édifice auquel il appartient, sa note prévaut pour la parcelle. Ainsi, la rareté est évaluée d'abord à l'échelle de l'édifice, puis rectifiée si un des bâtiments de l'ensemble bâti présente une rareté plus forte que celle de la parcelle.
- L'intégrité : A l'échelle du bâtiment, le critère d'intégrité est calculé en fonction de l'état d'un bâtiment. Ainsi, la notation est d'autant plus forte, que le bâtiment est en bon état et le plus proche possible de l'état originel, celui dans lequel il était après sa construction. Quatre niveaux ont été définis : détruit – dénaturé ou désaffecté – mauvais état ou restauré – moyen ou bon état. L'intégrité est renseignée à l'échelle de la parcelle. Elle est calculée en adaptant la moins bonne note obtenue par les bâtiments compris dans une même parcelle.

- La contextualité : Le critère de contextualité observe l'environnement dans lequel se situe l'édifice. Il prend ainsi compte de l'implantation de l'ensemble par rapport à la commune (bourg, isolé, etc.) et de la composition, c'est-à-dire des bâtiments présents dans l'édifice. Par exemple, pour une ferme, l'édifice doit au moins être composé d'une maison et de bâtiment agricole. Enfin, l'usage actuel des biens est également considéré dans ce critère. Il est calculé à l'échelle de la parcelle comme suit : Parcelles et parties constituantes déconnectées de l'édifice - Parcelle ou une partie constituante conforme à la fonction initiale de l'édifice - Parcelle et une partie constituante conforme à la fonction initiale de l'édifice - Implantation et parties constituantes conformes à la fonction de l'édifice.
- L'ancienneté : A l'échelle du bâtiment, le critère d'ancienneté est calculé sur la base de sources écrites et planimétriques, ainsi que sur des observations de terrain. Ce critère prend en compte la période de construction d'un bâtiment. La notation se base sur 6 périodes historiques, plus la construction est ancienne, plus la note est élevée : >1950 – entre 1900 et 1950 – entre 1850 et 1900 – entre 1800 et 1850 – entre 1750 et 1800 et <1750. Ce critère est renseigné à l'échelle de la parcelle. Il est calculé en adoptant la meilleure note obtenue par les bâtiments compris dans une même parcelle, c'est-à-dire par la date de construction la plus ancienne.

2. L'intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial fait ressortir les bâtiments les plus rares, les plus intègres, les plus anciens et ceux dont le contexte est en cohérence avec l'édifice. Il est déterminé par la somme des notes parcellaires de chaque critère.

Ainsi, le bâti est différencié à partir de 4 niveaux d'enjeu : très élevé, élevé, moyen et faible.

3.5.2. Traductions graphiques de l'inventaire patrimonial dans le PLUi

A partir des éléments inventoriés, de qualification de leur intérêt patrimonial, et des données descriptives issus du travail réalisé par le PNR, le PLUi met en œuvre le dispositif de recensement et de protection prévu à l'article L151.19 du Code de l'urbanisme.

Ce dispositif vient compléter et notablement enrichir la liste des sites et bâtiments bénéficiant d'une protection nationale (SPR, Monuments historiques et leurs abords).

- > **En premier lieu, ce dispositif se porte les bâtiments les "mieux notés" dans l'inventaire du PNR, dont le niveau d'enjeu est considéré comme très élevé ou élevé.**

Ce sont ainsi 1.196 constructions ponctuelles qualifiées de "patrimoines bâtis" qui ont été intégrés dans le recensement, et qui correspondent principalement à trois grands types de constructions :

- bâtiments à vocation initiale agricole (ferme, bergeries, granges, resserres, écuries, étables, moulins, ...)
- bâtiments à usage résidentiel ou d'activité (maisons, châteaux, grandes demeures, logements d'ouvriers, communs, anciens hôtels, anciennes scieries et tuileries, ...),
- bâtiments religieux et institutionnels (églises, chapelles, anciens presbytères, mairies, écoles ...).

- > **En second lieu, le dispositif intègre les éléments identifiés dans le cadre de l'inventaire du PNR et qualifiés de "petit patrimoine". Ces petits éléments construits s'inscrivent au sein des ensembles bâtis inventoriés ou constituent des éléments isolés à caractère remarquable, historique et/ou identitaire à l'échelle de certains lieux ou des communes.**

Ce sont ainsi 230 éléments ponctuels de "petits patrimoines" qui ont été intégrés dans le recensement, et qui correspondent à une variété de qualifications :

- petites annexes représentatives de l'histoire agro-pastoral et de l'occupation des lieux (pigeonniers, poulaillers, loges à porcs, fours à pain ...)
- éléments liée à l'eau (lavoirs, fontaines, ponts, canaux ...).
- éléments (portails, porches, bornes, ...)

- > **En troisième lieu, le dispositif met en évidence les ensembles bâtis qualifiés "d'airiaux remarquables" dans le cadre de l'inventaire du PNR, c'est-à-dire particulièrement représentatifs de l'organisation et des qualités architecturales de cette forme traditionnelle d'habitat dans la Haute Lande.**

Ce sont ainsi 135 airiaux remarquables qui sont délimités dans le recensement.

Ces airiaux sont tous classés en zone N du PLUi, hormis un arial à Luglon qui correspond au site touristique du "Domaine de Payan" qui est classé en zone Nth.

L'ensemble des éléments identifiés sont localisés précisément sur les plans des Documents Graphiques de la pièce 4.1. Le patrimoine bâti et le petit patrimoine recensé font l'objet de friches ou listes descriptives dans la pièce n°6 (Recueils du patrimoine inventorié et protégé, et des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N).

3.5.3. Traductions réglementaires écrites de l'inventaire patrimonial dans le PLUi

Les éléments de patrimoine recensés font l'objet de dispositions réglementaires renforcées, qui visent à préserver leurs qualités architecturales et/ou de la qualité des sites sur lesquels ils s'implantent.

Ces prescriptions sont regroupées à l'article 8 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi.

- > **Pour le Patrimoine Bâti, sont notamment définies les prescriptions suivantes :**

- Un principe de conservation, si nécessaire de restauration, et de non démolition sauf dans cette dernière situation :
 - . cas justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
 - . cas justifiés de risque avéré pour les personnes ou les biens,
 - . cas de démolition partielle s'inscrivant dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale.

Il est rappelé que toute démolition sur ces éléments est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

- Un principe de respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti initial.

Pour la bonne application de ce principe, le règlement décline les aspects qui doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de projets d'interventions (extension, modification d'aspect extérieur ou autres aménagements) :

- . la volumétrie du bâti
 - . l'aspect, la finition et les couleurs des façades, de toitures et d'ouvertures
 - . les éléments / matériaux de façades à préserver (pierre de taille, pans de bois, bardages bois, modénature)
- L'encouragement à la suppression des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture initiale de la construction

Il est de plus conseillé de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine (conseil auprès de la collectivité, CAUE des Landes, UDAP des Landes) en amont de tout projet d'intervention sur un bâtiment inventorié.

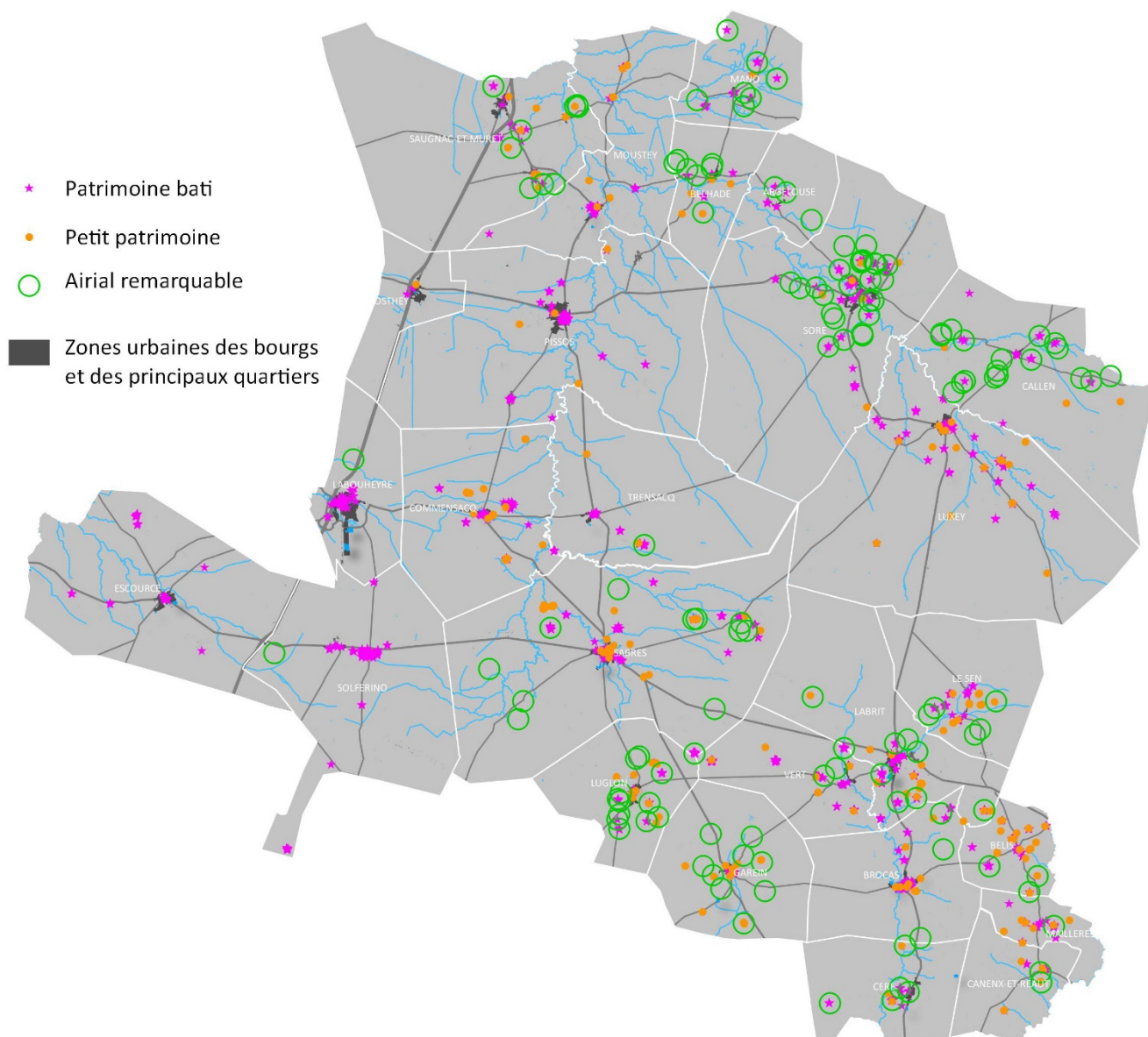
> Pour le Petit Patrimoine, sont notamment définies les prescriptions suivantes :

- Un principe de conservation, si nécessaire de restauration, et de non démolition
- Un principe de respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'élément :
 - . sa volumétrie
 - . les matériaux mis en œuvre
 - . son accessibilité et la mise en valeur du site dans lequel il s'inscrit.

> Pour les Airials remarquables, sont notamment définies les prescriptions suivantes :

- Un principe de conservation, si nécessaire de restauration, et de non démolition tant du bâti ancien que des petits édifices qui constituent l'airial et sont témoins de l'histoire des lieux
- Des principes d'organisation et de composition à respecter qui se réfèrent aux formes traditionnelles des airials :
 - . des annexes forcément dissociées,
 - . des annexes pouvant être de superficie un peu plus importante que dans le cas courant d'annexes admises en zone N (60 m² maximum au lieu de 40 m² maximum)
 - . la possibilité de relocalisation sur l'airial d'une annexe à caractère patrimonial dans un but de préservation de celle-ci,
 - . des espaces extérieurs non imperméabilisés, préférentiellement enherbés
- Des mesures de protection des éléments végétaux et des paysages :
 - . les jardins potagers,
 - . les arbres feuillus isolés ou en bosquets/lisières/parc au sein ou autour de l'airial,
 - . les essences des nouvelles plantations (chênes ou autres feuillus indiqués)
 - . la non fragmentation de l'espace de l'airial par des haies continues ou rectilignes.

Localisation des éléments de patrimoines identifiés et protégés par le PLUi



3.6. Les Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Conformément aux dispositions de l'article L151-11.2° du Code de l'Urbanisme, le PLUi désigne les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles qui peuvent faire l'objet d'une opération de changement de destination.

La possibilité de changement de destination est soumise aux conditions définies au Code de l'Urbanisme. Ces conditions sont rappelées et complétées par le Règlement du PLUi, dans les articles 3 ("Conditions dans les secteurs et sites de prescriptions particulières") des zones concernées :

- une opération qui ne compromet pas l'activité agricole,
- une opération qui ne compromet pas la qualité paysagère du site,
- une opération qui ne remet pas en cause les caractéristiques architecturales et patrimoniales initiales du bâtiment, qui ont justifiés sont inscription dans l'inventaire intégré au PLUi,
- le rappel de la nécessité de prise en compte des prescriptions s'appliquant dans les zones d'aléas naturels, prévues à l'article 7 des "Dispositions et règles générales",
- le rappel de la nécessité pour les projets d'obtenir préalablement un avis conforme de la CDPENAF.

Le choix des bâtiments identifiés pouvant potentiellement changer de destination a été établi selon la méthodologie et les critères suivants :

- **Une identification basée sur l'Inventaire du patrimoine bâti intégré au PLUi**, conformément à l'orientation exprimée au PADD *"d'axer ce dispositif sur la sauvegarde et la valorisation de bâtis à caractère patrimonial"*.
La possibilité ouverte de changements de destination est ainsi considérée avant tout comme un outil au service de la conservation et de la valorisation de ce patrimoine.

- **Une optique principale d'aménagements futurs de ce bâti ancien pour une vocation d'habitation**, qu'il s'agisse d'un logement permanent, d'un logement saisonnier (de type gîte), ou d'une annexe associée à l'habitation existante sur la même unité foncière.
Néanmoins, le Règlement du PLUi intègre la possibilité d'autres nouvelles destinations, "d'artisanat et commerce de détail" (conditionné à une activité de commercialisation de produits artisanaux, comme indiqué aux articles 1.1 des zones concernées), de "restauration" ou "d'hébergement hôtelier et touristique". Il s'agit ainsi de permettre la valorisation des bâtiments anciens dans le cadre de petits projets économiques, s'inscrivant dans le cadre des objectifs de "tourisme durable" et de diversification des exploitations agricoles exprimés au PADD.

- **Une sélection opérée au sein du patrimoine inventorié selon son qualificatif, de manière à retenir les types de bâtiments pour lesquels une transformation en habitation (ou autre destination prévue) est à priori envisageable.**

Sont notamment concernés les bâtiments à usage initial agricole (étables, granges, écuries, bergeries, remises ...), ainsi que d'anciens équipements ou activités (école, auberge, garage, hôtel, moulin ...).

A l'inverse, ont été exclus les édifices d'habitations (non visés par le recensement), ainsi que les typologies inventoriées considérées comme non appropriées pour des opérations de changement de destination : pigeonniers, poulailler, toits à porcs, fours, séchoirs, abris ...).

- **La prise en considération des bâtiments situés dans les zones A, AP, N, Nf ou Navap du PLUih, ce qui conduit à exclure :**
 - les bâtiments situés en zones U, AU ou STECAL, car non concernées par la disposition prévue par le Code de l'Urbanisme,
 - les bâtiments situés dans les zone Np et Nm, qui correspondent à des espaces faisant l'objet d'une protection renforcée (Np) ou par nature non adaptés à ce type d'opération (Nm),
 - les bâtiments situés dans la zone Aavap, qui correspondent aux "fermes impériales" du SPR de Solférino, où les fonctions agricoles sont à préserver,
 - de manière générale, les bâtiments situés au sein ou à proximité immédiate d'ensembles d'exploitation agricole, en considérant que le premier critère légal ("*ne pas compromettre l'activité agricole*") serait alors difficilement respecté.

- **La prise en compte des règles applicables dans les zones d'aléas fort, dans l'objectif d'éviter la création ou l'aggravation de risques isolés. Ce principe conduit à exclure :**

- les bâtiments situés dans une zone inondable,
- les bâtiments dont le changement de destination constituerait un enjeu nouveau vis-à-vis du risque d'incendie de forêt, qu'il soit situé à l'intérieur ou en marge des zones d'aléa fort de feux de forêt :
 - . bâti éloigné (plus de 100 mètres) d'un ensemble bâti existant,
 - . bâti situé en contact avec le massif forestier, c'est à dire dans la bande qualifiée "d'interface" de largeur minimale de 12 mètres.

Ce choix est en cohérence avec les principes indiqués à l'article 7 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi.

- **Une fois appliqué les critères précédents, il a été porté une attention particulière à la structure architecturale initiale des bâtiments présélectionnés, dans le but d'évaluer leur capacité réelle à une transformation en lieu d'habitation.**

Il a été considéré que nombre de constructions anciennes ne se prêtaient pas à une telle opération, en raison :

- de volumes inadaptés (superficie trop petite, hauteur de plafond / de toiture trop limitée, bâtiment en grande partie ouvert),
- d'un fort risque de dénaturation du bâtiment, spécifiquement dans les cas de structures entièrement en bois et présentant des façades et/ou toitures en mauvais état.

Cette évaluation a conduit à écarter notamment de nombreuses bergeries et remises, ainsi que des étables concernées par ces critères d'exclusion.

- **Enfin, il a été apprécié l'usage actuel des bâtiments identifié au vu des photos de l'inventaire ou par information complémentaire :** en effet nombre d'entre eux qualifiés de grange, étable ou autre édifice agricole dans l'Inventaire patrimonial, constituent d'évidence des lieux déjà aménagés ou utilisés à des fin d'habitation (annexe servant de garage ou d'abri, bâti en continuité d'un logement, voire maison proprement dite).

Dans ces cas, il a été ici considéré que la désignation au titre du possible changement de destination n'avait pas d'utilité, au vu des principes établis par les articles R151-29 et R421-17 du Code de l'urbanisme : "*les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal, [...] le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destination*".

Exemples de bâtiments non pris en compte dans le recensement des bâtiments pouvant changer de destination (raisons structurelles ou bâti déjà mobilisé pour une habitation)



Au final, le PLUi identifie dans le cadre de son élaboration 69 bâtiments pouvant changer de destination conformément à l'article L151-11.2° du Code de l'Urbanisme, et dans les conditions prévues à son Règlement.

Ces identifications concernent 23 territoires communaux sur les 26 de la CCCHL. Aucun bâtiment n'a été recensé à ce jour sur Canenx-et-Reault, Garein et Mano, compte tenu des inventaires patrimoniaux issus de ces communes (qui concerne principalement du bâti en zones urbaines à Canenx-et-Reault, voire exclusivement à Garein) et des exclusions résultantes des critères expliqués précédemment.

La quasi-totalité de ces bâtiments se situent dans une zone classée "N" délimitée au Documents Graphiques, en cohérence avec les caractéristiques de cette zone : en effet, la zone N intègre les sites d'airiaux à forte valeur patrimoniale, au sein desquels les bâtiments représentatifs des anciennes pratiques agricoles sont très nombreux et traditionnellement de grands volumes.

Les bâtiments de nature initiale agricole constituent ainsi l'essentiel du recensement : étables, granges, écuries, bergeries, remises ...

Quelques bâtiments au sein du recensement effectué constituent des exceptions à ce "modèle" dominant du bâtiment agricole en zone N :

- l'ancienne mairie à Solférino localisée au sein du périmètre de SPR (zone Navap), dont le changement de destination (pour logement, hébergement, activité ou mixte) constitue une opportunité à saisir dans le cadre du projet de mise en valeur du site impérial,
- l'ancienne scierie (2 bâtiments concernés) à Luxey, classé dans la zone spécifique N* au sein du bourg, pour laquelle il s'agit permettre un projet de renouvellement et de mise en valeur, en préservant les espaces libres alentours pour l'accueil des festivaliers de *Musicalarue*,
- un moulin à Le Sen (zone N), sur lequel la Commune porte un projet de restauration accompagné de la création d'hébergements partagés
- un moulin à Callen et un château d'eau à Commensacq (zone N), qui pourraient accueillir des projets originaux d'hébergements temporaires ou autre projet de nature touristique,
- l'ancienne école de Biganon à Moustey (zone N), dont le grand volume est notamment adapté à la création de logements.

Ce premier recensement au titre des possibilités de changement de destination pourra être complété et amendé dans le cadre des futures évolutions du PLUi (procédures de modifications ou de révisions) :

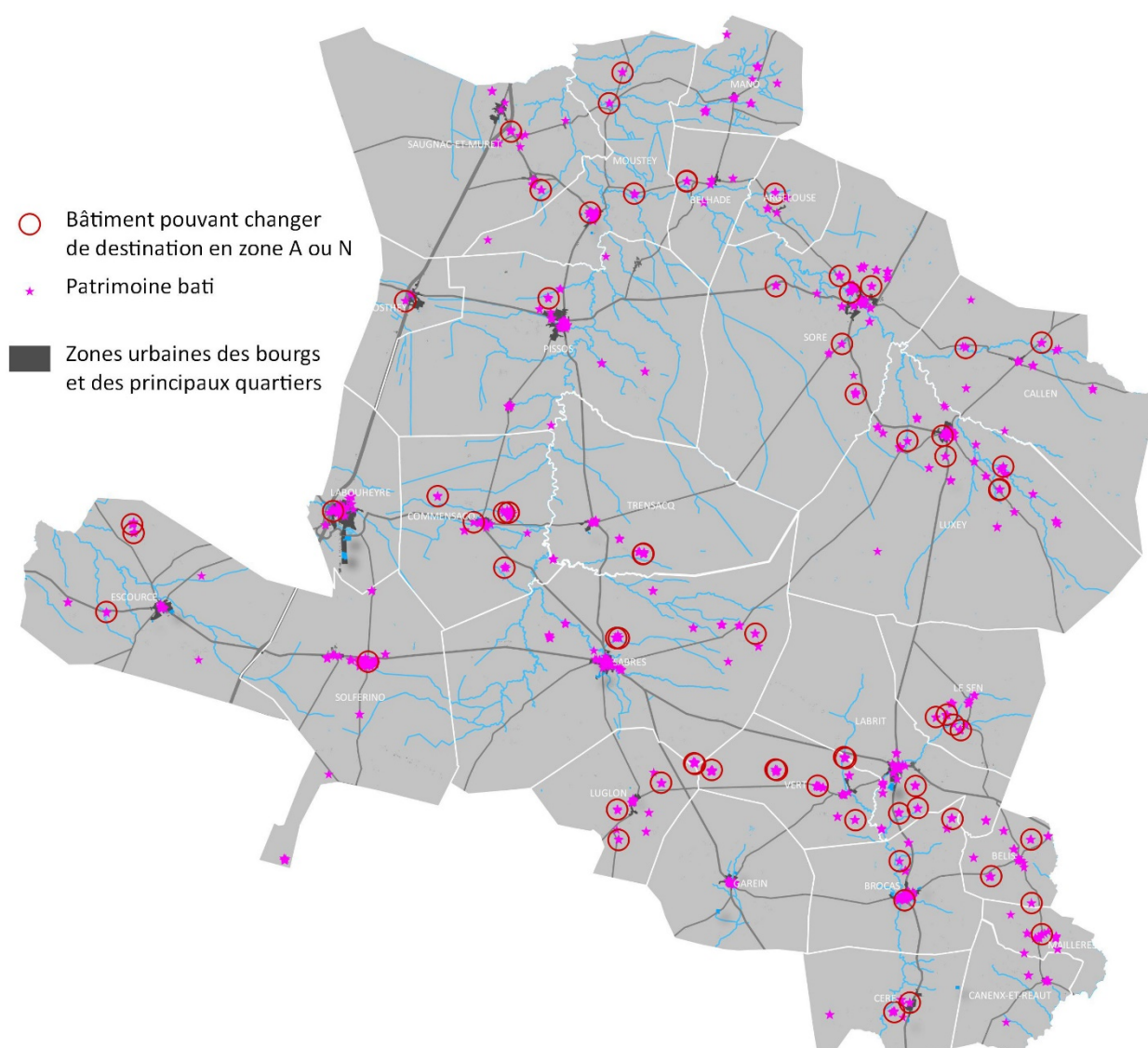
- pour tenir compte des ajouts ou ajustements de l'Inventaire patrimonial qui sert de base à ce recensement,
- pour prendre en compte des projets identifiés, dans le cadre des objectifs et de la méthodologie décrits précédemment,
- le cas échéant, pour intégrer un projet considéré d'enjeu particulier (touristique, économique, de conservation et renouvellement ...) nécessitant un ajustement des critères de sélection.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la jurisprudence (notamment l'arrêt du Conseil d'Etat 28 décembre 2018, la décision de la CAA de Lyon du 12 avril 2018 ...) a établi **qu'un bâtiment créé avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, est considéré comme n'ayant pas de destination prédéterminée, et que celle-ci s'apprécie au regard de son dernier usage connu.**

L'Inventaire patrimonial réalisé par le Parc Naturel Régional et complété par la CCCHL a porté uniquement sur les constructions antérieures à 1950. Il peut être donc considéré que l'évolution de nombres de ces bâtiments pour l'habitation ne nécessiterait pas d'autorisation au titre du changement de destination, dès lors qu'il est établi qu'ils ont perdu de longue date tout usage agricole ou pour une autre activité (minoterie, industrie ...) et constitue une dépendance au sein d'un ensemble habité.

Cela concerne potentiellement une partie des bâtiments désignés par le PLUi pour un éventuel changement de destination. La CCCHL a néanmoins choisi de mobiliser cet outil pour sécuriser les projets de conservation et de valorisation, dans le cas du bâti sélectionné, et éviter d'éventuelles difficultés de ce point de vue lors de leur instruction.

Localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N identifiés par le PLUi

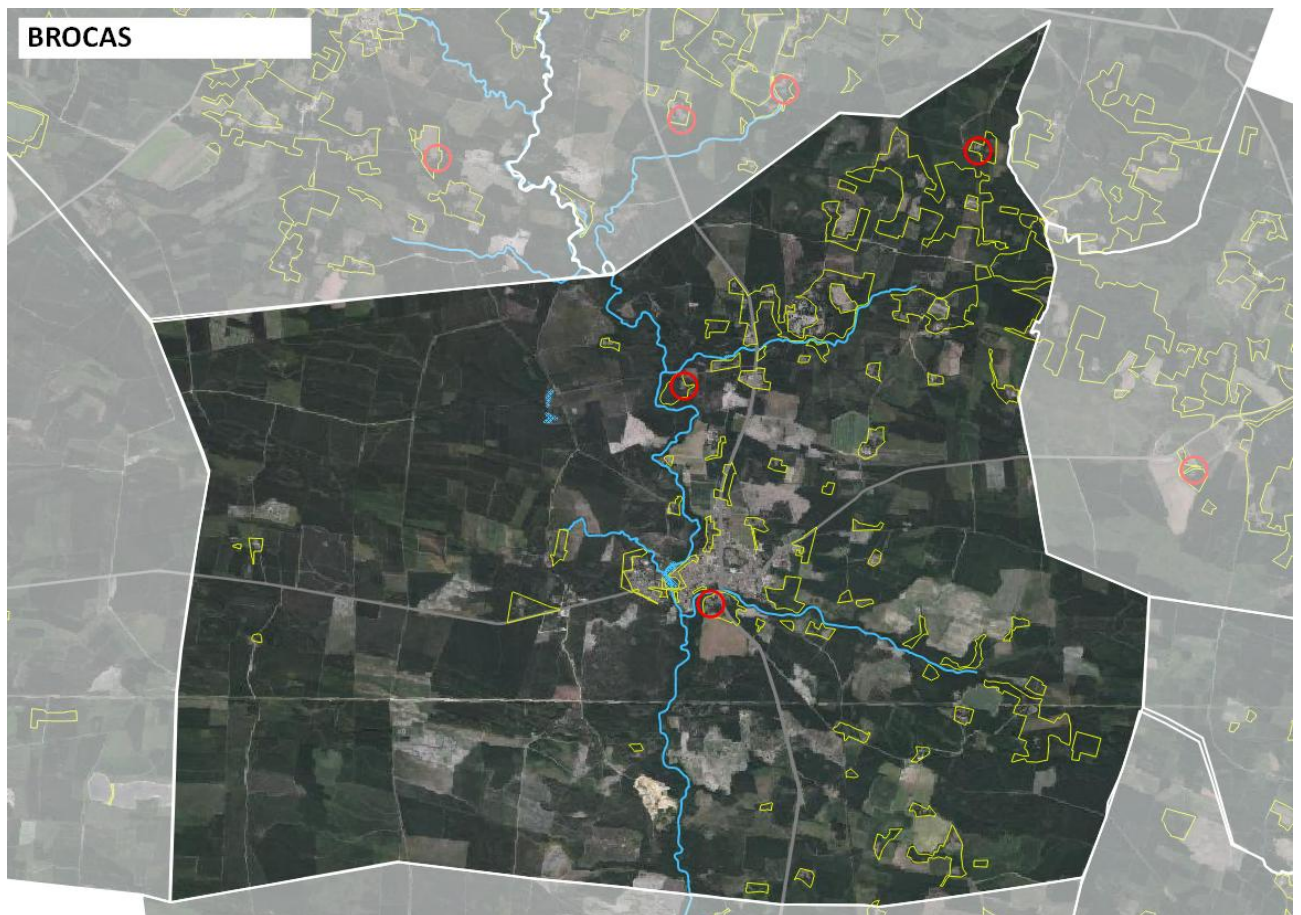
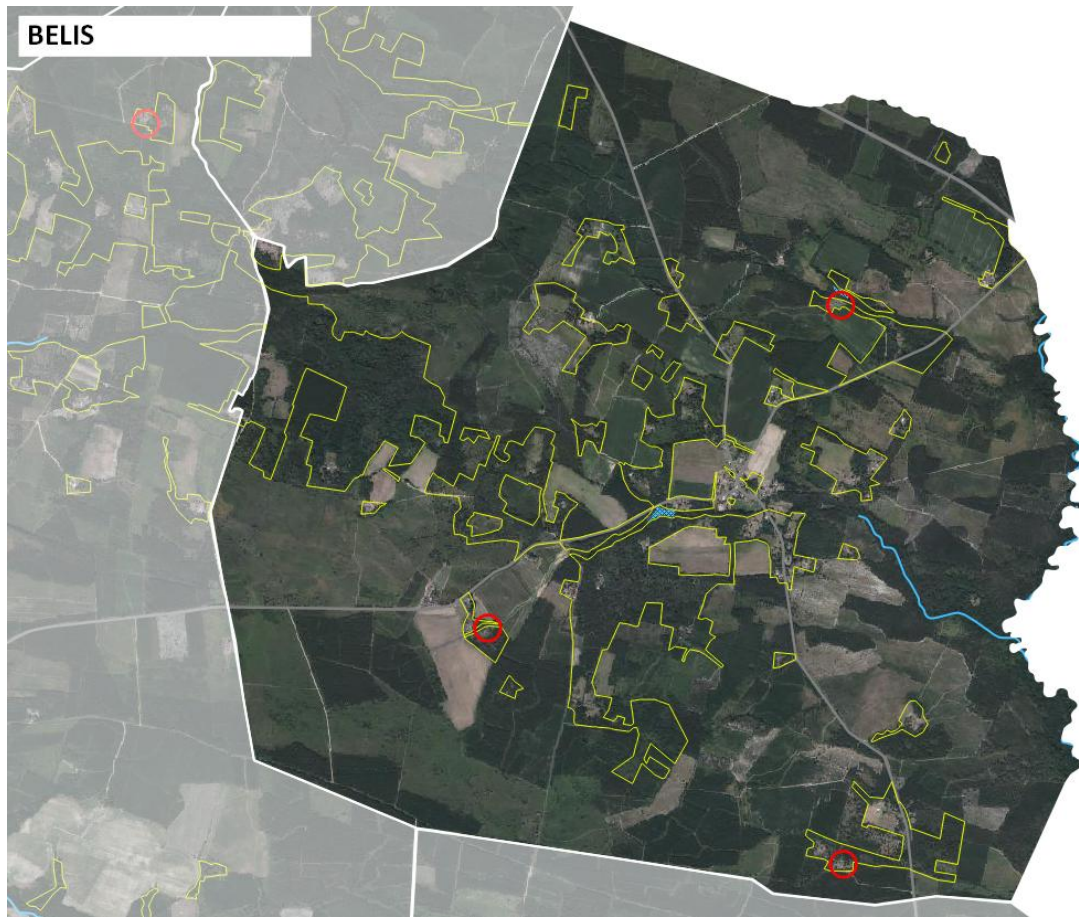


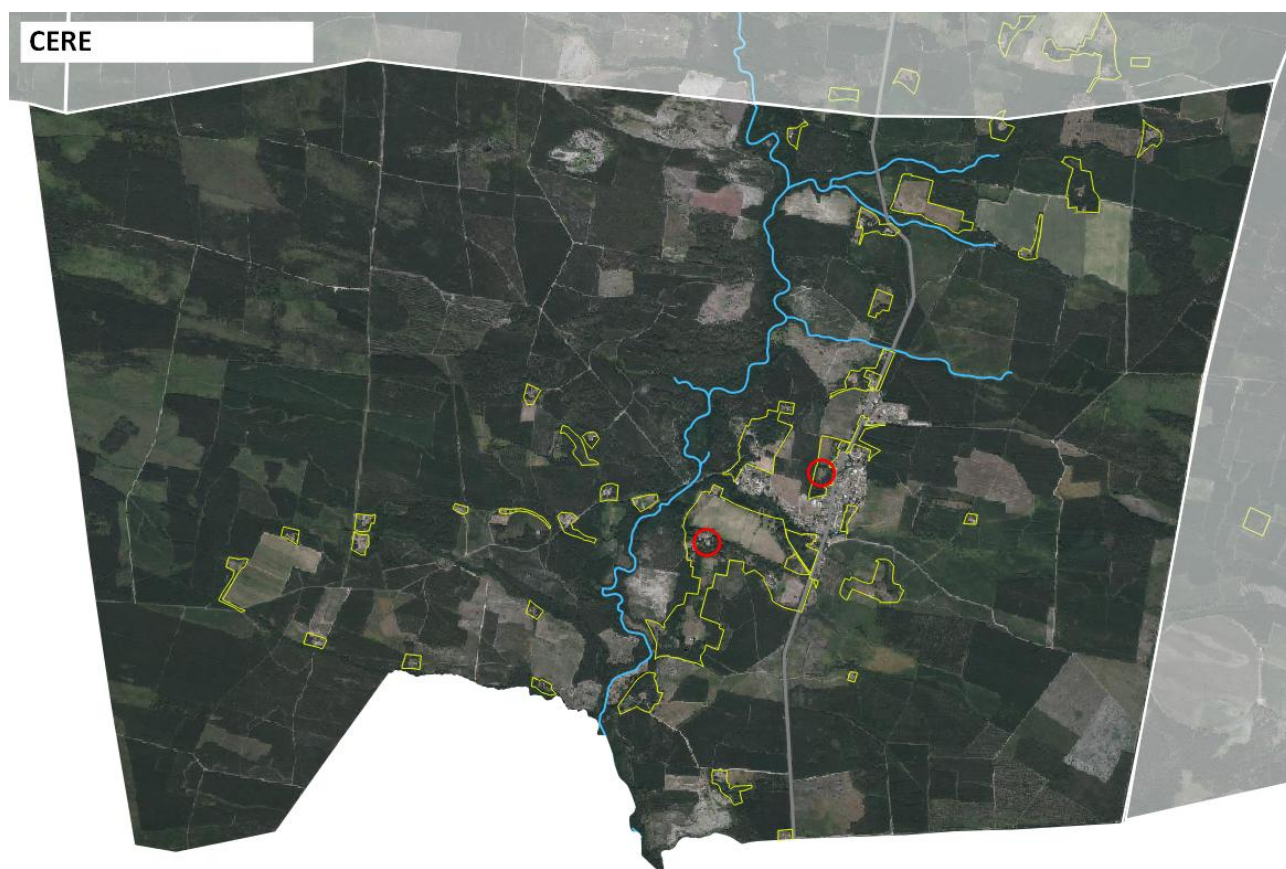
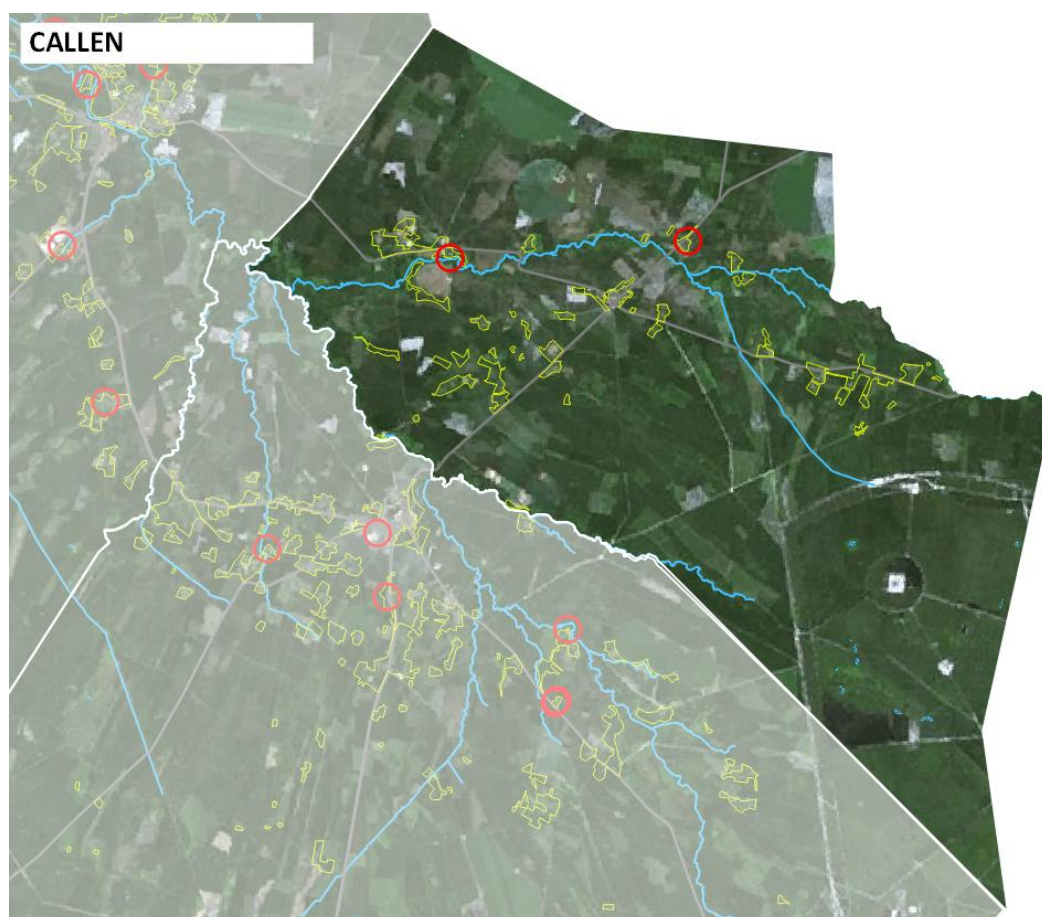
Les cartes de localisation par commune de ces bâtiments sont présentées ci-après. Elles indiquent les limites des zones dans lesquels s'inscrivent ces bâtiments, c'est-à-dire la zone N dans la quasi-totalité des cas, sauf 1 cas à Luxey (zone N*) et 1 cas à Solférino (zone Navap).

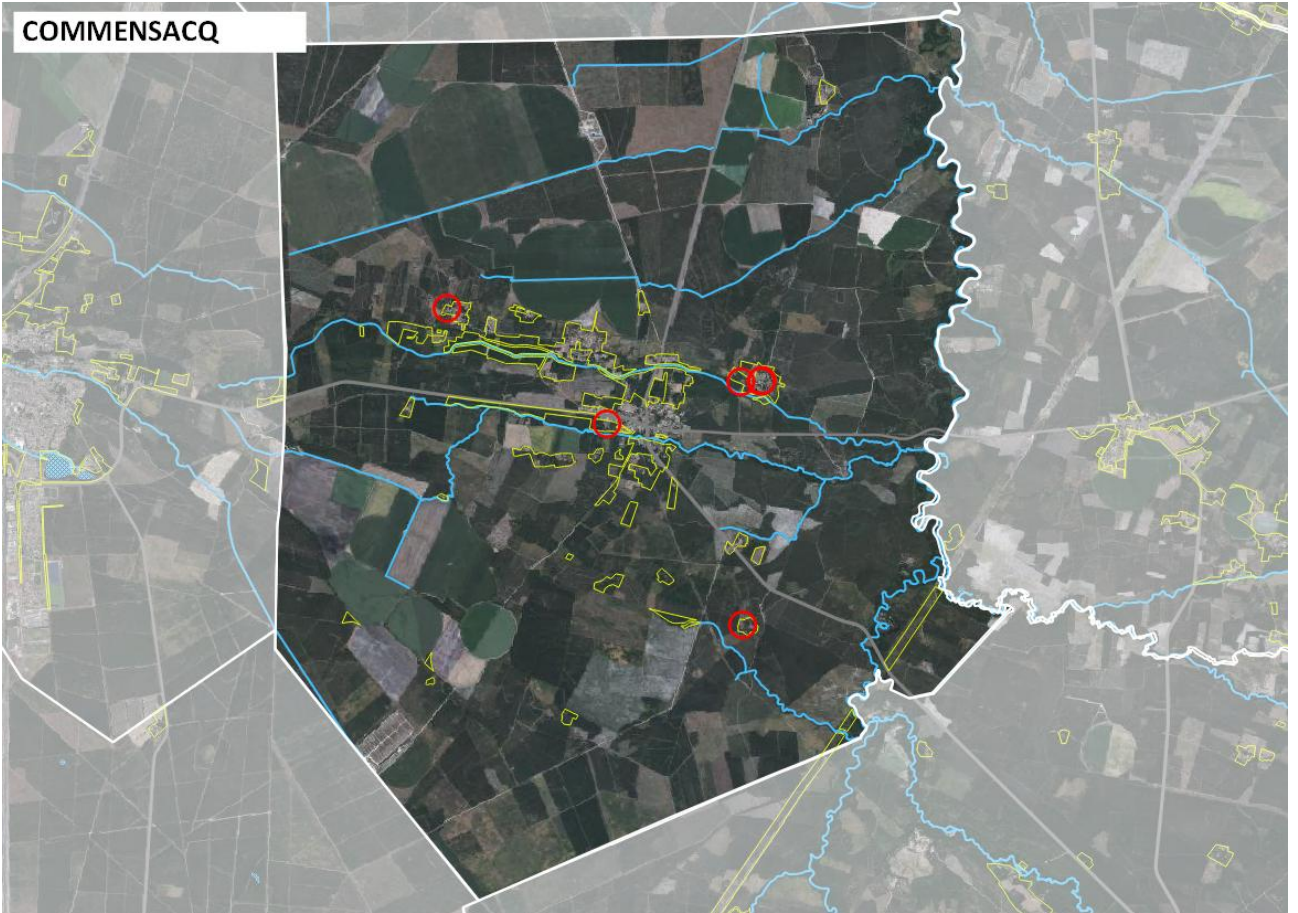
ARGELOUSE**BELHADE**

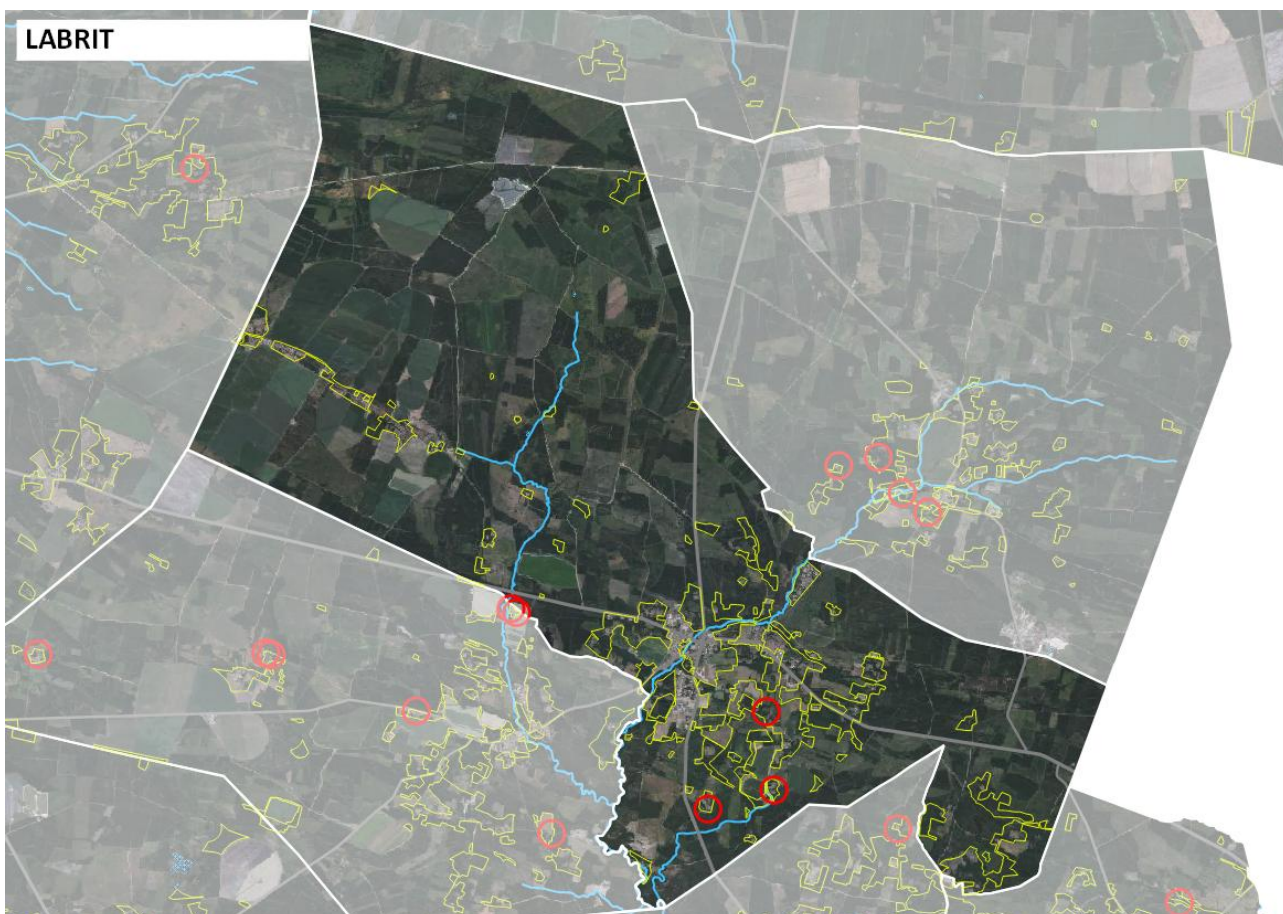
ARGELOUSE**BELHADE**

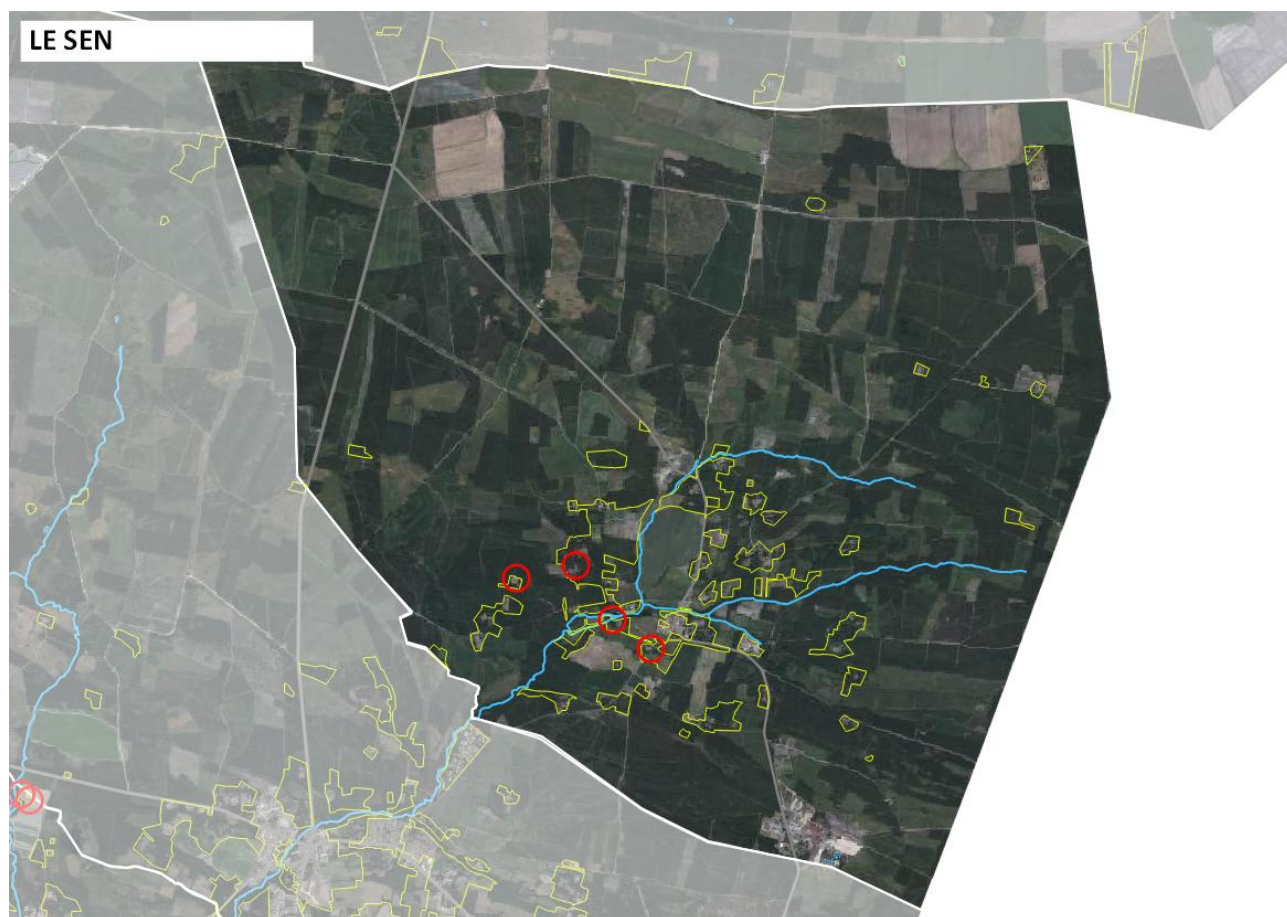






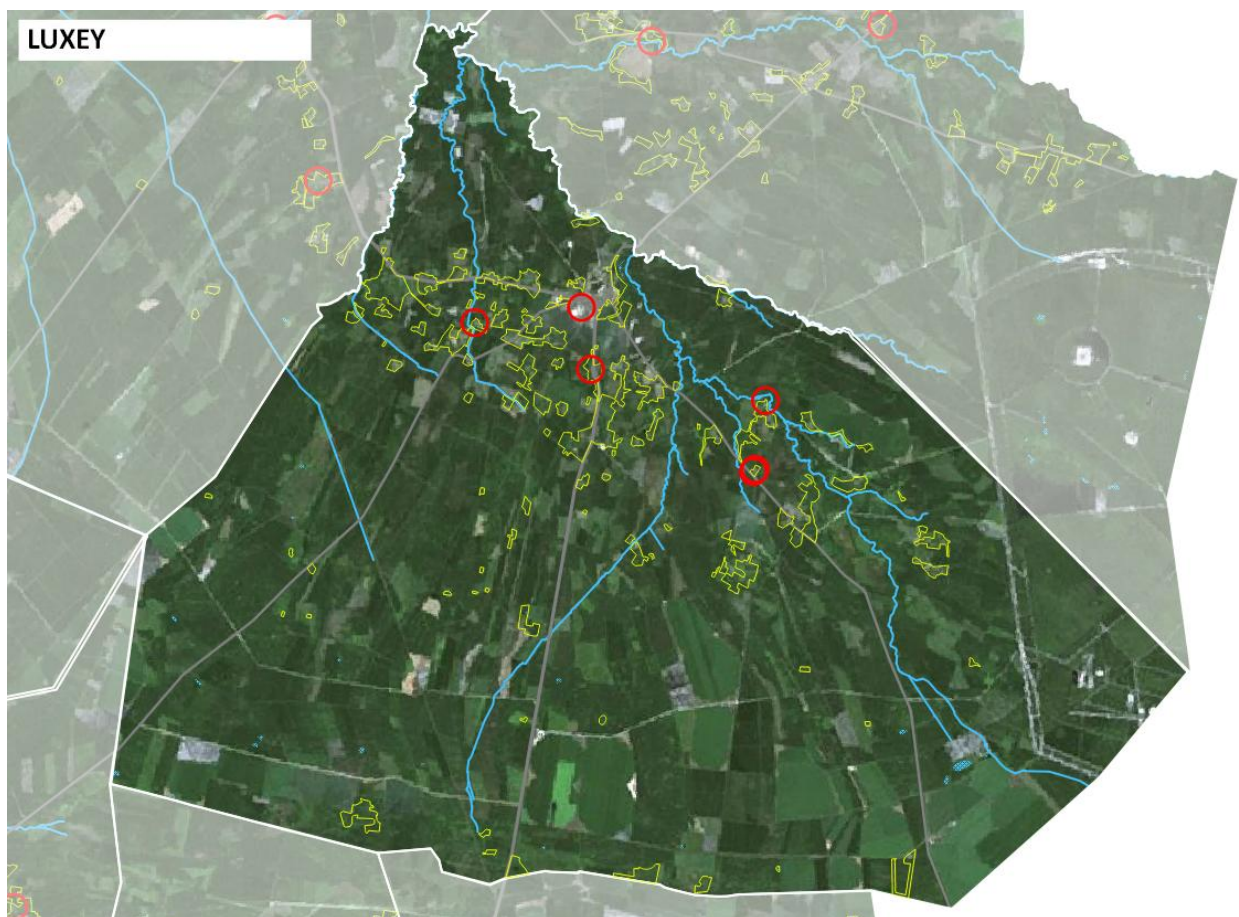
COMMENSACQ**ESOURCE**

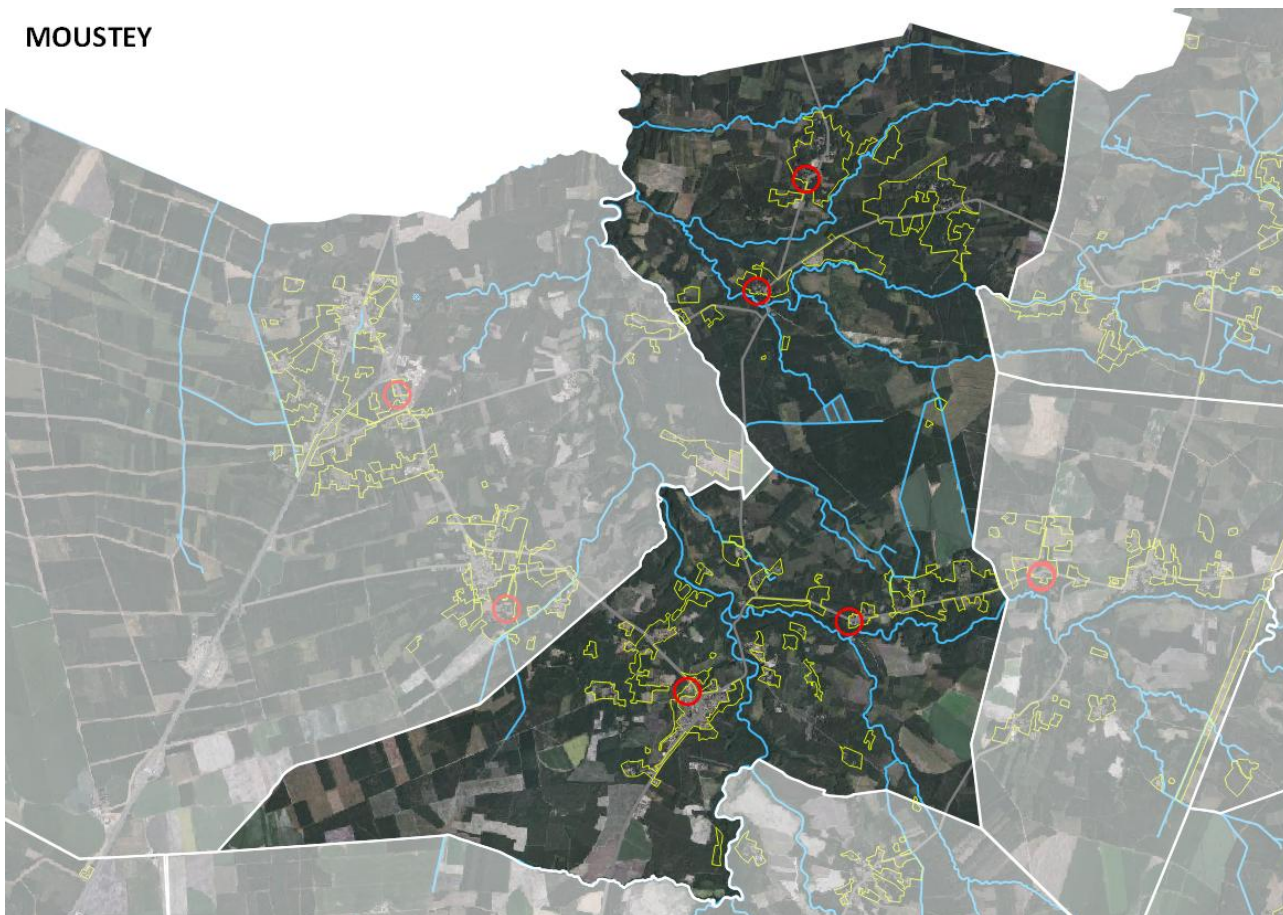
LABOUHEYRE**LABRIT**

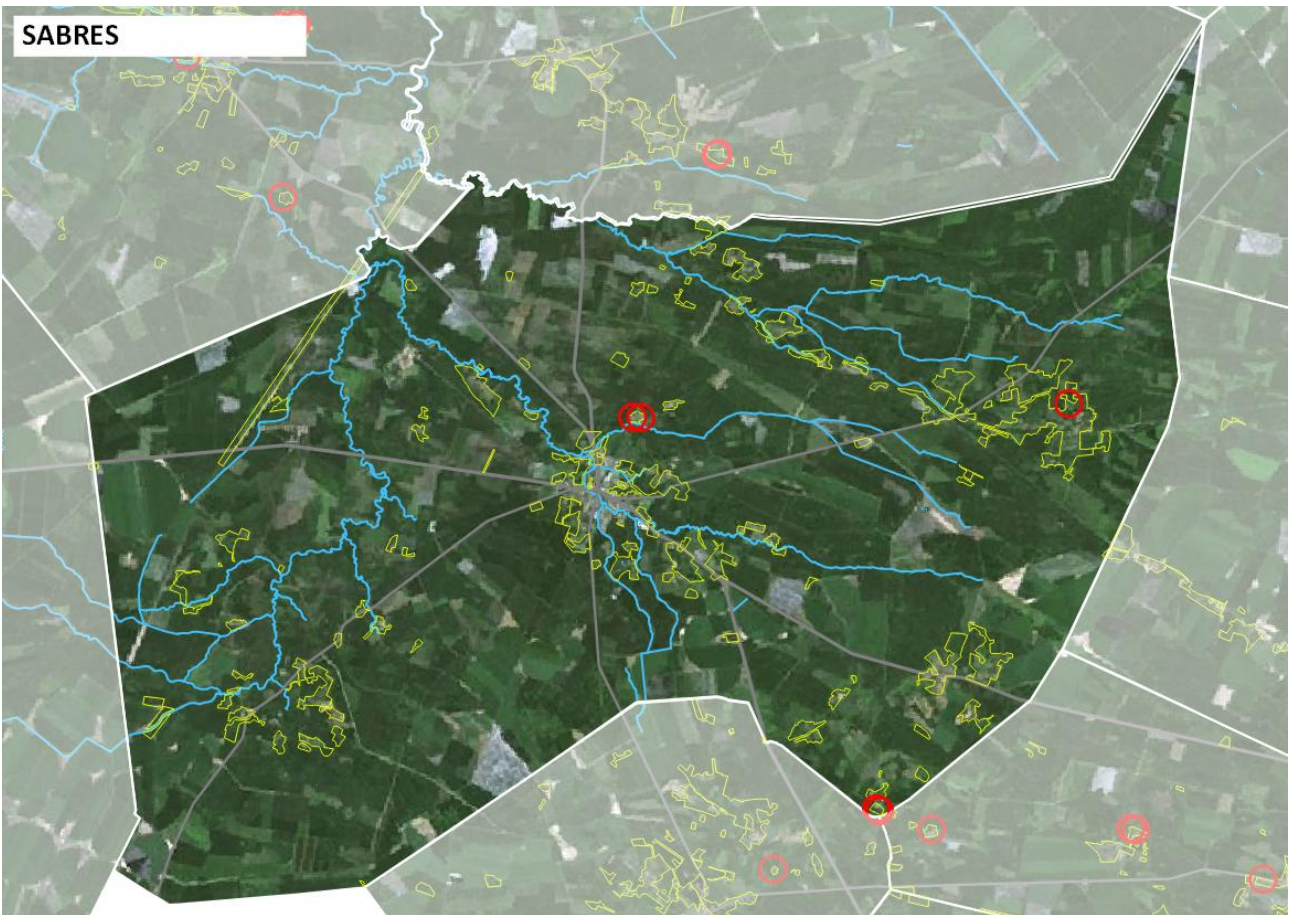


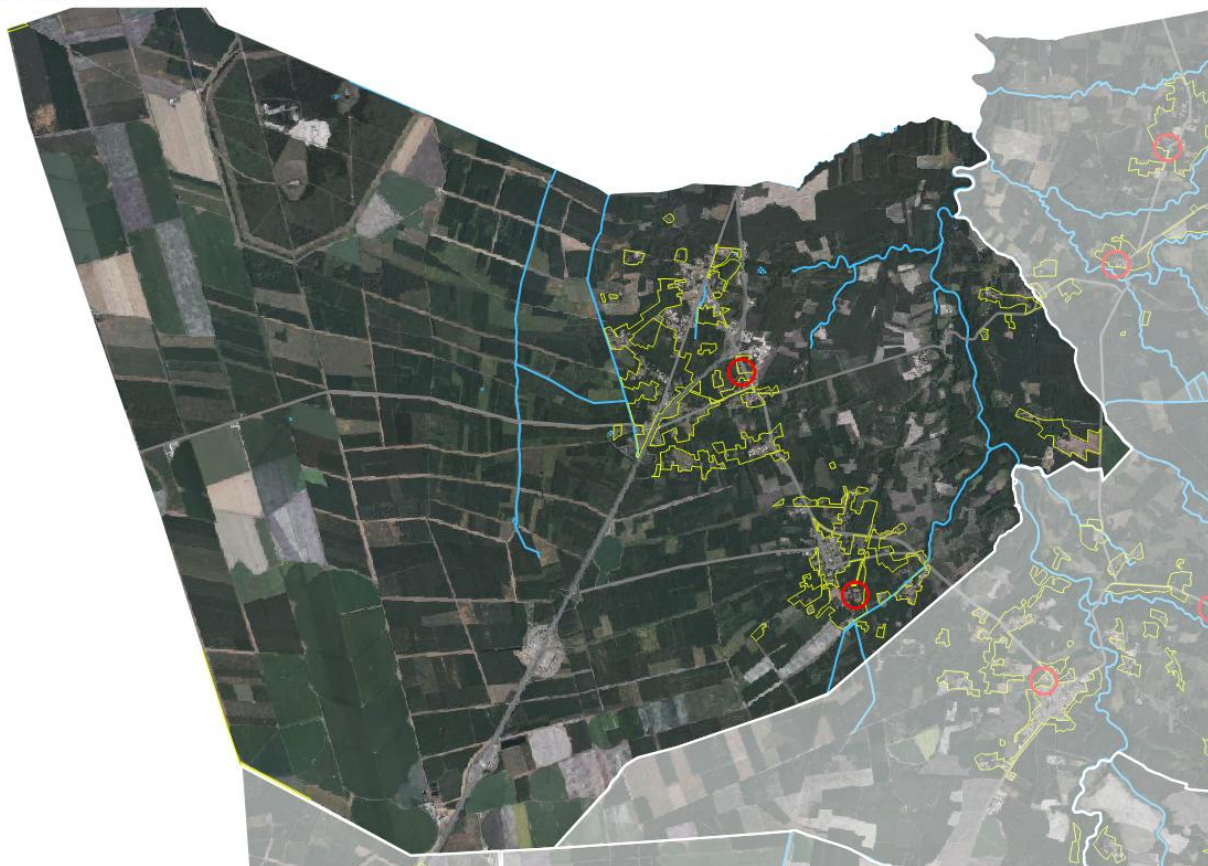
LIPOSTHEY

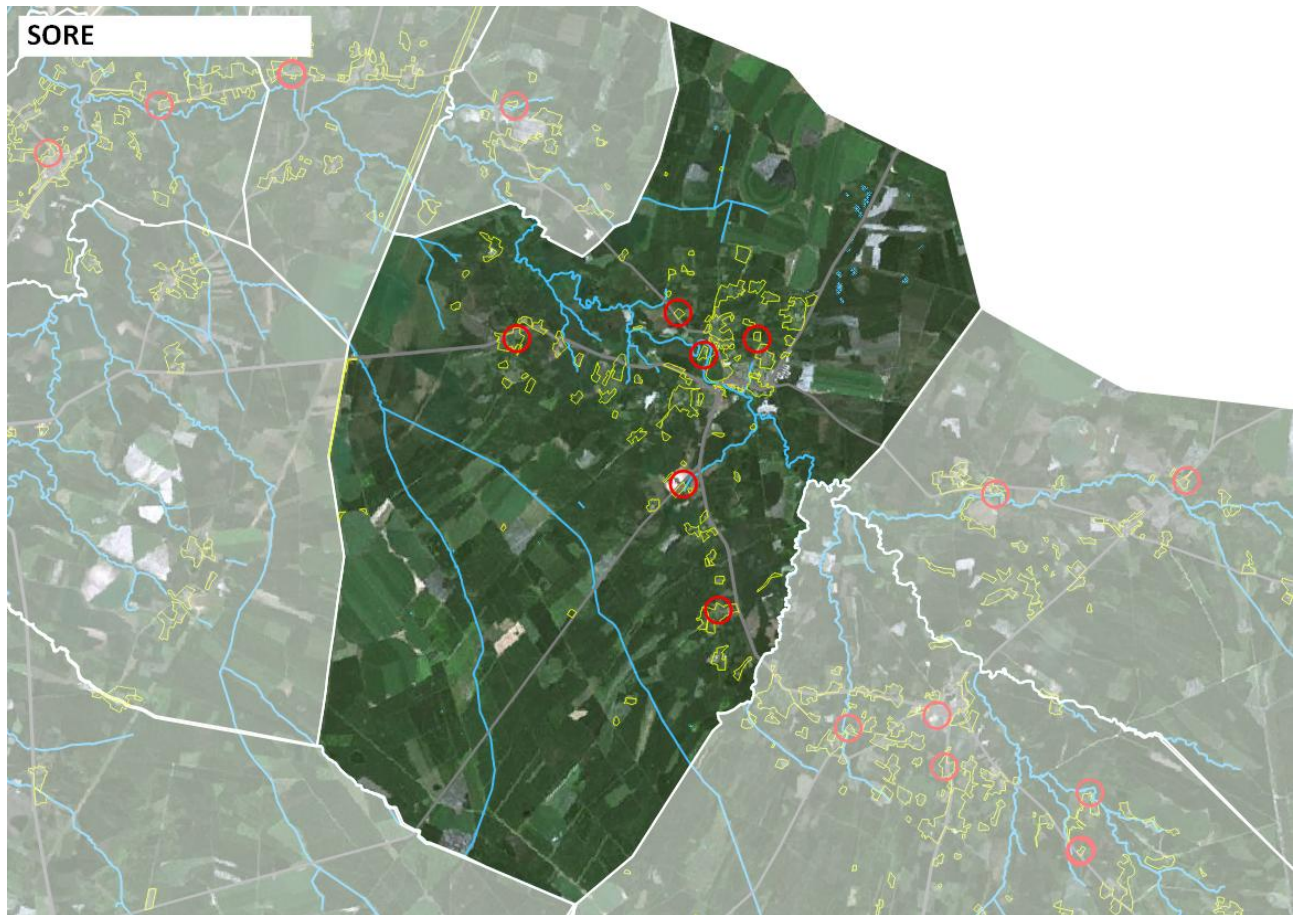




MAILLERES**MOUSTEY**

PISSOS**SABRES**

SAUGNAC-ET-MURET**SOLFERINO**





3.7. Les zones et règles liées aux Aléas naturels

Les dispositions réglementaires du PLUi prennent en compte et intègrent de différentes manières les zones d'aléas naturels majeurs qui impactent le territoire :

- les secteurs d'aléas d'incendie de forêt
- les zones sensibles aux remontées de nappes
- les zones inondables
- les zones d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux

En l'absence de Plan de Prévention des Risques applicables pour ces aléas, c'est le PLUi qui précise les règles dans ces différents secteurs et zones concernés. Ces règles s'imposent à celles définies dans les différentes zones classées en U, AU, A ou N.

3.7.1. Les secteurs d'aléas d'incendie de forêt

L'aléa incendie de forêt (ou plus communément "feu de forêt") est le principal aléa présent sur le territoire intercommunal : il couvre l'essentiel du territoire (environ 85 % estimé de sa superficie totale), concerne l'ensemble des communes et est qualifié d'aléa fort pour l'essentiel des espaces concernés.

Le territoire intercommunal est d'autant plus exposé à cet aléa que le massif forestier est très majoritairement constituée de conifères, facilement combustible, et que le bâti notamment d'habitat est distribué sur de nombreux secteurs, à caractère urbain (bourgs, principaux quartiers) mais également diffus ou relevant du mitage.

La défense de ces différents lieux et de la forêt elle-même dépend donc en premier lieu des équipements de DFCI (Défense des forêts contre les incendies) et de DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie), qui sont de bon niveau sur le territoire.

Concernant cet aléa, le PLUi intègre les dispositions suivantes :

☐ **La cartographie d'ensemble des secteurs exposés à l'aléa fort d'incendie de forêt**

D'une manière générale, toute espaces boisé est soumis à l'aléa incendie de forêt, évalué de faible à fort. La connaissance des zones qualifiées d'aléa fort est prioritaire car c'est dans ces zones que les dégâts aux biens et à la végétation sont potentiellement les plus sévères. Les risques potentiels liés aux incendies dans ces zones, c'est-à-dire la conjonction de l'aléa et d'un enjeu humain et/ou matériel, justifient les prescriptions les plus fortes dont des interdictions de construire destinés à sécuriser les espaces concernés.

Pour une bonne information sur les secteurs exposés à l'aléa fort d'incendie de forêt, le PLUi intègre la cartographie issue de "l'Atlas départemental du risque incendie de forêts" dans la pièce n°4.2 des "Documents Graphiques d'information de risques".

Cette cartographie, telle qu'elle a été communiquée par le Préfet des Landes dans le cadre du Porter à connaissance, a été élaborée en 2011. Elle ne bénéficie pas d'une précision à la parcelle, mais surtout est sujette aux modifications dans le temps de la réalité de l'occupation des sols, du fait de l'extension des espaces urbanisés ou de défrichements réalisés pour l'agriculture ou d'autres destinations.

Néanmoins, il s'agit de la cartographie de référence, sur la base de laquelle les zones d'interfaces ont été définies et précisées (cf. point suivant).

❑ La cartographie des interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt

Les Documents Graphiques de la pièce 4.1 du PLUi délimitent les espaces dits "d'interfaces" entre les secteurs d'urbanisation existante ou projetée et les zones d'aléa fort de feux de forêt.

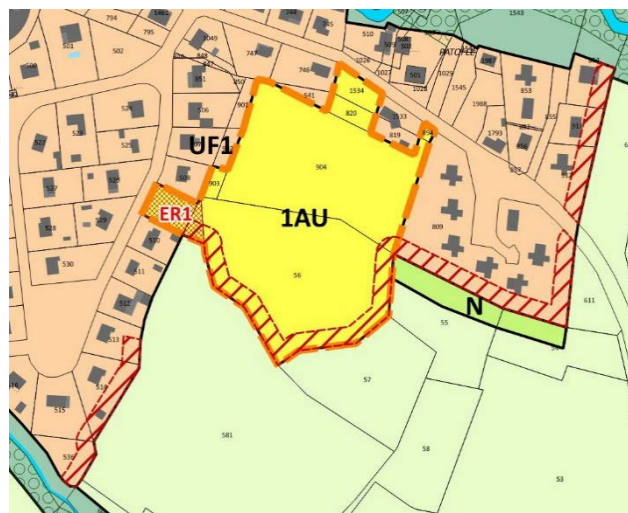
Ces interfaces permettent de visualiser graphiquement les espaces de contacts avec les boisements et dans lesquels les effets du feu peuvent être ressentis au-delà du front de flammes (gaz chauds, rayonnements). Au sens du Guide de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne, ces interfaces sont également considérées comme des secteurs exposés au risque incendie de forêt.

Ces interfaces sont délimitées à l'intérieur des secteurs de zones suivantes qui accueillent déjà ou qui sont susceptibles d'accueillir des constructions, et qui intersectent l'aléa fort :

- les zones urbaines, hormis la zone UI d'infrastructures routières et ferroviaires,
- les zones à urbaniser,
- les zones de futures d'installations photovoltaïques au sol (Npv),
- les zones de STECAL.

Dans le cas des zones à urbaniser non bâties concernées, il a été délimité 2 interfaces : une au niveau de l'espace de contact existant avec l'aléa fort (en limite de la zone déjà urbanisée), une seconde au niveau du futur espace de contact avec l'aléa fort (future limite urbanisée).

Dans ces interfaces s'appliquent les prescriptions définies à l'article 7.1 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi.



Exemple de tracé d'interfaces sur des zones U et AU

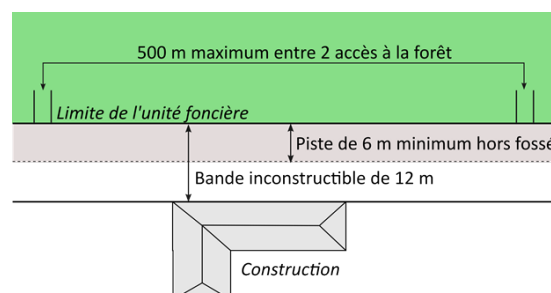
❑ Les prescriptions applicables dans les secteurs d'aléa fort d'incendie de forêt

Le contenu de ces prescriptions découle de l'application du Guide de prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne, qui constitue le document de référence en la matière, et a été précisé avec le service compétent de l'Etat.

Ces prescriptions, définies à l'article 7.1 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi, prévoient notamment les dispositions suivantes (se reporter au Règlement pour le détail des dispositions applicables) :

- Dans les espaces d'interfaces définis au Document graphique, les constructions autorisées doivent être implantées à plus de 12 mètres des limites de la zone naturelle concernée par l'aléa fort d'incendie de forêt.
- Dans cette espace de 12 mètres une piste périmétrale de 6 mètres minimum de large doit être prévue et aménagée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de manière à permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, et reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Les espaces d'interfaces ont été tracés sur les zones concernés dans cet objectif.
- Les accès au massif forestier existant préalablement doivent être conservés dans cet usage et un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres au minimum
- Dans les interfaces, il est interdit de planter des essences facilement combustibles et/ou inflammables
- Sauf exception, les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, doivent être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestiers
- La distance de 12 mètres est majorée pour les constructions d'activités qui présentent un risque particulier (20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ; 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion – arrêté du 7 juillet 2023), et des préconisations spécifiques sont prévues pour les sites de parcs photovoltaïques au sol (cf. schéma illustratif intégré au Règlement) et l'agrivoltaïsme.
- Les dispositions prévues dans les interfaces tracées au niveau des zones constructibles s'appliquent également dans les zones Agricoles et les zones Naturelles et forestières. Dans ces zones, elles sont donc à appliquer de manière circonstanciée, en fonction de la localisation du projet envisagé et de son positionnement vis-à-vis de la limite de l'aléa fort d'incendie de forêt.

Schéma illustratif de mise en œuvre des dispositions de recul des constructions, de piste périmétrale et d'accès au massif forestier



3.7.2. Les zones sensibles aux remontées de nappes

☐ La cartographie des zones sensibles aux remontées de nappes

Les données de remontées de nappes sont issues de la cartographie nationale de cet aléa réalisée par le BRGM en 2018. Les données intègrent une notion de fiabilité, considérée comme "moyenne" pour l'ensemble du territoire de Cœur Haute Lande.

La pièce n°4.2 des "Documents Graphiques d'information de risques" intègre cette connaissance d'aléa naturel en mettant en évidence :

- par une trame de couleur orange, les zones de plus forte sensibilité à ce phénomène, c'est-à-dire celles potentiellement sujettes aux débordements de nappes,
- par une trame de couleur verte, les zones de sensibilité moins forte à ce phénomène, c'est-à-dire celles potentiellement sujettes aux inondations de cave

☐ Les prescriptions applicables dans les zones sensibles aux remontées de nappes

Ces prescriptions, définies à l'article 7.2 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi, prévoient notamment les dispositions suivantes :

- L'interdiction de création de sous-sols de constructions
- L'adaptation des systèmes d'assainissement
- Dans les secteurs de débordements de nappes, la rehausse de la cote du plancher du premier niveau des bâtiments sera adaptée aux connaissances de terrain sans être inférieure à + 0,30 m par rapport au terrain naturel
- Des exceptions ou non applications à certaines constructions, dès lors qu'elles sont considérées comme non ou peu sensibles à ce phénomène.

3.7.3. Les zones inondables

☐ La cartographie des zones inondables

La connaissance des zones inondables sur le territoire de Cœur Haute Lande s'appuie sur les Atlas des zones inondables (AZI) du bassin versants de la Leyre (Grande et Petite Leyre) et du bassin versant de la Douze (affluent du Midou qui traverse Mont de Marsan).

Les zones inondables concernent ainsi :

- . 9 territoires communaux sur Cœur Haute Lande en ce qui concerne le BV de la Leyre (Saugnac-et-Muret, Moustey, Belhade, Argelouse, Sore, Pissos, Commensacq, Trensacq, Sabres),
- . 2 territoires communaux sur Cœur Haute Lande en ce qui concerne le BV de la Douze (Maillères et Canenx-et-Réault).

Le PLUi prend en compte cette connaissance de zones inondables par :

- des classements en zones naturelles inconstructibles, quel que soit le niveau d'aléa indiqué dans les AZI (aléas fort ou faible),
- leur intégration cartographique dans la pièce n°4.2 des "Documents Graphiques d'information de risques"

☐ **Les prescriptions applicables dans les zones inondables**

Ces prescriptions sont définies à l'article 7.3 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi.

Elles prévoient notamment les dispositions suivantes :

- L'interdiction de nouvelles constructions (dont extensions et annexes),
- L'interdiction d de reconstruction totale ou partielle d'une construction détruite ou démolie du fait de l'inondation,
- L'interdiction de changement de destination ou d'usage d'une construction existante conduisant à une augmentation du risque,
- L'interdiction de création de sous-sols,
- L'interdiction de création de remblais, sauf aménagements publics de protection.
- L'obligation d'intégrer aux éventuelles clôtures un principe de libre écoulement de l'eau

3.7.4. Les zones exposées aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux

☐ **La cartographie des zones de retrait-gonflement d'argiles**

La connaissance des zones concernées par ce phénomène et de leur intensité (faible, moyenne ou forte) sur le territoire de Cœur Haute Lande est issue de la cartographie de cet aléa réalisée par le BRGM en 2019.

Ces zones de retrait-gonflement des argiles concernent notamment les communes en partie Est du territoire, avec notamment:

- . une zone d'aléa fort positionnée sur les territoires d'Argelouse et de Belhade,
- . des zones d'aléas moyens positionnées sur de nombreux territoires des communes Sud-Est et des communes Nord-Est.

La cartographie des zones concernées et de leur niveau d'aléa est intégrée dans la pièce annexe n°10.2 "Aléas et contraintes"

☐ **Les prescriptions applicables dans les zones de retrait-gonflement d'argiles**

Ces prescriptions sont définies pour les zones d'exposition forte ou moyenne à ce phénomène, à l'article 7.4 des "Dispositions et règles générales" du Règlement du PLUi.

Elles prévoient notamment les dispositions suivantes :

- Le rappel des obligations, notamment d'étude géotechnique préalable, s'appliquant aux projets de construction d'habitat en application du Code de la construction et de l'habitation
- Des recommandations complémentaires concernant l'aménagement et les plantations aux abords des constructions dans ces zones, destinées à prévenir les mouvements de sols et à limiter leurs incidences.

3.8. Les Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour opérations publiques ou d'intérêt général sont définis par le PLUi en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Cet outil a pour finalité de permettre l'acquisition par une collectivité ou autre organisme concessionnaire ou gestionnaire d'un service public d'un foncier nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet relevant de l'intérêt général.

Les emplacements réservés fixés par le PLUi sont délimités sur les Documents Graphiques de règlement de la pièce n°4.1. Une liste descriptive, précisant leur destination, leur superficie et le bénéficiaire de la réservation est présentée dans la pièce n°5 du PLUi.

Les emplacements réservés (ER) ont été fixés en liaison avec les communes. La démarche a consisté à interroger chacune d'entre elles pour identifier ou préciser :

- les ER prévus dans leur PLU communal et toujours d'actualité, qu'il s'agit donc de préserver dans le PLUi,
- les ER prévus dans leur PLU communal et à supprimer, car correspondant à des aménagements déjà réalisés ou qui ne sont plus d'actualité,
- les ER à intégrer pour répondre à :
 - . des objectifs fixés au niveau communal, notamment ceux mis en évidence dans le cadre des études sur les Plans de référence
 - . des objectifs mis en évidence ou rappelés dans le cadre du PLUi, notamment ceux concernant le développement des liaisons douces, les problématiques de circulations, les questions d'accès et d'assainissement en lien avec le développement urbain,
 - . des besoins fonciers prévisibles à l'échelle communale, typiquement concernant les capacités des cimetières.

Le PLUi délimite environ 80 emplacements réservés, certains concernant des emprises foncières distinctes répondant à une même destination (par exemple section Est et section Ouest d'une liaison douce).

Cinq grandes catégories d'emplacements sont prévues :

> **Les emplacements réservés pour la création et la sécurisation des liaisons piétonnes et cyclables.**

26 ER sont délimités pour l'aménagement de liaisons douces, supports de déplacements locaux et intercommunaux, et dans un but de raccordements aux axes de voies vertes existantes ou projetées. Ces aménagements répondent à l'orientation inscrite au PADD *de créer ou conforter les maillages de liaisons piétons-cycles.*

Peuvent en particulier être cités :

- . une liaison connectée à la future Voie Verte Est à Cère,
- . une liaison douce entre stade, école et route de Pissos à Commensacq,
- . une liaison entre le cœur de bourg et le secteur de Capsos à Escource (évitement RD44),
- . une liaison douce à Garein pour sécuriser les itinéraires entre centre et nord du bourg,
- . l'acquisition d'un chemin menant au site du château d'Albret à Labrit,
- . une liaison douce reliant le bourg aux secteurs sud d'habitat existant et futur à Maillères,
- . une voie douce dans le prolongement du chemin communal de Sauboua à Pissos,
- . des liaisons aménagées ou sécurisées autour du centre du bourg de Muret,
- . des liaisons douces de part et d'autre du bourg de Le Sen, en lien avec le lotissement de Pelina, l'étang et le moulin à réaménager, la future Voie Verte Est,
- . un itinéraire sécurisé le long de la RD44 entre le bourg et Cap de Pin de Solférino,
- . l'aménagement de liaisons douces le long de la Petite Leyre à Sore,
- . une liaison douce côté sud du centre-bourg de Trensacq.

> **Les emplacements réservés pour l'aménagement et l'amélioration de voies départementales ou locales.**

19 ER sont délimités dans ce but, parmi lesquels il convient de distinguer les suivants :

- Les réservations les plus significatives concernent l'aménagement de contournements de bourgs à Garein (déviation de la RD834) et à Escource (déviation de la RD44).

Ces deux bourgs (comme d'autres notamment le long de la RD834) sont confrontés à des circulations croissantes de poids lourds, en transit ou liées aux activités locales, et au développement des migrations alternantes qui empruntent ces axes départementaux majeurs, lesquelles sont alimentées par la recherche d'itinéraires d'évitement du péage autoroutier comme mis en évidence dans le diagnostic.

Ce trafic est particulièrement impactant pour les riverains dans ces bourgs et constitue un frein aux objectifs de pacification et de mise en valeur des centralités visés par les Communes et le PLUi, d'autant qu'il est nécessaire de tenir compte des itinéraires de transports grands gabarits dans le cas de la RD834.

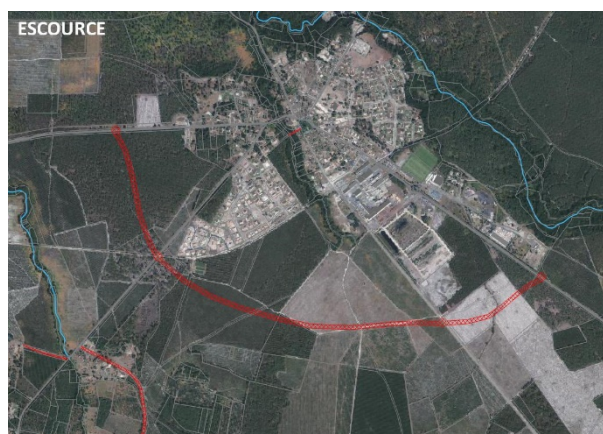
Compte tenu de l'impossibilité à ce jour de maintenir les interdictions de circulation de poids lourds en transit précédemment mises en place (plusieurs fois attaquées et annulées), les communes de Garein et d'Escource ont fait le choix d'afficher de manière volontariste et anticipatrice des tracés de contournements de bourgs, sous la forme d'emplacements réservés dont le Département des Landes est prévu comme bénéficiaire.

Dans le cas d'Escource, il s'agit de la reprise d'un emplacement réservé qui était déjà tracé dans le PLU communal antérieur.

Ces ER indiquent les localisations envisagées de ces tracés, au sud des bourgs concernés, en sachant que :

- le foncier dans les fuseaux concernés est préservé dans le PLUi par des zonages naturels et forestiers,
- l'aménagement effectif de ces itinéraires a peu de chance d'aboutir sur la prochaine décennie compte tenu des temps d'études et de procédures qui sont nécessaires à leurs définitions et à leurs autorisations.

Tracés des emplacements réservés pour contournements routiers à Garein et Escource



- Les autres réservations en matière de voirie inscrites dans le PLUi concernent des aménagements plus restreints, parmi lesquels on peut citer notamment :
 - . l'aménagement de carrefours sur la RD53 à Maillères, définis au bénéfice du Département des Landes,
 - . l'aménagement de voies de liaisons, de dessertes et de bouclages destinées à améliorer les fonctionnements de centres bourgs à Brocas, Commensacq, Garein,
 - . l'aménagement de voies de raccordements et d'accès sur des secteurs de zones AU à Belhade et Sabres,
 - . des élargissements de chemins et aménagement de carrefours à Castelnau – Sagnac-et-Muret, pour tenir compte du développement résidentiel sur ce quartier, ainsi qu'au nord du bourg de Cère.

- > **Les emplacements réservés pour l'aménagement d'autres espaces publics (hors liaison douces et voirie).**

5 ER sont délimités dans ce but :

 - . L'aménagement et la mise en valeur d'espaces prévus dans le cadre de la revitalisation du Site Patrimonial Remarquable à Solférino, comprenant le repositionnement du tracé de la RD325 au niveau de l'église Sainte-Eugénie,
 - . Des acquisitions foncières (en 2 parties) pour l'organisation et la sécurisation des mobilités au niveau de l'échangeur A63 / RD44, comprenant les aménagements prévus d'aire de covoiturage, d'arrêts de bus, de cheminements piétons/vélos,
 - . L'aménagement d'espaces publics en partie ouest du bourg de Sabres,
 - . L'aménagement d'espaces publics en centre-bourg de Labrit, pour la création d'une "place de village" inscrit dans les actions du Plan de référence.

- > **Les emplacements réservés pour la création ou le renforcement d'équipements.**

14 ER sont délimités dans ce but, parmi lesquels :

 - . la création ou l'extension de stations d'épuration à Luglon, à Commensacq et à Cère, conformément aux objectifs des schémas d'assainissement et aux objectifs de développements résidentiels sur ces communes,
 - . la création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales en amont du bourg de Labouheyre,
 - . des équipements scolaires à Labouheyre,
 - . la création d'équipements dans le bourg de Muret, prévus dans le Plan de référence communal pour le renforcement de la centralité communale,
 - . des extensions de cimetières à Commensacq, Garein, Moustey, Sagnac, Sore,
 - . l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec l'école à Commensacq.
 - . l'extension des ateliers municipaux à Sore.

- > **Les emplacements réservés prévus pour des destinations autres :**
 - . des régularisations foncières de chemins desservant les quartiers à Escource,
 - . une acquisition de foncier bâti dans le centre-bourg de Cère pour la création de 2 logements locatifs communaux
 - . le projet GPSO qui concerne de fines marges en partie sud des communes de Cère et Canenx-et-Réault

3.9. Les Périmètres d'attente de projet global

Les "Périmètres d'attente de projet global" sont délimités par le PLUi en application de l'article L151.41.5° et R151-32 du Code de l'Urbanisme.

Ces périmètres instituent **une servitude visant à "mettre en veille" des sites à développer, à rénover et/ou à reconvertir** classés en zone U ou AU dans le PLUi, sur lequel les collectivités souhaitent qu'une réflexion soit menée sur les modalités d'aménagement futur et les vocations à développer sur le site concerné, en amont de procédures opérationnelles et dans un objectif d'intérêt général.

Tel que prévu à l'article 3 des zones concernées, dans les périmètres d'attente de projet global, sont interdites toutes constructions et installations nouvelles hormis :

- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- . les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- . les travaux ayant pour objet l'extension des constructions existantes, limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.

La servitude instituée et les interdictions ou limitations de constructibilité seront levées :

- . soit après approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global des terrains couverts par la servitude,
- . soit 5 ans après la date d'approbation du PLUi.

Le PLUi met en place les 2 périmètres d'attente de projet suivants :

☐ Labouheyre – site "Union et emprises ferroviaires"

Le périmètre de "PAP" délimité sur Labouheyre couvre une superficie globale de 5,63 ha.

Il comprend principalement des emprises ferroviaires délaissées (sans activité) sur environ 4,9 ha, partie des emprises d'une ancienne activité de fourrage-grains sur environ 4000 m² (les autres emprises étant déjà mobilisées par un lotissement d'habitat), et le cours d'un ruisseau qui relie le lac de Peyre au lac de Barrit.

Ce site constitue un lieu stratégique lié à l'importance du potentiel en renouvellement urbain qu'il présente, à proximité de la gare et du centre-ville de Labouheyre, avec la possibilité de création d'une nouvelle entrée de ville ou de liaison structurante, y compris en liaison douce, entre la RD626 et la rue de Gouvéea.

Cet enjeu est considéré de niveau communautaire de par les superficies mobilisables et le positionnement au cœur de la commune la plus urbaine du territoire.

Le site doit ainsi contribuer à répondre à l'orientation du SCOT de la Haute Lande qui vise à *renforcer et diversifier la vitalité économique du centre-ville de Labouheyre*, en reconnaissant le secteur autour de la gare *comme un pôle de développement privilégié et support d'attractivité pour l'ensemble du territoire*.



Ces caractéristiques justifient qu'une réflexion d'aménagement d'ensemble soit menée sur le potentiel en développement mixte (habitat, activités, équipements) de ce secteur.

Le PLUi intègre une OAP qui pose des principes de valorisation et de réintégration urbaine, qu'il s'agit de confirmer, d'ajuster ou d'amender, dans la perspective notamment de la libération effective du foncier ferroviaire.

Outre de futures opérations(s) urbaines, il est attendu une mise en valeur de certains espaces, en particulier la restauration des abords du ruisseau, la conservation et le renforcement des trames végétales, ainsi que qualification des abords de la rue Gouvéa.

❑ Liposthey –site "Centre-bourg et échangeur"

Le périmètre de "PAP" délimité sur Liposthey couvre une superficie globale de 7550 m².

Il comprend les bâtiments d'un hôtel-restaurant aujourd'hui fermé et partie de son vaste parking (prévu pour l'accueil de poids lourds), un hangar d'activité, une maison inoccupée et de la voirie (sortie de l'échangeur de l'A63)

L'enjeu de ce site recouvre à la fois la nécessité d'un renouvellement d'occupations, permettant le développement d'une offre en commerces / services actuellement déficitaire sur le bourg de Liposthey, et la revalorisation du paysage au niveau de ce principal lieu d'entrée et de traversée de la commune (croisement A63 / route d'Ychoux / route du Muret).



Il s'agit ainsi de passer d'un paysage de "nœud routier" à un aménagement urbain attractif, contribuant à l'identification et au développement du bourg.

Dans l'attente de clarification du contexte foncier (mutation bloquée pour l'instant sur l'hôtel-restaurant), le PLUi met d'ores et déjà en place des dispositions réglementaires spécifiques, avec un zonage UXc1 couvrant l'essentiel du site (hormis la maison) et des trames "d'espaces verts et plantations à préserver" positionnées notamment en bordure de la sortie d'échangeur. Ces dispositions pourront être ajustées ou amendées dans le cadre des réflexions d'ensemble à mener.

3.10. Les Secteurs de diversité commerciale à préserver

Les orientations du PADD prône une *"logique de proximité entre lieux de vie et lieux d'achats"*, en donnant la priorité au *"maintien et au développement de l'offre commerciale et de services dans les tissus constitués des bourgs"*.

Le diagnostic a mis en évidence la concentration des commerces de proximité, répondant à des besoins quotidiens ou hebdomadaires, dans certains bourgs du territoire, mais également la vulnérabilité des établissements commerciaux face aux évolutions sociodémographiques, aux changements de pratiques d'achats et à des contextes urbains parfois peu favorables à leur développement.

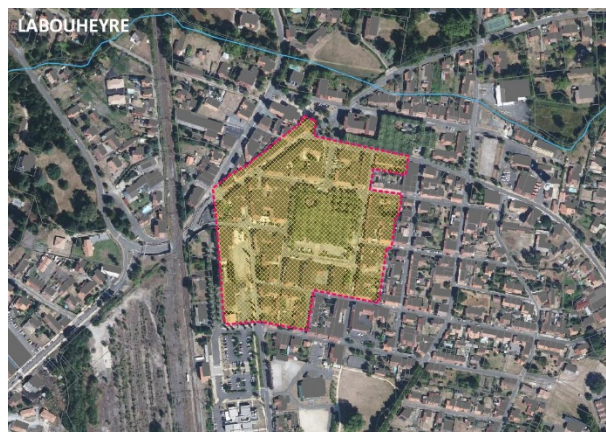
Il importe de conserver les locaux qui accueillent cette offre commerciale, de manière à prévenir leur mutation vers d'autres fonctions, notamment l'habitat, qui risquerait de fragiliser le rôle essentiel des bourgs "polarités" dans la structuration du territoire.

Dans ce but, le PLUi met en œuvre les dispositions prévues aux l'article L151-16 et R151-37 du code de l'urbanisme, qui permettent *"d'identifier et délimiter les îlots dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité"*.

Ce dispositif vise à préserver la vocation et fonctionnalité des locaux de rez-de-chaussée commerciaux ou de services, occupés ou non, et le potentiel qu'ils représentent pour la fréquentation et l'animation des cœurs de bourgs.

Le PLUi intègre ainsi :

- > Dans les Document Graphiques de règlement de la pièce n°4.1, **la délimitation de "secteurs de diversité commerciale à préserver"** positionnés dans les parties centrales et les plus commerçantes des principaux bourgs : à Brocas, Labrit, Labouheyre, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres et Sore (cf. cartes page suivantes).
- > Dans le Règlement écrit, une prescription particulière définie aux articles 3 des zones UC1 et UC2 concernée : celles-ci consiste à **interdire dans ces secteurs le changement de destination des locaux à destination commerciale ou de services situés en rez-de-chaussée**, sauf à si celui-ci permet de maintenir une vocation similaire. Les fonctions possibles sont les suivantes : restauration, services, hébergement hôtelier, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cartes de délimitations des "secteurs diversité commerciale à préserver" dans le PLUi

3.11. Les Reculs de constructions aux abords des voies à grande circulation

Les Documents graphiques de règlement de la pièce 4.1 indiquent les reculs minimaux de constructions applicables dans les espaces considérés comme non urbanisés le long des routes classées à grande circulation, et qui sont de fait soumis aux dispositions prévues aux articles L111-6 ou L111-8 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, sont classées à grande circulation et donc concernées par cette réglementation :

- . l'autoroute A63 en tant que voie autoroutière (territoires d'Escource, Labouheyre, Liposthey, Pissos, Saugnac-et-Muret, Solférino),
- . la RD834 sur l'ensemble de son itinéraire (territoires de Garein, Luglon, Moustey, Pissos, Sabres, Saugnac-et-Muret, Trensacq),
- . la RD43 sur l'ensemble de son itinéraire (territoires de Liposthey, Pissos, Sore),
- . la RD651 sur sa section de jonction avec la RD43 à Sore.

Deux situations sont à distinguer :

- > **Dans le cas général prévus à l'article L111-6, la limite de recul est positionnée à 100 mètres ou à 75 mètres (selon la route concernée) comptés depuis l'axe des routes.**

Les éventuels projets de constructions sur ces espaces doivent alors respecter ces reculs, rappelés aux articles 4.1.1 des zones concernées. Cet article rappelle également les

Les exceptions à ce principe de recul, prévues dans l'article L111-7 du CU, sont rappelées dans le Règlement du PLUi. Elles concernent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- le changement de destination, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.
- l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- > **Dans les cas particuliers prévus à l'article L111-8, la limite de recul est adaptée dans le PLUi à partir de l'étude d'un projet urbain**, justifiant de la prise compte des critères de qualités, de nuisances et de sécurité prévus dans ce même article.

Le PLUi applique cette adaptation sur 2 secteurs :

- Le secteur d'extension de la ZAE des *Portes des Landes* à Saugnac et-Muret positionné aux abords de la RD834 et classée en zone 1AUX.

L'étude de projet et des critères prévus à l'article L111-8 du code de l'urbanisme sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) définies pour ce site. Le projet prévoit :

- . un recul minimum des constructions de 35 mètres depuis l'axe de la RD834, intégré sur le Document graphique, équivalent à environ 30 mètres depuis la limite de la route,
- . l'aménagement d'un nouveau carrefour sécurisé sur la RD834, soit en giratoire, soit en simple tourne-à-droite s'articulant au sein de la zone avec le giratoire existant,
- . la relocation dans le bourg de Muret du pôle scolaire, actuellement le point principal de sensibilité vis-à-vis des nuisances sonores et des questions de sécurité routière,
- . Le maintien ou la constitution d'un front boisé et végétalisé sur l'ensemble des abords de la RD834 et de la bretelle autoroutière,
- . une vocation tertiaire et des orientations de qualité architecturale particulière pour les terrains situés en entrée sud de la ZAE, c'est-à-dire les plus proches de la route.

- Le secteur de Chambret à Pissos positionné aux abords de la RD43 et classée en zone 1AU.

L'étude de projet et des critères prévus à l'article L111-8 du code de l'urbanisme sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) définies pour ce site. Le projet prévoit :

- . un recul minimum des constructions de 15 mètres depuis l'axe de la RD43, intégré sur le Document graphique,
- . l'organisation des circulations vis-à-vis de la RD43 à partir d'un seul point d'accès à aménager,
- . le maintien d'espaces verts non constructibles et arborés (pins et chênes) en façade de la RD43, pour préserver la qualité de perception de l'entrée de ville de Pissos,

3.12. Les Secteurs de richesses du sol et du sous-sol

Conformément à l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite sur les Documents Graphiques de règlement de la pièce n°4.1 des "Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol" dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Par conséquent, l'article 3 de la zone Nf concernée autorise dans ces secteurs les constructions, installations et aménagements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation, y compris ceux nécessaires au traitement des matériaux exploités.

Ces secteurs sont délimités sur les territoires de Brocas (1 secteur au lieu Rioulèbe sur environ 25 ha) et de Pissos (1 secteur au lieu-dit sur environ 40 ha), en cohérence avec les périmètres autorisés d'exploitations en activité sur ces sites.

Sur Brocas, le périmètre délimité au PLUi tient compte des espaces à protéger, classés en zone Np, liés des abords de l'Estrigon et d'une lagune proche.

Cartes de délimitations des secteurs de richesses du sol ou du sous-sol dans le PLUi



4. Présentation et justifications des orientations d'aménagement, des programmations et des actions en matière d'habitat

4.1. Le POA Habitat

4.1.1. Le rôle et les grandes orientations du POA

Conformément aux articles L151-45 et 46 du Code de l'Urbanisme, le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et contient à ce titre un Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Celui définit, décline et territorialise les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique globale de l'habitat sur la Communauté de Communes.

Les orientations du POA/PLH ont été élaborées à partir des besoins et enjeux identifiés par le Diagnostic en matière de logements, d'hébergements et d'amélioration de l'habitat, précisés avec les acteurs locaux :

- Une période de forte attractivité résidentielle ... qu'il s'agit de modérer et de bien orienter pour ne pas déséquilibrer la structuration sur le territoire et son offre en logements.
- Une dynamique qui a permis de réduire sensiblement la vacance dans le parc immobilier, avec toutefois une persistance dans les bourgs de situations de vacance structurelle et de possible indignité de logements.
- Un parc existant et des productions qui n'offrent pas de réponse suffisante à la diversité des besoins de ménages, notamment pour jeunes, personnes âgées et ménages à faible revenus, et qui demeure en déficit de logements locatifs
- Des collectivités qui s'investissent déjà sur le champ de l'habitat, au travers des productions et gestions de logements communaux, d'opérations de lotissements, de l'appui aux améliorations énergétiques et thermiques ... un engagement à poursuivre et à soutenir notamment en matière d'acquisitions foncières ou immobilières, et par la mobilisation de financements pour les projets de réhabilitations de logements.
- Une problématique spécifique d'accueil et de logement des travailleurs agricoles saisonniers
- Une offre en hébergements temporaires à améliorer.

A partir de ces constats et enjeux, le territoire a défini 4 grandes orientations transversales, qui encadrent le programme des actions prévues par la communauté pour sa politique de l'habitat:

- A. Renforcer conjointement la diversité de l'offre d'habitat, la maîtrise du foncier et la reconquête du patrimoine délaissé des bourgs
- B. Produire une offre en location et en accession abordable, adaptée à l'évolution de la demande
- C. Développer les réponses aux besoins spécifiques amenés à s'accroître
- D. Piloter, animer et suivre la politique locale de l'habitat

Ces orientations et les actions qu'elles soutiennent reprennent et précisent les objectifs exprimés dans le PADD :

- > *Poursuivre et équilibrer les croissances démographiques et résidentielles, en prévoyant la production d'une 100^{aine} de résidences principales par an, en consolidant les bourgs et en orientant plus fortement le développement sur les communes-polarités du territoire*
- > *Renforcer la diversité des productions et des typologies de logements*
- > *Mettre en synergie les objectifs de revitalisation des bourgs, de revalorisation et évolution du patrimoine, de compacité de l'urbanisation par :*
 - *La planification optimisée des potentiels d'urbanisation*
 - *La reconquête des logements vacants, sous-occupés ou dégradés dans les bourgs*
 - *Le renforcement et le renouvellement de l'offre d'habitat abordable*
 - *Le développement d'une offre d'habitat adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap*

4.1.2. Le programme d'actions du POA

Comme pour un Programme Local de l'Habitat, les objectifs et actions du POA sont définis pour une durée de 6 ans.

En articulation avec la durée prévisionnelle d'environ une décennie de mise en œuvre des orientations générales du PADD et de ses traductions réglementaires ou en OAP, la stratégie locale en matière habitat pourra être prolongée, adaptée ou revue.

Dans cette optique, la politique de l'habitat menée par la collectivité fera l'objet d'un suivi et d'un bilan d'application régulier pour évaluer ces besoins d'ajustements : ce bilan sera réalisé par la Communauté de Communes 3 ans au plus tard à compter de la délibération d'approbation du PLUi, et sera organisé ensuite tous les 3 ans dès lors que la PLUi n'a pas été mis en révision.

Chaque action est définie dans le POA en précisant :

- Les modalités de sa mise en œuvre
- Les acteurs concernés et/ou à impliquer dans le pilotage, la mise en application et le suivi partenarial de l'action
- Les moyens humains et financiers prévisibles qu'il s'agit de mobiliser.

Ainsi, l'ensemble des actions prévues par le POA nécessite la mobilisation d'1 équivalent temps plein (ETP) à la Communauté de Communes, et les coûts générés (pour la collectivité ou sur des fonds extérieurs) font l'objet d'une évaluation chiffrée lorsque cela est possible dans l'état actuel des connaissances.

Le POA se décline en 12 fiches actions dont les éléments essentiels sont rappelés ci-après.

1. Accueillir, mieux orienter et diversifier la production de logements sur le territoire, pour une consommation foncière contenue

Il s'agit ici de la reprise des objectifs de développement résidentiel prévus par le PLUi en mettant en évidence les objectifs poursuivis dans leur déclinaison sur le territoire, dans les choix de zonage (zones AU et U), et dans les programmations d'OAP sectorielles actuelles ou futures.

Ces objectifs consistent à

- . maîtriser et orienter le développement urbain
- . consolider les bourgs, notamment des communes polarités
- . renforcer la production de petits et moyens logements
- . répondre aux exigences de moindres consommations d'énergie et d'espaces

2. Identifier et valoriser le gisement foncier des bourgs pour le développement résidentiel

Il s'agit ici de faciliter la mobilisation des terrains localisés au sein des espaces déjà urbanisés et susceptibles de répondre aux objectifs de développement de l'habitat, de recentrage des productions dans les bourgs, et de requalification urbaine dans le cas des friches.

Plusieurs modalités sont prévues :

- . le maintien d'une veille sur les opportunités foncières,
- . un travail en liaison avec les communes et les acteurs privés concernés sur les faisabilités et contenus de projets, et sur la valorisation des propriétés publiques
- . l'intégration de ces opportunités dans les dispositions du PLUi

3. Renforcer les moyens d'intervention publique sur le portage foncier

Il s'agit ici de développer les acquisitions et actions foncières des collectivités, pour renforcer leurs capacités à orienter les productions de logements.

Les modalités prévues vise notamment l'adhésion de la Communauté de Communes à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) *Landes Foncier* et l'appui à une réflexion stratégique sur l'utilisation du foncier, pour bien inscrire cette politique dans le temps et répondre aux objectifs publics d'aménagement et de développement.

4. Requalifier et rendre plus attractif le parc privé ancien, vacant et/ou dégradé des bourgs

Il s'agit ici de préciser et d'engager (ou poursuivre) les interventions et les aides pour la rénovation du parc privé.

Les axes d'interventions prévus comprennent notamment :

- . le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH
- . une priorité donnée à la rénovation de logements indignes et de logements vacants dans les principaux bourgs
- . la poursuite et le renforcement des actions d'accompagnement aux communes, acteurs de terrains et privés (plateforme PRÉCORÉNO, développement des Plans de référence ...).

5. Maintenir une production de logements sociaux publics orientée sur les petits logements

Il s'agit ici de relancer la production de logements sociaux et de l'orienter de manière à répondre aux déficits d'offre locative, abordable et en petits logements sur le territoire.

Sont prévues :

- . la production d'environ 110 nouveaux logements locatifs publics sur la décennie à venir,
- . des moyens pour faciliter cette production et la renforcer par des logements privés conventionnés

6. *Renforcer le parc locatif communal en complément du parc "HLM"*

Il s'agit ici de promouvoir la production et la rénovation de logements communaux et d'orienter les investissements dans ce domaine, qui constitue des réponses pertinentes et locales aux besoins en logements locatifs et abordables.

Sont prévues :

- . l'établissement d'un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) pour programmer les travaux de rénovation thermique et énergétique ce parc,
- . la production d'au moins une 20^{aine} de nouveaux logements communaux sur son territoire sur la décennie à venir
- . un travail sur les stratégies de gestion, de conventionnement et d'articulations parcs communaux existants ou à créer

7. *Produire une offre en accession à la propriété à prix maîtrisé et abordable pour les jeunes ménages primo-accédants*

Il s'agit ici de promouvoir la réalisation d'opérations en accession "sociale" ou "aidée", en tant qu'offre nouvelle, alternative et abordable pour des ménages souhaitant investir sur le territoire.

Sont notamment prévues :

- . une réflexion spécifique sur les types et montages d'opérations en accession sociale adaptées aux caractéristiques du territoire
- . le soutien aux initiatives et projets des communes en la matière

8. *Soutenir le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite ou en handicap*

Il s'agit ici de répondre aux besoins actuels et sans doute croissants à l'avenir d'habitat adapté ou d'hébergements des personnes dépendantes.

Sont prévues :

- . la poursuite d'amélioration de l'offre en EHPAD
- . un accès facilité aux dispositifs d'aides pour l'amélioration et l'adaptation des logements
- . la mobilisation du CIAS et d'autres structures publiques ou privées spécialisées
- . le soutien aux initiatives communales

9. *Développer et améliorer la prise en compte des besoins en hébergement des travailleurs saisonniers agricoles*

Il s'agit ici d'apporter des réponses concrètes aux besoins d'accueil et d'hébergement dans des conditions décentes des nombreux travailleurs saisonniers qui contribuent à l'économie agricole sur le territoire.

Sont notamment prévues :

- . la mise en œuvre de plusieurs formes de logements et hébergements, en réhabilitation ou en neuf, à relayer si nécessaire dans les dispositions du PLUi (telles que les zones Ahs déjà inscrites)
- . l'engagement d'une étude de conception de modèle(s) bâti(s) adaptés,
- . la poursuite du travail précédemment engagé avec les employeurs

10. Organiser et mutualiser les réponses aux besoins en hébergements temporaires à l'échelle de la CCCHL

Il s'agit ici de mieux organiser et si nécessaire de renforcer l'offre en hébergements dits temporaires ou d'urgence, de courte ou longue durée, mobilisable sur le territoire.

Sont notamment prévues :

- . la mutualisation à l'échelle intercommunale de l'information sur les possibilités d'hébergements,
- . l'identification d'une offre d'environ 4 logements communaux dédiés à l'accueil d'urgence
- . un travail partenarial pour développer les capacités d'accueil pour les personnes en formation, et pour préciser les besoins et réponses possibles aux situations de mobilité professionnelle ou d'entrée dans la vie active.

11. Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi

12. Déployer les moyens dédiés à la mise en œuvre et à la promotion de la politique locale de l'habitat

Ces actions concernent les modalités concrètes de déploiement, de suivi et d'évaluation de la politique locale de l'habitat, qui concernent la Communauté de Communes, les Communes membres, et les principaux partenaires-acteurs locaux de l'habitat.

4.2. Les OAP Sectorielles

4.2.1. Présentation générale des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmes sectorielles visent à renforcer et à préciser le dispositif réglementaire prévu pour les secteurs de développement ou de renouvellement urbains présentés et justifiés dans la partie 3 précédente.

Conformément à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Elles consistent ainsi à définir des orientations particulières qualitatives et programmatiques qui répondent aux orientations générales définies dans le PADD visant à :

- > *Organiser le développement de l'urbanisation de manière à préserver des espaces végétalisés*
- > *Intégrer des espaces de transitions paysagères, forestières ou agricoles adaptés aux différentes situations*
- > *Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols*
- > *Renforcer les maillages de liaisons cyclables et piétonnes*
- > *Affirmer l'urbanité des traversées et entrées de bourgs*
- > *Poursuivre et équilibrer les croissances démographiques et résidentielles, en prévoyant la production d'une 100^{aine} résidences principales par an sur l'ensemble du territoire*
- > *Renforcer la diversité des productions et des typologies de logements*
- > *Intégrer, selon les contraintes propres à chaque site, le renouvellement des sites de friches d'activités ou emprises délaissées*
- > *Renforcer et renouveler l'offre d'habitat abordable sur le territoire*
- > *Renforcer la qualité de l'environnement et de l'accueil en zones d'activités*
- > *Réduire d'au moins 50% des consommations d'ENAF à des fins d'urbanisation*

Les OAP sectorielles concernent les zones et secteurs suivants, dont les terrains font l'objet d'une délimitation spécifique sur les Documents Graphiques de la pièce n°4.1 :

- l'ensemble des zones 1AU à vocation principale d'habitat,
- l'ensemble des zones 1AUE, 1AUT, 1AUX à vocations principales d'équipement, de tourisme et d'activités économiques,
- des secteurs de zones AU fermées à l'urbanisation (à Labouheyre, Luglon, Moustey),
- des secteurs de zones Urbaines de centres-bourgs ou terrains en zone U limitrophes aux zones AU précédentes, pour lesquels des enjeux d'organisation d'ensemble, de programmation et/ou de renouvellement ont été mis en évidence (à Bélis, Labouheyre, Moustey, Pissos, Saugnac-et-Muret, Trensacq).

4.2.2. Les principes d'aménagement de voies

La pièce n°7 des OAP sectorielles comprend dans sa seconde partie des principes d'aménagement des voies, qui consiste en l'établissement de "profils" d'aménagement illustrés (coupes) et décrits, applicables aux créations ou aux reconfigurations de voies réalisées dans le cadre des opérations futures.

Plusieurs "profils" sont proposés selon le niveau hiérarchique et le contexte de la voie concernée :

- Voie de desserte résidentielle (cas le plus courant pour les secteurs de zones AU)
- Voie de desserte résidentielle de gabarit réduit,
- Voie urbaine structurante,
- Voie de desserte principale de zone d'activités économiques.

Il est également proposé à titre indicatif un profil de réaménagement de traversée de bourg.

Les objectifs recherchés au travers de ces principes sont :

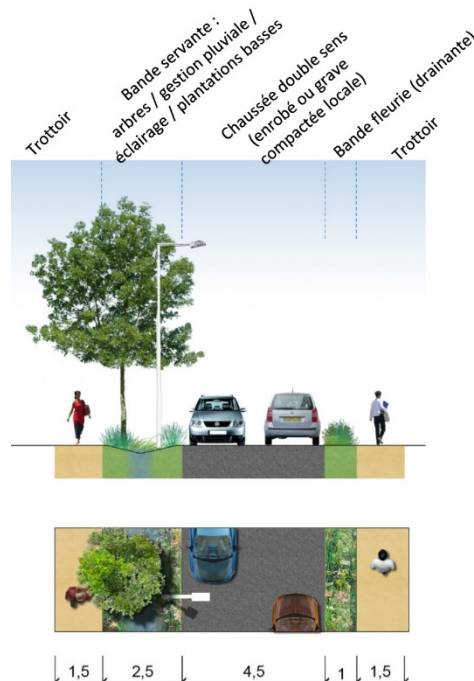
- > des emprises réfléchies et d'ampleurs raisonnables, permettant d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, tout en restant dans des largeurs mesurées pour éviter une "surconsommation" inutile de foncier,
- > la prise en compte du confort et de la sécurité des déplacements piétons et vélos,
- > la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, en privilégiant leur infiltration naturelle
- > l'intégration du végétal, au travers de plantations arborées / arbustives ou d'espaces enherbés.

Ces objectifs sont à mettre en œuvre dans les secteurs soumis à OAP particulières (partie 3 du document), selon un rapport de compatibilité entre les projets et les principes de voies présentés.

Pour cela :

- les OAP de secteur indiquent pour chacune le principe d'aménagement de voies à appliquer,
- la possibilité d'adaptation des profils est prévue pour permettre leur ajustement au contexte et aux besoins propres de l'opération.

Ces profils et les objectifs qu'ils portent peuvent utilement être mis en œuvre également dans le cadre d'opérations nouvelles ou de réaménagements réalisées en dehors des secteurs d'OAP, dès lors que cela bénéficie à qualité des espaces urbanisés et ne constitue pas une contrainte forte pour la mise en œuvre des programmes prévus.



Principe d'aménagement de voie de desserte résidentielle

4.2.3. Les OAP de secteurs

Le PLUi définit 56 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Celles-ci concernent :

- 39 secteurs de développements principalement d'habitat,
- 6 secteurs de développements ou extensions d'activités à Brocas, Commensacq, Luxey, Pissos, Saignac-et-Muret et Sore,
- 2 secteurs de développements d'équipements à Saignac-et-Muret et à Sore,
- 1 secteur de projet d'hébergements touristiques à Pissos,
- 8 secteurs de projets et programmes diversifiés, notamment sur des sites de renouvellement urbain, à Callen, Garein, Labouheyre, Moustey et Sabres.

Chaque OAP de secteur détermine des objectifs sur les aspects et thématiques suivantes :

- des orientations d'aménagements de dessertes et d'équipements, en liaison avec les voies, chemins, cheminements ou espaces publics environnants ;
- des orientations qualitatives, d'insertion urbaine en articulation avec les tissus bâtis existants, et d'insertion paysagère et environnementale en articulation avec les trames vertes existantes ou à constituer ;
- des orientations programmatiques qui fixent :
 - . les modalités opérationnelles du secteur (conformément au Règlement, un développement privilégié en opération(s) d'ensemble, avec ponctuellement des opérations individuelles possibles),
 - . les productions attendues, en nombres de logements, en termes de diversité et de mixité de l'habitat, en termes de type d'activités ou pour d'autres occupations ;
- les dispositions réglementaires particulières applicables au secteur (destinations, modes d'implantations, volumétrie des constructions, pourcentages d'espaces verts, autres éventuelles règles particulières).
 Pour rappel (cf. explications des zones AU), cette modalité d'articulation entre Règlement écrit et OAP sectorielles a été mise en œuvre, car elle permet d'ajuster au cas par cas les dispositions selon le contexte du secteur et les caractéristiques attendues des projets.

☐ Objectifs des OAP de secteurs concernant les dessertes et les déplacements :

Les OAP visent à garantir lorsque c'est possible les liaisons, y compris douces, entre l'urbanisation nouvelle et les espaces déjà urbanisés et équipés, dans un objectif de maillage et de continuités des déplacements locaux.

La question des modalités d'accès général aux secteurs et de sécurité des raccordements aux réseaux routiers existants, notamment routes départementales, ont été intégrés dans la conception des OAP. Cela conduit à prescrire un nombre limité (voire unique) de points d'accroches à ces routes, des aménagements spécifiques de carrefours (notamment pour les secteurs économiques), ou la valorisation des points d'accès existants.

Les différents modes de déplacements ont été systématiquement considérés : cela se traduit dans les OAP par des cheminements doux piétons/vélos spécifiques visant à connecter les secteurs aux cheminements existants ou prévus, aux sites d'équipements et aux espaces collectifs. Pour les secteurs de faible ampleur et en l'absence d'enjeu de liaison, il a été préféré une logique de liaisons douces associées aux voies à créer.

❑ Objectifs des OAP de secteurs concernant les paysages et les continuités écologiques :

Les structures arborées de feuillus et les trames arbustives significatives ont été systématiquement prises en compte dans la conception des schémas prévisionnels et les descriptions des attendus d'aménagement des secteurs.

Cela se traduit pas des obligations de préservation d'espaces verts et des trames arborées qui sont présentes sur toutes les OAP de secteurs concernés, ainsi que par des principes de conservation des couverts boisés sur certains secteurs (à Commensacq – *Bourg nord* et à Liposthey – *rue de la Gare*).

Les trames bleues de ruisseaux ou de fossés et trames vertes ont été :

- soit exclues des périmètres des zones constructibles et d'OAP (tel qu'à Liposthey – *Bourg Est* ; Sore – *Les Stroucs* ; à Labrit – *Les Chinans* ; Callen – *Bourg sud*),
- soit intégrées et protégées par l'OAP, y compris leurs abords, par des prescriptions d'espaces verts à préserver (tel qu'à Sabres – *Labesque-Hiouot* en cohérence avec les enjeux environnementaux mis en évidence dans l'étude du lotissement communal ; à Saugnac-et-Muret – *Ménéou* ; à Escource – *routes de Mimizan et d'Onesse* ;) ou de trame à restaurer (à Labouheyre – *Union et emprises ferroviaires et ancien Leclerc*).

Les orientations intègrent également l'aménagement d'espaces verts internes et collectifs dès lors que l'ampleur du secteur le justifie (tel qu'à Escource – *routes de Mimizan et d'Onesse*; à Vert – *Bourg Est* ; à Pissos - *Parroc-stade* ; à Moustey – *Centre bourg - Pôle d'économie circulaire* ; à Labrit – *Les Chinans et la Place*).

Le traitement des franges entre l'urbain et le milieu forestier ou agricole environnant, ou vis-à-vis des voies principales d'entrées ou de traversée des bourgs, fait également l'objet d'une attention particulière, et justifie l'instauration d'espaces non constructibles et de plantations à conserver ou créer (tel qu'à Moustey – *Barade* ; à Pissos – *Chambret* ; à Maillères - *Cap de Lane* ; Mano – *Bourg* ; à Labouheyre – *Maroutine* ; à Saugnac-et-Muret – *ZAE Portes des Landes*).

❑ Objectifs des OAP de secteurs concernant les risques :

Les OAP prennent en compte systématiquement l'aléa fort d'incendie de forêt en intégrant les bandes de recul et de piste périmétrale fixés au Document Graphique de règlement, vis-à-vis des limites forestières.

L'ensemble des secteurs concernés se positionnent en dehors des zones inondables connues, localisées autour de la Leyre.

En complément des dispositions déjà prévues dans le Règlement, les OAP intègrent sur certains secteur des objectifs spécifiques d'aménagement d'ouvrages pour les eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnements (tel qu'à Pissos – *Parroc, Moulin neuf et secteur 1AUT*; Labrit – *secteurs collège et La Place*).

❑ Objectifs des OAP de secteurs concernant l'habitat :

Les orientations de programmations visent à répondre aux objectifs de diversification, de mixité et de densification de l'habitat en s'appuyant sur les capacités de production de logements envisagées dans les zones à urbaniser, ainsi que sur certains secteurs de zones urbaines également soumis à une OAP.

Ces objectifs ont été modulés selon le secteur, pour bien intégrer les besoins évalués et les objectifs du POA Habitat qui concernent principalement les communes "polarités" ; pour tenir compte des contextes de bourgs ou de quartier et bien inscrire les futures opérations dans les tissus bâtis existants ; et en intégrant les objectifs volontaristes de développement de logements abordables et/ou diversifiés portés par des communales et la CCCHL.

Les secteurs d'OAP en zones U ou 1AU ouvertes à l'urbanisation visent globalement la production de 880 logements. Compte tenu de la pondération de 15% retenue par la PLUi pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers (rétention, temps nécessaires aux montages d'opérations, problématique technique ne pouvant être anticipé ...), cela représente un potentiel total "net" de 748 logements issue de ces secteurs d'OAP sur le temps de mise en œuvre du PLUi.

Ces 748 logements se répartissent entre 480 logements produits sur les 9 communes "polarités" (64%) et 268 logements sur les 17 autres communes, ce qui répond à l'orientation du PADD d'orienter plus fortement le développement sur ces communes.

Plus de la moitié de ces secteurs (28 / 50) intègrent :

- des attendus de diversité de logements à produire, notamment dirigés vers la production de petits logements T2 ou T3,
- des objectifs de production de logements abordables, locatifs sociaux, communaux ou autres conventionnés, auquel s'ajoutent des programmes en location acquisition sur 2 secteurs (à Escource et Le Sen). Sur ces seuls objectifs, la production potentielle totale représente un minimum de 95 (en "net") à 111 (en "brut") logements abordables.

Les tableaux suivants synthétisent les productions et les objectifs fixés par les OAP sectorielles, et précisent à titre indicatif la densité de logements par hectare (y compris VRD) qui pourrait être réalisée au sein de leurs parties constructibles.

Ces tableaux sont proposés à titre indicatif. Il convient de se reporter aux OAP sectorielles pour la détermination des dispositions qui s'appliquent précisément dans chacun des secteurs concernés.

Tableau de synthèse des programmations d'habitat dans les zones urbanisables 1AU ou U
Source : OAP sectorielles du PLUi

Commune	Secteur	Evaluation superficie constructible (dont VRD)	Nombre de logements attendus	Indication de densité habitat (logts/ha)	Objectifs de production diversifiée et de mixité de l'habitat
ARGELOUSE	Courgeyre	1,0 ha	7	7,0	/
BELHADE	Caplane	1,2 ha	13	10,9	/
BELIS	Bourg - secteur nord	0,2 ha	2,5	13,2	/
BELIS	Bourg - secteur sud	0,2 ha	7,5	31,3	petit collectif / ind. groupé
BROCAS	Bourg Est	1,2 ha	9	7,5	/
BROCAS	Poumès	2,2 ha	36	16,4	/
CALLEN	Bourg Nord	0,9 ha	8	8,9	/
CALLEN	Bourg Sud	1,3 ha	10	8,0	5 logts abordables
CERE	Bourg	2,5 ha	32	12,8	principalement T3
COMMENSACQ	Bourg centre – La Callune	1,7 ha	20	11,8	part de T2/T3
COMMENSACQ	Bourg nord	0,9 ha	8	8,9	/
ESOURCE	Routes de Mimizan et d'Onesse	2,3 ha	45	19,6	programme de location- acquisition
GAREIN	Ancienne scierie	1,4 ha	25	17,9	diversité typologie de logts
GAREIN	Chitote sud	3,3 ha	13	3,9	diversité typologie de logts
LABOUHEYRE	Friche ancien Leclerc	0,3 ha	40	137,9	90% T2/T3 15% logts abordables
LABOUHEYRE	Ilôt rue Alexandre Léon – rue des Champs	0,4 ha	24	66,2	90% T2/T3 15% logts abordables
LABOUHEYRE	Ilôt rues des Ecoles-des Fusains	0,2 ha	14	71,8	90% T2/T3 15% logts abordables
LABOUHEYRE	Le Guît	3,7 ha	40	10,7	part de T2/T3 15% logts abordables
LABOUHEYRE	Maroutine	4,6 ha	50	10,8	part de T2/T3 15% logts abordables
LABRIT	Chinans	1,6 ha	15	9,4	/
LABRIT	Collège	2,1 ha	40	19,0	part de T2/T3 15% logts abordables
LABRIT	La Place	2,2 ha	24	10,9	/
LE SEN	Bourg Est	0,6 ha	6	10,3	2 logts en accession sociale
LE SEN	Bourg Nord	0,4 ha	8	19,0	habitat intergénérationnel
LIPOSTHEY	Dubourg	0,6 ha	6	9,4	/
LIPOSTHEY	rue de la Gare	0,9 ha	10	11,1	/
LUXEY	Bourg	1,1 ha	25	22,7	moitié de T2/T3 15% logts abordables
LUXEY	Le Chourd	2,0 ha	22	10,9	un tiers de T2/T3 15% logts abordables
MAILLERES	Cap de Lanne	1,2 ha	9	7,5	/

Tableau de synthèse des programmations d'habitat dans les zones urbanisables 1AU ou U (suite)
Source : OAP sectorielles du PLUi

Commune	Secteur	Evaluation superficie constructible (dont VRD)	Nombre de logements attendus	Indication de densité habitat (logts/ha)	Objectifs de production diversifiée et de mixité de l'habitat
MAILLERES	Loustalerie	0,4 ha	3	7,5	/
MANO	Bourg - secteur 1	1,3 ha	12	9,2	/
MANO	Bourg - secteur 2-3	1,0 ha	9	9,0	/
MOUSTEY	Barade	0,9 ha	10	11,1	/
MOUSTEY	Bourg sud - 1AU	0,9 ha	17	18,3	un tiers de T2/T3 15% logts abordables
PISSOS	Chambret	1,3 ha	13	10,4	diversité typologie de logts
PISSOS	Cœur de bourg	0,5 ha	15	28,8	diversité typologie de logts 30% logts abordables
PISSOS	Moulin neuf	0,7 ha	13	17,8	diversité typologie de logts
PISSOS	Parroc-Stade	5,1 ha	55	10,8	diversité typologie de logts
SABRES	Dubourg	1,7 ha	20	12,1	part de logts T2/T3 15% logts abordables
SABRES	Labesque	1,4 ha	13	9,3	/
SAUGNAC ET MURET	Castelnau	1,0 ha	7	7,0	/
SAUGNAC ET MURET	Ménéou	3,4 ha	30	8,8	15% logts abordables
SOLFERINO	Gare-est	0,8 ha	10	12,2	30% logts abordables
SOLFERINO	Gare-ouest	1,4 ha	15	10,4	15% logts abordables
SORE	Bourg nord - secteur 1	0,4 ha	3	8,1	/
SORE	Bourg nord - secteur 2	1,1 ha	10	9,3	/
SORE	Le Stroucs	2,5 ha	20	7,9	/
TRENSACQ	Centre-bourg - zone 1AU	2,0 ha	20	10,0	diversité typologie de logts
VERT	Bourg Est	1,9 ha	16	8,4	diversité typologie de logts

4.2.4. L'Echéancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation

Cet échéancier est prévu en application de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi *Climat et Résilience* du 22 août 2021.

Il s'agit d'un dispositif de mise en évidence et de programmation dans le temps des équipements publics évalués comme nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation et à la faisabilité des zones d'urbanisation nouvelle, et de l'ordre de priorité qui en découle (sous réserve d'évolutions ou précisions ultérieures des conditions de projet et/ou des conditions d'équipements et de réseaux publics).

Pour assurer une lecture d'ensemble des secteurs visés par les OAP de secteurs, le tableau intègre également les secteurs de zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi et d'opérations d'ores et déjà engagées.

Ce prévisionnel notamment distingue :

- les secteurs ouverts à l'urbanisation dont l'engagement peut être envisagé à court-moyen terme, aucun besoin particulier de renforcement d'équipement public ou contrainte n'ayant été identifié à ce jour,
- les secteurs ouverts à l'urbanisation dont l'engagement serait envisagé à moyen terme, du fait d'un élément de contrainte qu'il s'agit de lever ou de clarifier,
- les secteurs fermés à l'urbanisation dont l'engagement est à priori envisagé à moyen-long terme, en raison d'une nécessité de renforcement préalable d'équipement public ou d'un autre facteur de retard.

Comme indiqué dans la pièce des OAP sectorielles, l'ordre de priorité qui découle de ces programmations (court, moyen ou long terme) et les mentions d'équipements ou autres facteurs n'ont pas de caractère prescriptif.

Ils sont indiqués sous réserve d'évolutions ou de précisions ultérieures sur les conditions de réseaux publics, foncières et/ou de projet de chaque secteur.

4.3. Les OAP Thématique Biodiversité et Cadre de vie

Le dossier de PLUi comprend une pièce n°8 d'orientations portant spécifiquement sur les aspects écologiques, énergétiques et d'environnement végétal à prendre en compte dans les projets d'aménagements et bâtis.

Ces orientations s'articulent étroitement avec les dispositions réglementaires et d'OAP sectorielles définies par ailleurs dans le PLUi, et répondent ainsi également aux objectifs environnementaux suivants énoncés dans le PADD :

- > *Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité et Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques*
- > *Connaître et prendre en compte la trame noire du territoire*
- > *Organiser le développement de l'urbanisation de manière à préserver les milieux à enjeu et des espaces végétalisés*
- > *Diversifier les sources de production énergétique ... avec des dispositions permettant les installations photovoltaïques et solaires sur les terrains urbanisés dans le respect de l'architecture et des paysages*

Ces OAP thématiques comprennent plus précisément les contenus suivants :

- **La première partie rappelle, synthétise et précise les objectifs du territoire portant sur l'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) et la prise en compte des continuités écologiques.**

En complément des orientations de qualité environnementale définies dans les OAP sectorielles (pièce n°7 du PLUi), son contenu répond aux attendus de l'article L.151-6-2 portant sur *la définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*.

Cette partie comprend :

- La définition des termes de TVB et de continuités écologiques.
- La synthèse des dispositions du PLUi définies pour la préservation des espaces supports de continuités écologiques (réservoirs et corridors), et qui doivent être prises en compte y compris dans le cadre d'aménagements situés en dehors des zones constructibles.
- La déclinaison des actions et opérations à mettre en œuvre pour contribuer à la conservation et au bon état de ces continuités : celles-ci impliquent le respect des règles et orientations particulières fixées par le PLUi, mais également une attention particulière à cet enjeu de la part des propriétaires/gestionnaires de terrains et/ou des porteurs de projets.

Sont visés et mis en évidence :

- . la protection des sols et des formations végétales naturelles reconnues d'intérêt patrimonial et écologique (constitutives de la TVB),
- . la préservation des lagunes et de leur environnement,
- . la conservation des boisements de feuillus, en premier de ceux bénéficiant d'une protection en EBC,

- . le maintien des milieux de prairies et de landes, caractérisées par une végétation majoritairement basse et des paysages ouverts,
- . la conservation et la mise en valeur des espaces végétalisés et arborés au sein des zones urbaines, en premier lieu ceux repérés par la trame protectrice délimitée aux Documents Graphiques
- . de manière plus large, le respect du végétal et la conservation de sa place dans toutes les zones, y compris les espaces habités et d'activités diverses des zones urbaines et à urbaniser
- . la mise en œuvre circonstanciée et réfléchie des "espaces verts à préserver" visés dans les OAP sectorielles, au regard de la réalité des ensembles végétaux existants, de manière à valoriser cet existant et ses bénéfices,
- . la prise en compte des obligations liées aux interfaces vis-à-vis des zones d'aléa fort de feux de forêt,
- . l'intégration de la valeur écologique et paysagère de l'eau, en privilégiant son cycle naturel,
- . les mesures adaptées en phases de travaux, pour limiter le plus possible les atteintes à la végétation et aux sols destinée à être préservés,
- . la réflexion en amont sur les conditions de gestion dans le temps des espaces verts et des dispositifs pluviaux

- **Les parties suivantes de l'OAP thématique portent une volonté pédagogique et d'incitation à l'intégration des aspects bioclimatiques, énergétiques et de biodiversité dans les projets de construction.**

Les orientations proposées s'organisent selon 3 notions :

- L'optimisation de l'implantation du bâti sur sa parcelle, en mettant œuvre les principes bioclimatiques de bonne orientation du bâtiment, d'organisation des pièces, de valorisation du végétal pour le confort thermique
 - L'éco-conception du bâti, en rappelant ou en proposant des bonnes pratiques pour :
 - . la mise en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable,
 - . le traitement des sols minimisant leur imperméabilisation et artificialisation,
 - . les dispositifs d'éclairage dans l'optique de limiter la pollution lumineuse,
 - La prise en compte de l'environnement végétal du bâti :
 - . en composant avec l'existant notamment arboré,
 - . en réfléchissant les essences à planter
 - . en cherchant à favoriser son potentiel d'accueil de biodiversité.
- **L'OAP thématique intègre également en annexe le "Guide du riverain - pour une meilleure gestion des cours d'eau"**

5. Traduction des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et d'orientation des productions de logements

5.1. Potentiels urbanisables totaux et Bilan de mise en œuvre des objectifs de réduction des consommations d'espaces

5.1.1. Rappel des résultats de l'analyse des consommations d'espaces passées

Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la décennie précédant l'arrêt du PLUi ont été évaluée à :

- un total de **267,6 ha pour les destinations d'urbanisation** (pour l'habitat, les activités économiques dont touristiques, les équipements, les infrastructures ou à caractère mixte)
- un total de **339,6 ha à destination d'installations de productions d'énergie renouvelable** (centrales photovoltaïques au sol).

L'analyse des consommations d'ENAF passées a été réalisée sur la période 2012 à 2022, soit 11 années. Ramenées à strictement 10 ans, ces superficies représentent **243,3 ha pour les destinations d'urbanisation** (soit une moyenne de 24,3 ha par an) et **308,7 ha à destination d'installations de productions d'énergie renouvelable** (soit une moyenne de 30,8 ha par an).

5.1.2. Méthodologie pour l'évaluation des consommations d'espaces futures et des potentiels en densification

❑ **L'évaluation des potentiels fonciers en densification prévus dans le PLUi** est issue des éléments suivants :

- L'analyse des capacités en densification foncière pour l'habitat (dents creuses ou division de terrains déjà bâtis dans les espaces déjà urbanisés,

Cette analyse est présentée au chapitre 3.6.1 du tome 1 du Rapport de Présentation.

Comme indiqué dans ce chapitre, il a été appliqué un "coefficient modérateur" aux superficies "brutes" relevées pour tenir compte des facteurs de blocage fonciers ou technique, qui induisent une indisponibilité et donc une non-urbanisation effective d'une part de ces capacités sur la prochaine décennie : situations de rétention foncière, temps nécessaires au montage d'opérations d'habitat, autres facteurs d'empêchements ou de retards d'opérations ne pouvant être anticipés.

Les coefficients retenus sont de 50% pour le foncier en division parcellaire, 0% pour les dents creuses constituant des lots de lotissement, 15 % pour le foncier nu placé en dents creuses.

- L'analyse des capacités en densification foncière dans les zones d'activités économiques déjà aménagées, présentée au chapitre 4.5.1 du tome 1 du Rapport de Présentation.
- Les relevés des autres capacités en densification foncière précisés à partir des choix réglementaires, d'OAP et des projets identifiés :
 - . pour activités économiques (terrains classés dans une zone UX ou 1AUX dans le cas d'un terrain à Brocas) en dehors des zones d'activités économiques déjà aménagées. Leur superficie vient s'ajouter à celles de la catégorie précédente ;
 - . pour hébergements touristiques (terrains classés dans une zone Nth, ou 1AUT dans le cas du camping de l'Arriu à Pissos)
 - . pour équipements publics (terrains classés dans une zone UC ou UF).

- ❑ **L'évaluation des potentiels fonciers en renouvellement** a été effectuée à partir du recensement des sites de friches et espaces d'activités délaissés, présentés aux chapitres 3.6.4 et 4.5.3 du tome 1 du Rapport de Présentation.

Les sites identifiés ont été répartis entre les destinations habitat, activités économiques ou équipements conformément aux intentions ou aux projets identifiés dans le cadre de l'étude du PLUi. Ces intentions ou projets sont précisés dans le tableau de recensement des sites et il en a été tenu compte dans les choix de zonage et d'OAP.

Certains de ces sites font l'objet d'une considération particulière :

- . il a été tenu compte des opérations pour activités et équipements déjà engagées sur les sites de friches à Garein (nord du bourg) et à Moustey (pôle d'économie circulaire), lesquels ne sont pas conséquents pas inclus dans les superficies potentielles futures ;
- . le site de friche au sud du bourg à Garein est actuellement bloqué dans son évolution et fait l'objet d'un zonage ne permettant pas de mutation (UXr). Il n'a donc pas été réintégré dans les superficies potentielles futures ;
- . le site de friche et d'emprises ferroviaires délaissées à Labouheyre fait l'objet d'une ligne distinctive dans le tableau suivant. Comme expliqué précédemment et traduit dans le PLUi par un "Périmètre d'attente de projet global", une réflexion d'aménagement d'ensemble est à mener sur ce secteur pour préciser les potentiels en développements et leurs vocations (habitat, activités, équipements). L'état actuel des connaissances ne permet donc pas à ce jour de répartir le potentiel foncier qu'il représente dans telle ou telle destination.

- ❑ **L'évaluation des potentiels fonciers en consommations d'ENAF issus du PLUi** a été effectuée à partir des choix réglementaires, d'OAP et des projets identifiés, qui permettent de distinguer les destinations :

- . pour habitat (terrains classés en zones U, 1AU, 2AU ou AUR),
- . pour activités économiques (terrains classés dans une zone 1AUX ou UX) ;
- . pour hébergements touristiques (terrains classés dans une zone 1AUT ou Nth)
- . pour équipements publics (terrains classés dans une zone UC ou UF)
- . pour infrastructures (contournements de bourgs faisant l'objet d'emplacements réservés)
- . pour installations de production d'énergies renouvelables au sol (zone Npv et Neol, qui font l'objet d'un cadrage réglementaire de leurs consommations maximales d'ENAF – cf. chapitre 2.7 précédent du Rapport de Présentation).

En ce qui concerne l'habitat, il a été appliqué le même principe de "coefficient modérateur" aux potentiels en consommation d'ENAF que pour des capacités en densification : le potentiel "net" est ainsi réduit de 15% par rapport au relevé "brut" des superficies urbanisables, pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers et techniques indiqués précédemment..

Par ailleurs, il a été considéré que les potentiels fonciers en zones d'habitat (en consommations d'ENAF ou en densification) étaient susceptibles d'accueillir d'autres fonctions compatibles avec la proximité de l'habitat, et de constituer ainsi des espaces urbains à caractère mixte.

En ce qui concerne les équipements, le projet de poste source "Landes d'Armagnac" à Cère fait l'objet d'une ligne distinctive dans le tableau suivant. En effet, il s'agit d'un ouvrage exceptionnel, qui s'inscrit dans un schéma régional existant (le S3REn approuvé en 2021) visant le renforcement des grandes infrastructures de transport électrique et des connexions aux réseaux de distribution.

Il a été considéré que la consommation potentielle d'espaces forestiers qu'il implique ne peut être imputée au seul territoire de Cœur Haute Lande et à son projet de PLUi.

5.1.3. Bilan du projet de PLUi et mise en œuvre des objectifs de réduction des consommations d'espaces

Les potentiels fonciers totaux issus du projet de territoire pour 11 ans et des dispositions du PLUi s'établissent à :

- 199,7 ha pour l'urbanisation, soit 181,5 ha pour une période ramenée à 10 ans (équivalent à une moyenne de 18,15 ha par an). Cette superficie est en réduction de 1,1 ha par rapport au projet de PLUi arrêté ;
- 159,7 ha pour les sites de production d'énergies renouvelables au sol, soit 145,2 ha une période ramenée à 10 ans (équivalent à une moyenne de 14,5 ha par an). Cette superficie est en augmentation de 9 ha par rapport au projet de PLUi arrêté

Tableau de bilan des consommations d'ENAF et des potentiels urbanisables

Destination	Consom. d'ENAF passée (sur 11 ans)	Potentiel en Consom. d'ENAF dans le PLUi (sur 11 ans)	Potentiel en Densification dans le PLUi (sur 11 ans)		Total potentiels fonciers (sur 11 ans)
			Dents creuses et divisions terrains déjà bâtis	Sites de renouvellement	
Habitat ou urbain mixte (en "net")	219,5 ha	72,0 ha	35,9 ha	6,1 ha	113,9 ha
Activités économiques	29,2 ha	25,1 ha	19,4 ha	0,4 ha	44,9 ha
Hébergements touristiques	<i>non distingué</i>	7,5 ha	3,5 ha	0,0 ha	11,0 ha
Equipements publics	15,5 ha	11,6 ha	3,0 ha	0,9 ha	15,5 ha
Infrastructures de déplacements	3,4 ha	9,5 ha	0,0 ha	0,0 ha	9,5 ha
Friche et emprises ferroviaires délaissées à Labouheyre		0,0 ha	0,0 ha	4,9 ha	4,9 ha
TOTAL destinations URBANISATION	267,6 ha	125,7 ha	61,8 ha	12,2 ha	199,7 ha
Réduction de la consommation d'ENAF		53%			
Production énergies renouvelables	339,6 ha	159,7 ha	0,0 ha	0,0 ha	159,7 ha
Réduction de la consommation d'ENAF		53%			
Projet poste électrique source "Landes d'Armagnac" à Cère		2,0 ha			2,0 ha
Projet poste électrique source "Landes Girondines" à Argelouse		12,8 ha			12,8 ha

Au sein de ces potentiels, les consommations prévisionnelles d'espaces NAF s'établissent à :

- 125,7 ha pour l'urbanisation, soit 114,27 ha pour une période ramenée à 10 ans (équivalent à une moyenne de 11,4 ha par an). Cette superficie est en réduction de 2,8 ha par rapport au projet de PLUi arrêté ;
- 159,7 ha pour les sites de production d'énergies renouvelables au sol, soit 145,2 ha une période ramenée à 10 ans (équivalent à une moyenne de 14,5 ha par an). Cette superficie est en augmentation de 9 ha par rapport au projet de PLUi arrêté

Ces superficies représentent des réductions de respectivement 53% (urbanisation) et 50% (production ENR) des consommations d'ENAF par rapport à la décennie passée, en cohérence avec les objectifs fixés au PADD de réductions d'au moins 50% de consommations de ces espaces.

En ce qui concerne les consommations d'ENAF pour infrastructures, le bilan prend en compte les deux tracés de contournements de bourgs envisagés à Garein et à Escource, qui font l'objet de délimitations d'emplacements réservés sur les Documents Graphiques.

Comme expliqué dans le chapitre 3.7 précédent du Rapport de présentation, la délimitation de ces emplacements réservés résulte d'un choix volontariste des collectivités concernées, en sachant que l'aménagement effectif de ces infrastructures a peu de chance d'aboutir sur la prochaine décennie compte tenu des temps d'études et de procédures qui sont nécessaires à leurs définitions et à leurs autorisations.

En l'absence de ces deux aménagements, les consommations d'ENAF prévisionnelles pour l'urbanisation serait réduit de 9,5 ha et s'établiraient à un total de 119 ha, permettant une réduction de 56% des consommations d'espaces NAF sur ces destinations.

Dans le cas des consommations d'ENAF pour installations de productions d'énergies renouvelables, le bilan à 159,7 ha des consommations prévisionnelles est quasiment similaire aux 160,4 ha permis au regard de l'objectif de réduction de 50%.

Le "volant de réserve" mis en évidence dans le cadre de l'arrêt du projet de PLUi n'existe donc plus..

5.1.4. Cohérence avec le SCOT de la Haute Lande en matière d'habitat, d'activités et d'EnR

□ En matière d'habitat

La prescription 29 du DOO du SCOT prévoit une enveloppe de consommation foncière (considérée comme un maximum) de 17,4 ha par an pour la construction neuve de logements. En considérant que Cœur Haute Lande couvre les deux-tiers environ des volets démographiques et résidentielles SCOT (cf. chapitre 5.2 suivant), cela représente **une enveloppe d'environ 11,5 ha par an envisageable pour le territoire communautaire.**

Le PLUi identifie un potentiel total de 114,6 hectares en zones d'habitat pour une période de 11 ans, comprenant consommations d'ENAF, densifications foncières et renouvellement de friches ou espaces délaissés, **soit l'équivalent de 10,4 ha par an.**

Le PLUi apparaît compatible avec l'objectif fixé au SCOT :

- en mobilisant un foncier moindre qu'envisagé dans celui-ci,
- en intégrant une part importante de terrains situés à l'intérieur des enveloppes de bourgs, équivalente à environ 30% des potentiels (24% attendus dans l'enveloppe prévue au SCOT),
- en limitant très fortement les consommations foncières en secteur de "quartiers et écarts" (environ 21 % de l'enveloppe prévue au SCOT) : celles-ci se limitent aux principaux quartiers (classés en zone UQv à Labrit, Saugnac-et Muret et Sore), aux terrains restant dans des quartiers de lotissement (classés en UQI), et à des terrains situés à l'écart mais proches du bourg de Maillères dans lequel les potentiels sont très restreints. Sur l'ensemble de ces secteurs, le potentiel est estimé à 8,25 ha, soit environ 7 % du total des potentiels fonciers prévus au PLUi.

Tableau des besoins projetés par le SCOT pour la construction de logements

Source : DOO du SCOT approuvé en 2018

	Surfaces consommées par logement entre 1999 et 2015	Besoins projetés pour la construction neuve dans le cadre du SCoT	
		Besoins de construction neuve 134 logements	Consommation foncière annuelle
"Bourgs" (enveloppes urbaines historiques des villes, bourgs et villages de la forêt)	1 000 m ² /logement	42 logements/an	4.2 hectares/an
Extensions des bourgs (zones limitrophes des "bourgs")	1 300 m ² /logement	74 logements/an	9.6 hectares/an
Quartier et écarts (zones urbanisées à l'écart des bourgs: quartiers, airials et diffus)	2 000 m ² /logement	18 logements/an	3.6 hectares/an
Ensemble de la Haute Lande	1 400 m ² /logement	134 logements/an	17.4 hectares/an

❑ En matière d'activités économiques

L'objectif 2 du DOO du SCOT prévoit **une consommation d'espaces modérée de 30% pour l'aménagement de zone d'activités économiques**, par rapport à la consommation effective passée évaluée à 116 ha sur le territoire de la Haute Lande entre 2008 et 2017, **dont 54 ha sur la CCCHL**. L'enveloppe totale prévue par le SCOT est ainsi **de l'ordre de 81 hectares sur une décennie**.

Il est précisé que cet objectif pourra être reconsidéré dans le cadre de l'évaluation du SCOT à 6 ans, avec comme préalable l'application de principes de politique foncière :

- *avant toute création à l'échelle des CdC, faire le bilan du remplissage et des rythmes de commercialisation des ZAE actuelles,*
- *requalifier les ZAE actuelles et cibler les vocations pour les ZAE d'«intérêt de SCOT» et d'intérêt communautaire le plus pertinent,*
- *déclasser les espaces classés en ZAE non encore viabilisés et situés dans les zones sans accroche directe à l'armature urbaine.*
- *vérifier l'adéquation entre l'offre existante (les réserves) et les rythmes de commercialisation (la demande) dans la perspective du bilan à 6 ans des consommations foncières du territoire*

Le PLUi identifie un potentiel total de 45,2 hectares pour activités économiques pour une période de 11 ans, comprenant consommations d'ENAF, densifications foncières et renouvellement de friches ou espaces délaissés, **soit l'équivalent de 4,1 ha par an**.

Le PLUi apparaît compatible avec l'objectif fixé au SCOT :

- Si les consommations d'ENAF prévisionnelles liées strictement aux activités économiques (25,4 ha) sont réduites de 13% par rapport aux consommations passées identifiées par le PLUi sur sa période d'analyse (29,2 ha), elles sont sensiblement réduites par rapport au rythme lissé de consommation relevée par le SCOT sur la CCCHL (54 ha sur 10 ans) et s'inscrivent dans l'enveloppe globale de 81 ha à répartir entre les territoires de la CCCHL et du Morcenais.
- Il convient de rappeler que parmi les 25,4 ha de consommation prévisionnelle, 7 ha correspondent à des terrains inscrits dans le périmètre autorisé de la ZAE de Jeanticot à Labrit et déjà en partie viabilisés, que la collectivité entend mobiliser pour des projets d'implantation.
- Les bilans de remplissage et de rythmes de commercialisation des ZAE actuelles ont été effectués. Ils mettent en évidence :
 - . une capacité d'accueil de 18,7 ha répartie sur 7 ZAE (cf. chapitre 4.5.2 du Tome 1 du Rapport de Présentation),
 - . un rythme moyen d'environ 2,6 ha de terrains économiques commercialisés par an sur les 10 ans précédant l'arrêt (source CCCHL).
- Pour une gestion plus stratégique de ce potentiel d'accueil d'entreprises et des besoins d'implantations, le PLUi définit une hiérarchie de ZAE et sites économiques (cf. tableau page suivante) distinguant :
 - . des ZAE qualifiées de "majeures", de superficie moyenne à importante et s'articulant notamment avec l'A63, dans lesquelles les implantations nécessitant de grands terrains et/ou des relations régionales sont préférentiellement à diriger,
 - . des ZAE qualifié "d'intérêt supracommunal", de taille et de vocation diversifiée, positionnées commune "pôle" et/ou sur un axe de RD importante,
 - . des ZAE et autres sites ponctuels répondant à des besoins plus locaux pour artisans ou commerces d'équipements.
- Le PADD intègre en objectif le renforcement de la qualité de l'environnement et d'accueil en zone d'activités, un objectif traduit dans les dispositions réglementaires et d'OAP concernant les conservations d'espaces verts et plantations, la qualité architecturale, l'énergie.

Tableau de répartition par ZAE et sites des potentiels urbanisables et des consommations d'ENAF prévus par le PLUi

Commune	nom de la ZAE / du site	Potentiel urbanisable identifié	dont Consommation d'ENAF
A. Sites de zones d'activités majeures articulées avec l'A63			
ESCOURCE	ZAE Cap de Pin	4,4 ha	0,0 ha
LABOUHEYRE	ZAE Haute Lande	7,5 ha	1,5 ha
SAUGNAC ET MURET	ZAE Portes des Landes	8,7 ha	5,3 ha
TOTAL A.		20,6 ha	6,8 ha
B. Autres sites d'activités d'intérêt supracommunal (dans commune "pôle" et/ou sur un axe de RD importante)			
BROCAS	ZA RD353	2,2 ha	1,6 ha
ESCOURCE	ZAE de Moulin Haut et autres terrains proches	3,0 ha	1,2 ha
LABRIT	ZA Jeanticot	8,4 ha	7,1 ha
LIPOSTHEY	ZA existante	0,0 ha	0,0 ha
MOUSTEY	ZA RD834	0,9 ha	0,0 ha
PISSOS	ZA RD834	1,5 ha	1,5 ha
SABRES	ZA existante	0,0 ha	0,0 ha
SABRES	Nouvelle ZA	1,8 ha	1,8 ha
SORE	ZAE Lagarenne et autres terrains proches	2,1 ha	1,0 ha
TOTAL B.		19,9 ha	14,1 ha
C. Sites répondant à un besoin local (implantation/relocalisation, terrain d'extension pour activité existante ...)			
CERE	Jouanlane	0,3 ha	0,3 ha
COMMENSACQ	Chioule	0,4 ha	0,4 ha
GAREIN	Bourgues	0,5 ha	0,5 ha
LUXEY	ZA RD315	1,0 ha	1,0 ha
SOLFERINO	Bourg	0,9 ha	0,9 ha
SORE	Parazan nord	1,0 ha	1,0 ha
TOTAL C.		4,0 ha	4,0 ha
TOTAL CCCHL		44,6 ha	24,9 ha

Nota :

Le différentiel de superficie d'environ 0,5 ha par rapport au tableau du chapitre 5.1.3 précédent correspond aux terrains à vocation commerciale de proximité identifiés à Liposthey et à Mano.

☐ **En matière d'installations au sol de production d'énergie renouvelable**

La prescription n°3 du DOO du SCOT prévoit :

- la limitation des unités de photovoltaïques sur sol non artificialisé à **60 hectares maximum, et à 1% de la superficie du territoire intercommunal** (soit 1.480 ha sur la CCCHL), une mesure reprise de la Charte du Parc Naturel Régional,
- la modération de 30% de la consommation d'espaces** par création de sites photovoltaïques par rapport aux dix années précédentes, soit 400 ha maximum (avec marge de souplesse de 20%) possibles par décennie à l'échelle de la Haute Lande (CCCHL + Cdc du Morcenais).

Le PLUi apparaît compatible avec l'objectif fixé au SCOT :

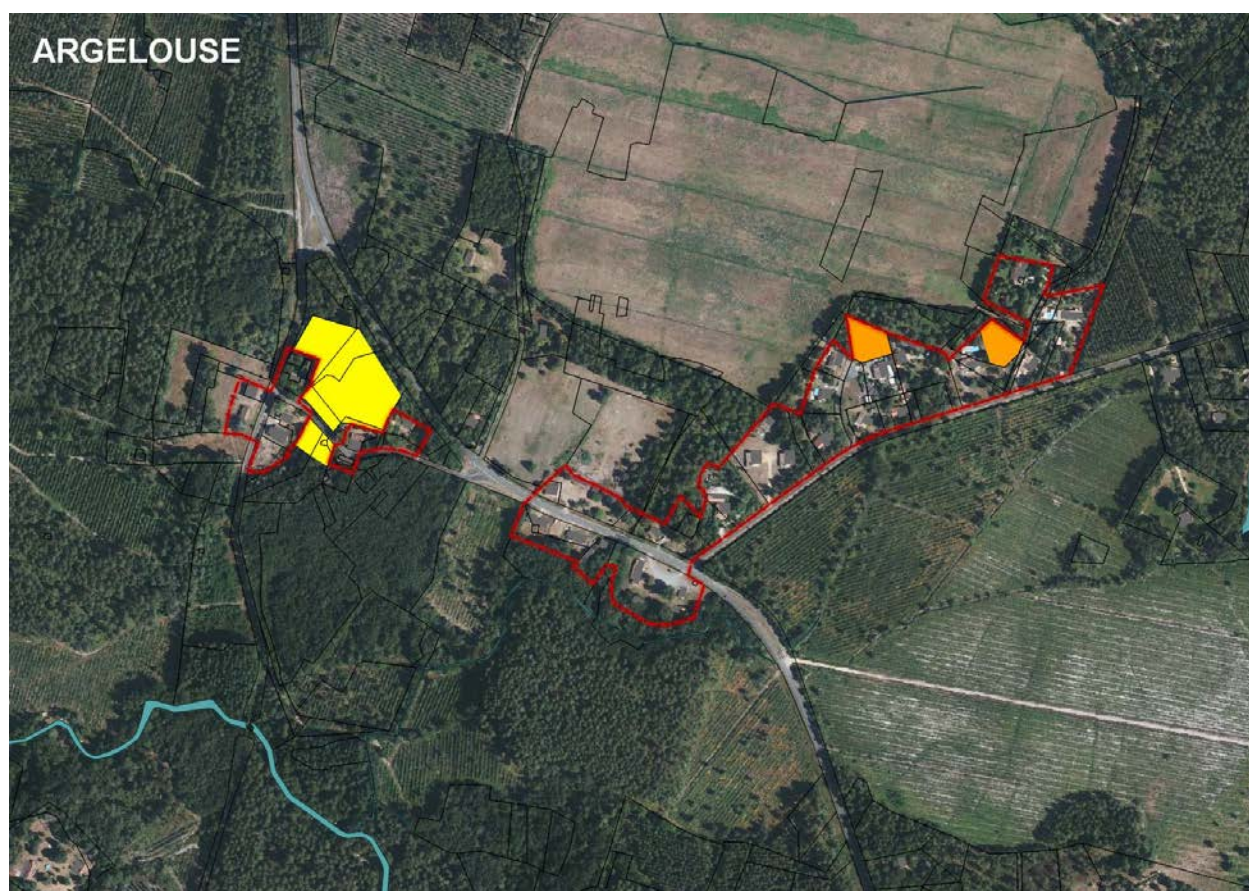
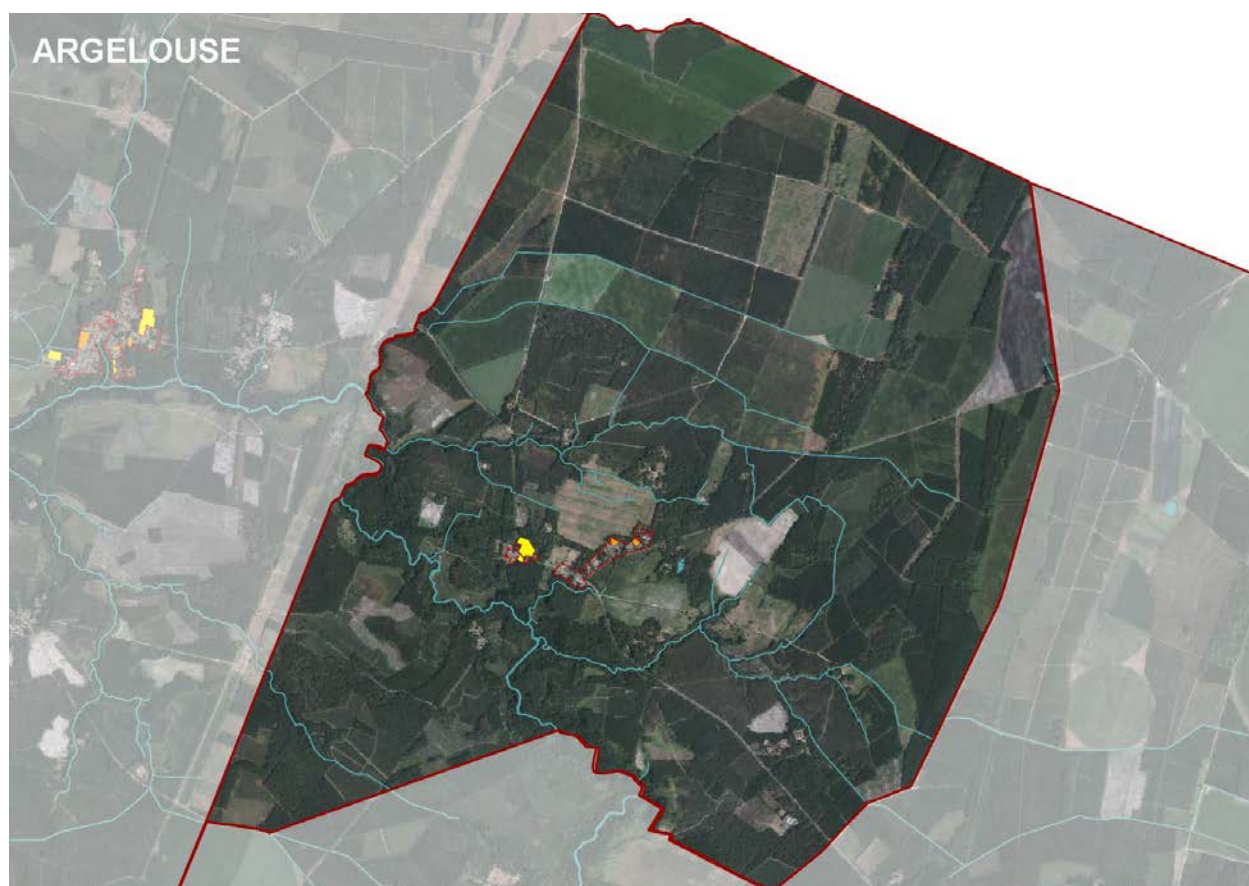
- Il inscrit et applique une réduction plus volontariste de 50% des consommations d'espaces.
- Il ne prévoit pas de projets excédant la limite des 60 ha.
- Les 156,7 ha prévus pour des centrales photovoltaïques (hors site d'éoliennes à Escource), ajoutés aux 339,6 ha existants (cf. chapitre 5.3 du Tome 1 du Rapport de Présentation), représentent un total prévisionnel de 487 ha, nettement inférieur au seuil des 1% du territoire intercommunal fixé au SCOT.

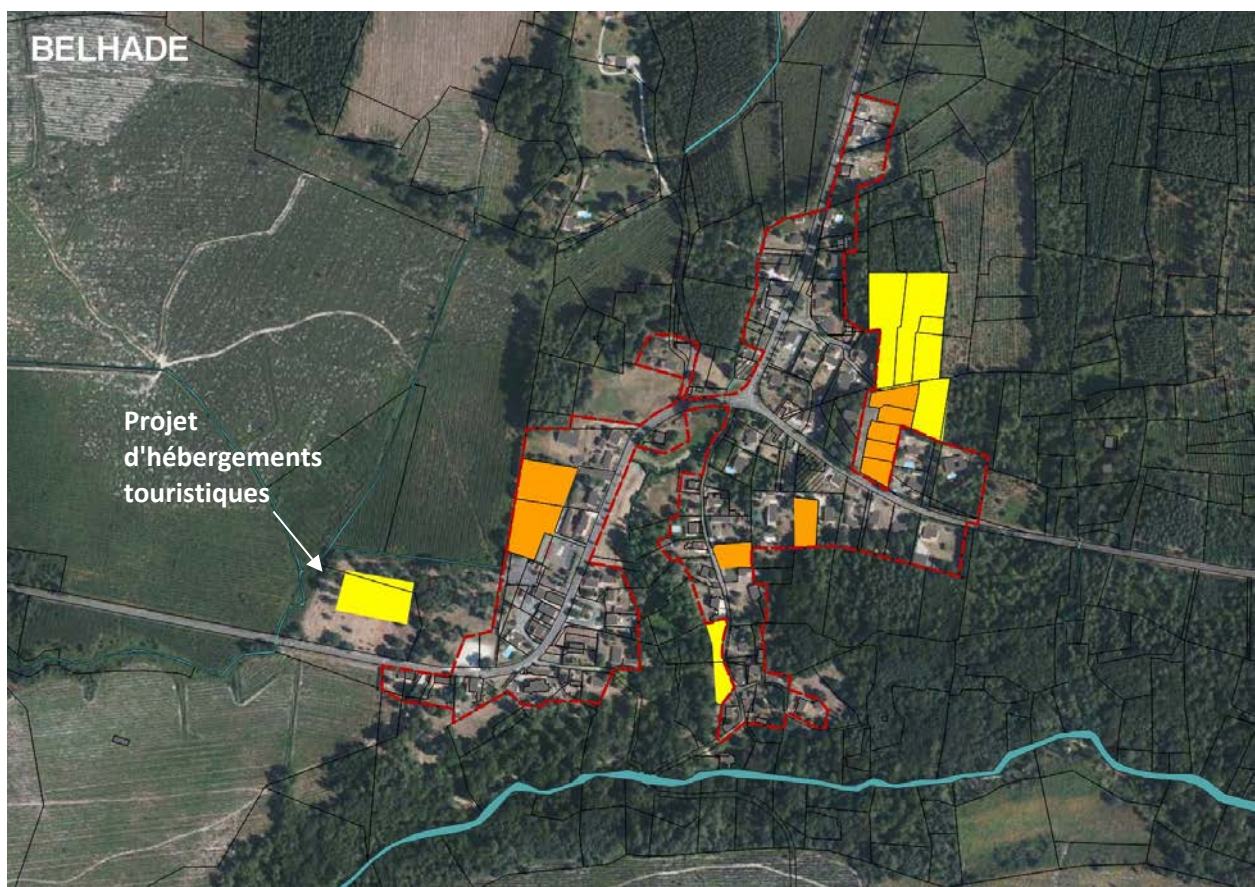
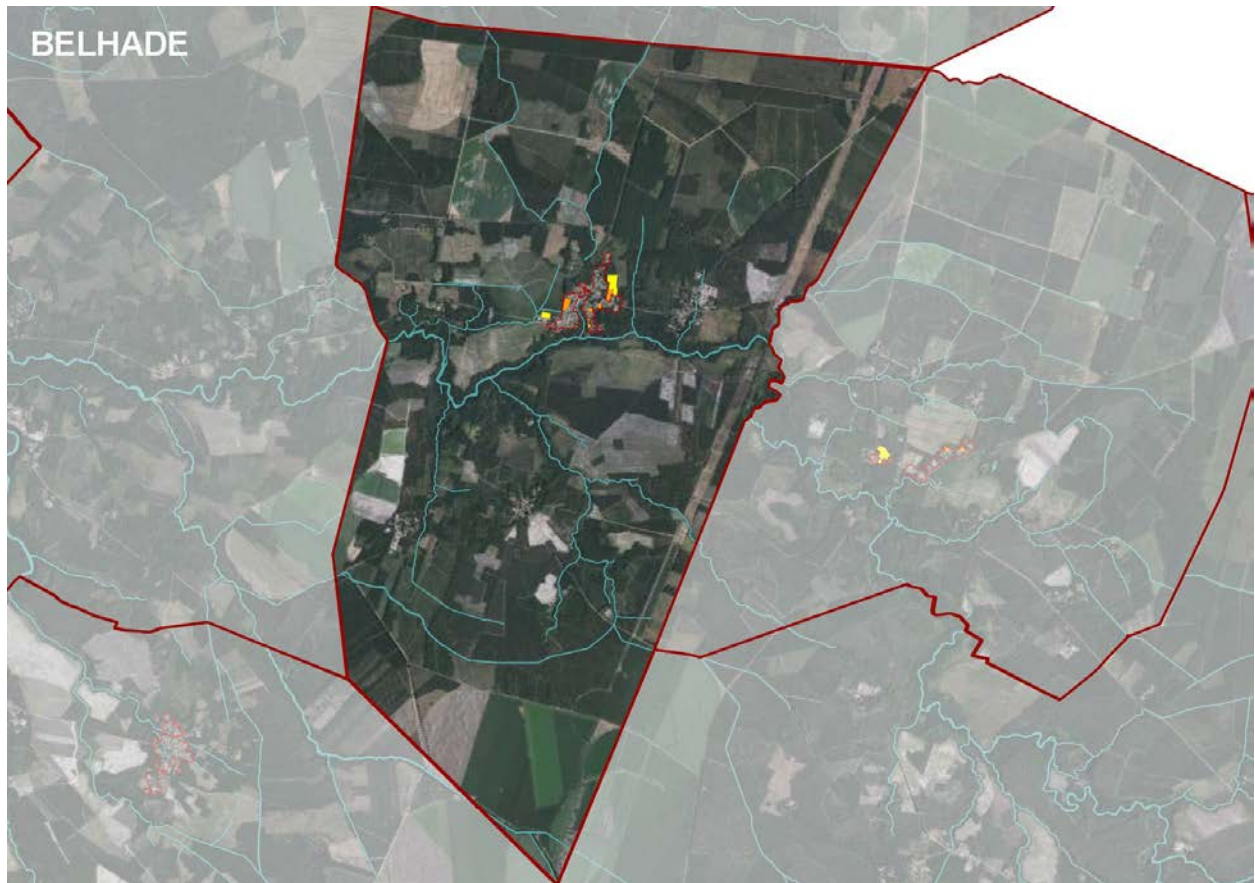
5.1.5. Cartes par commune de localisation des terrains de potentiels constructibles et de consommations d'espaces

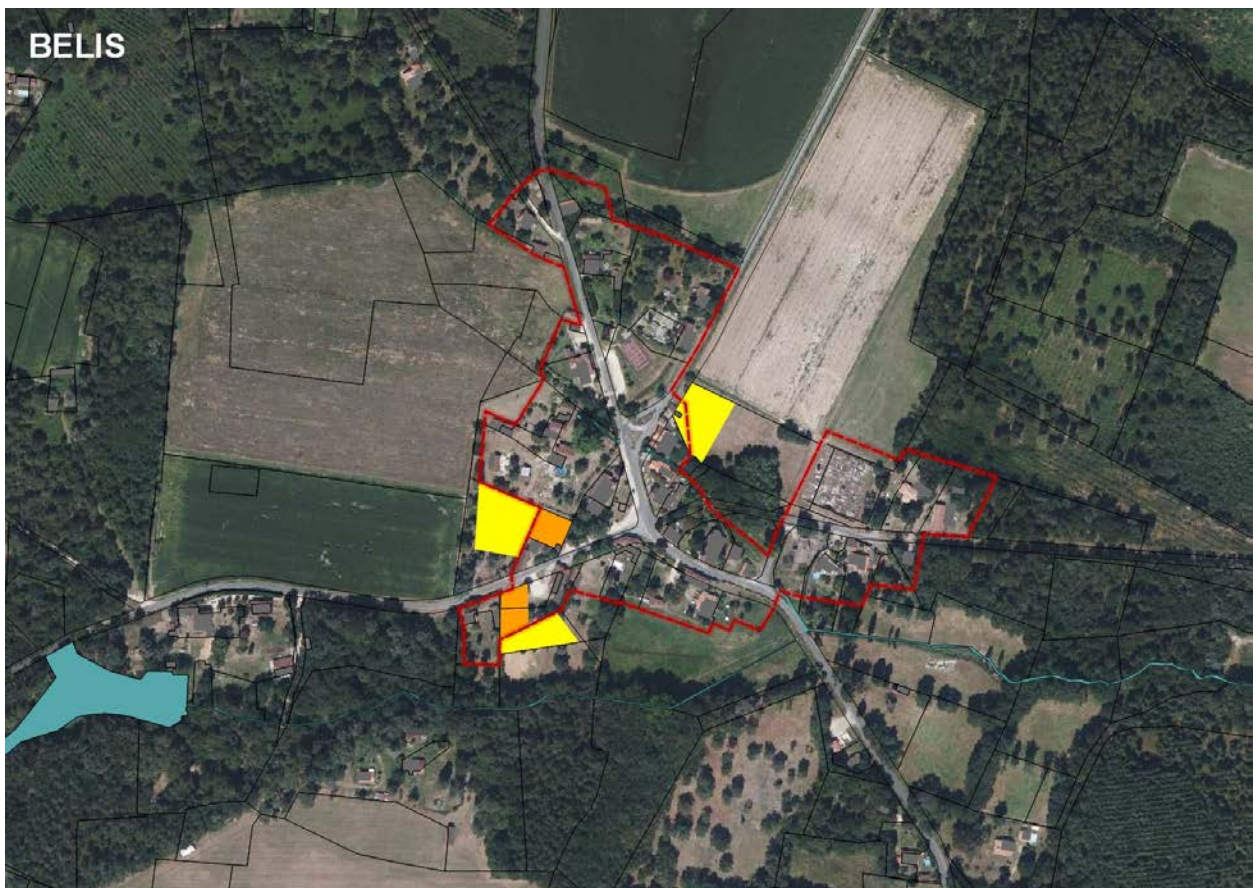
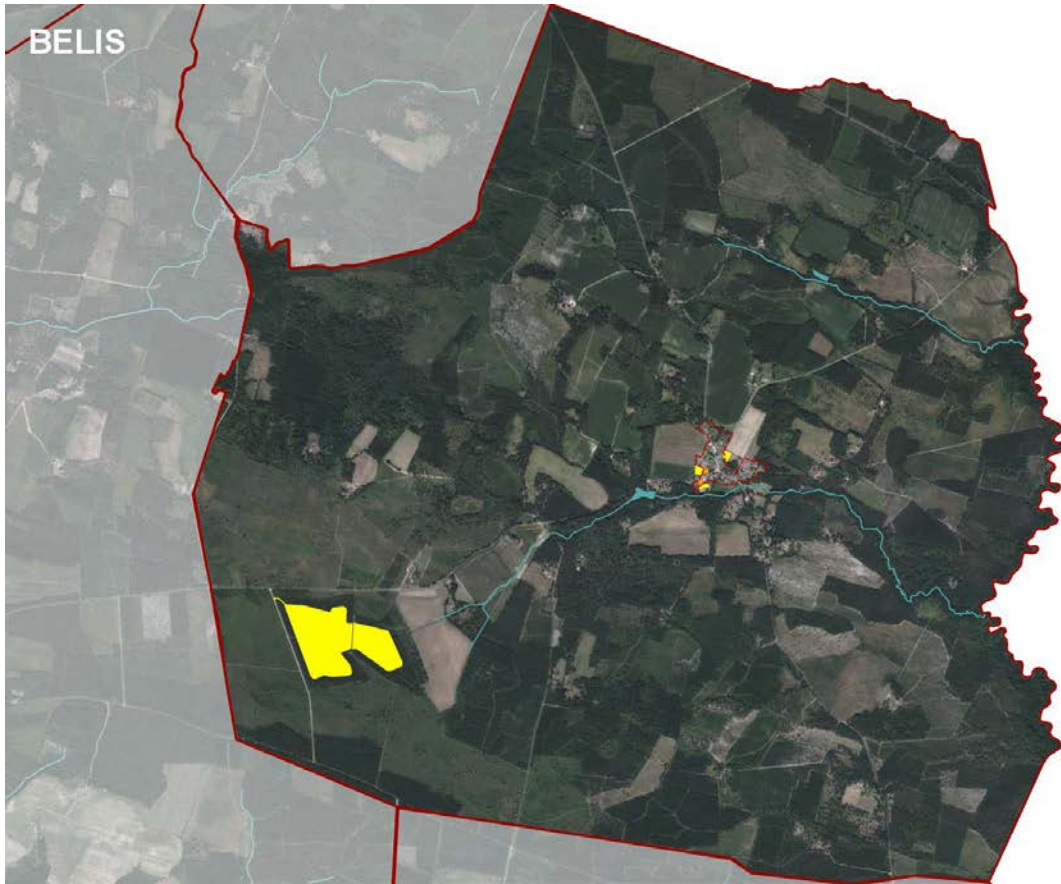
Légende des cartes :

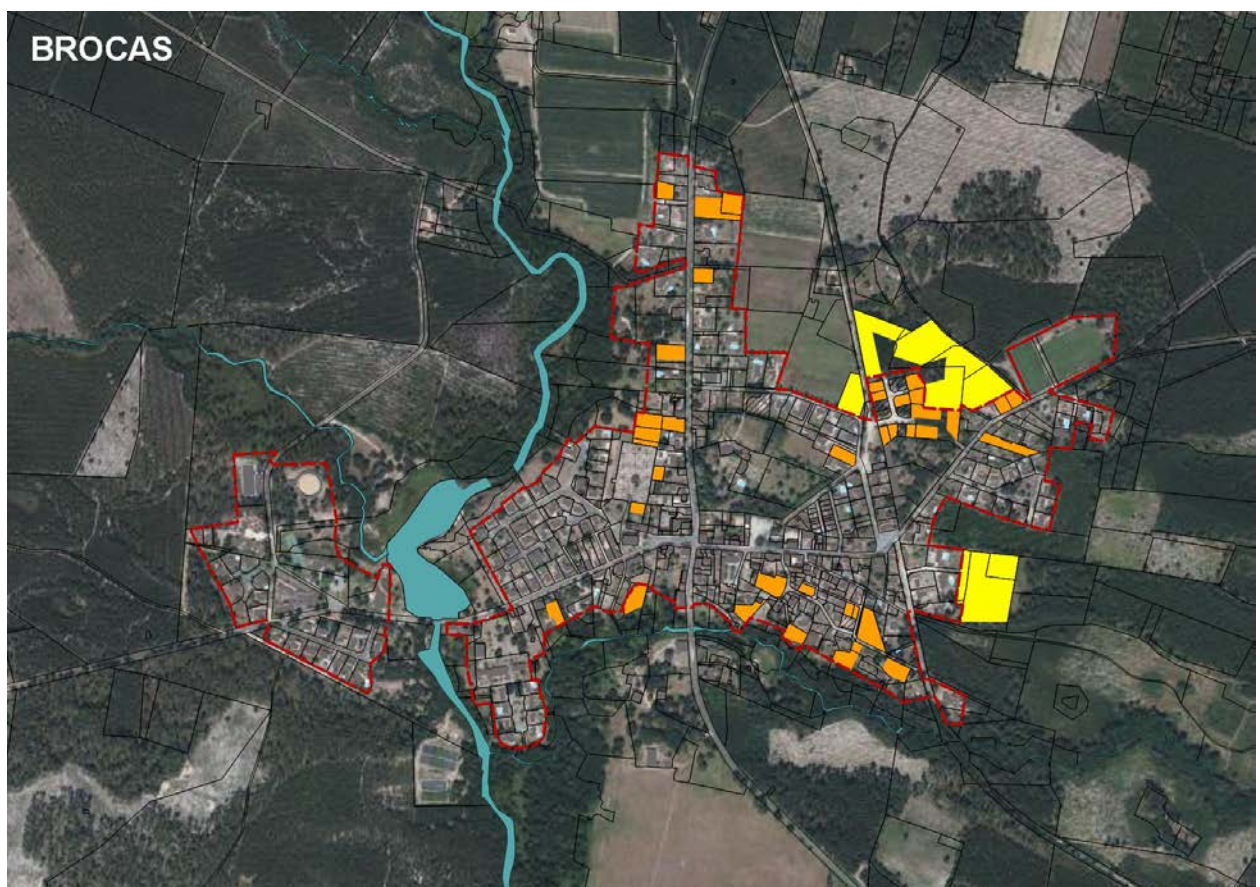
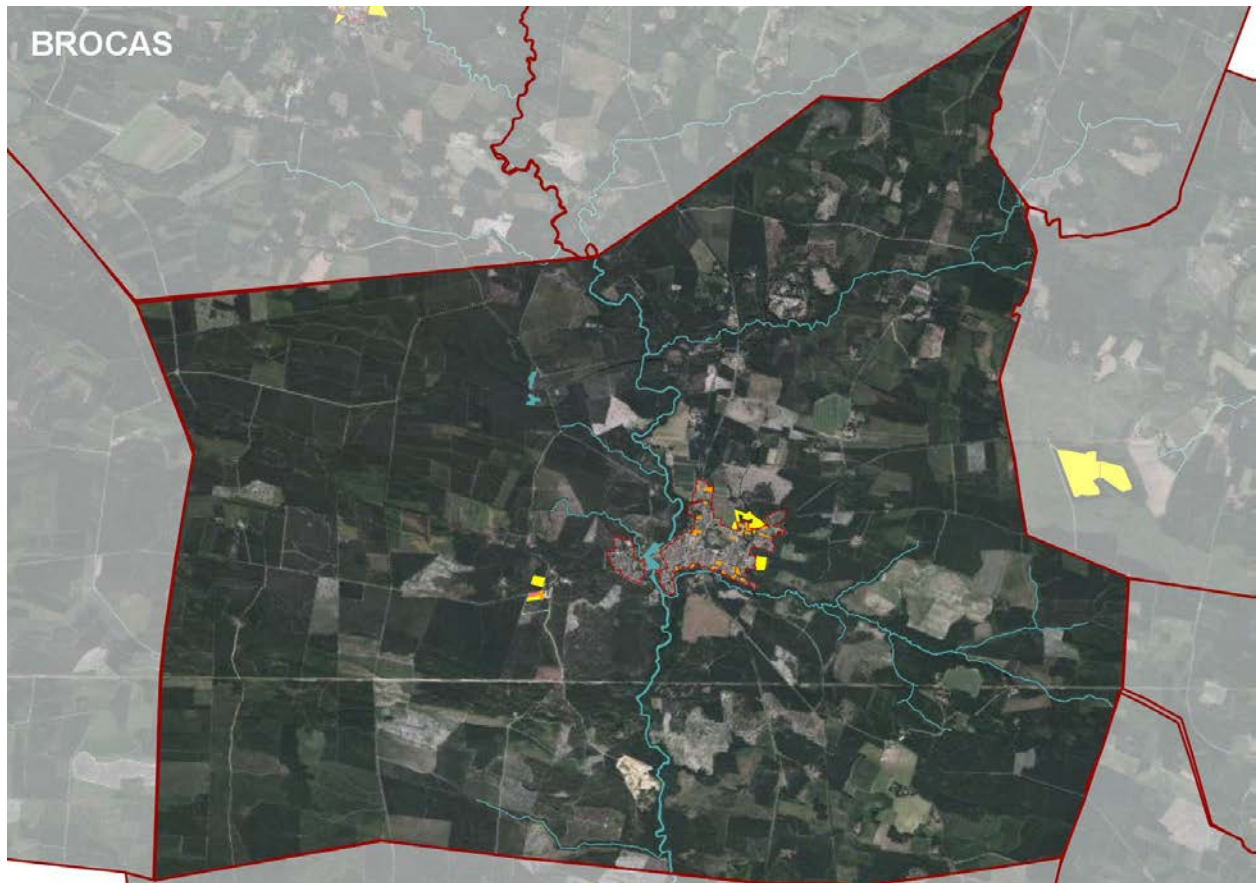
Potentiels urbanisables (habitat, activités, équipements, EnR)	
	Consommation d'ENAF
	Densification foncière (dent creuse, division de terrain)
	Site de renouvellement
Autres informations	
	Enveloppes des bourgs, principaux quartiers, activités et équipements adjacents
	Terrain avec construction existante, engagée ou autorisée non cadastrée
	Limite de Commune

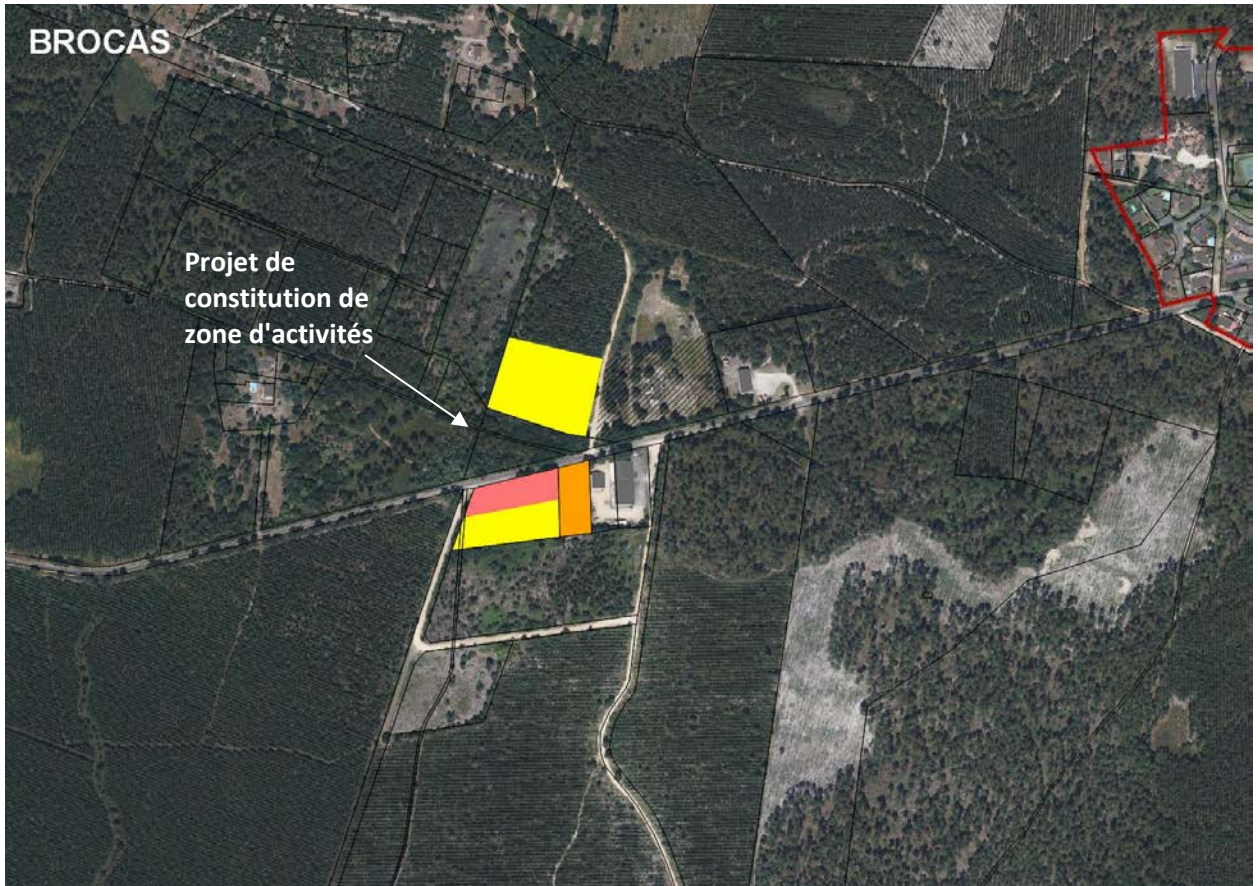
Les cartes suivantes précisent pour certains terrains les destinations et projets concernés, notamment pour les sites d'ENR, d'activités, d'hébergements touristiques ou d'équipements.

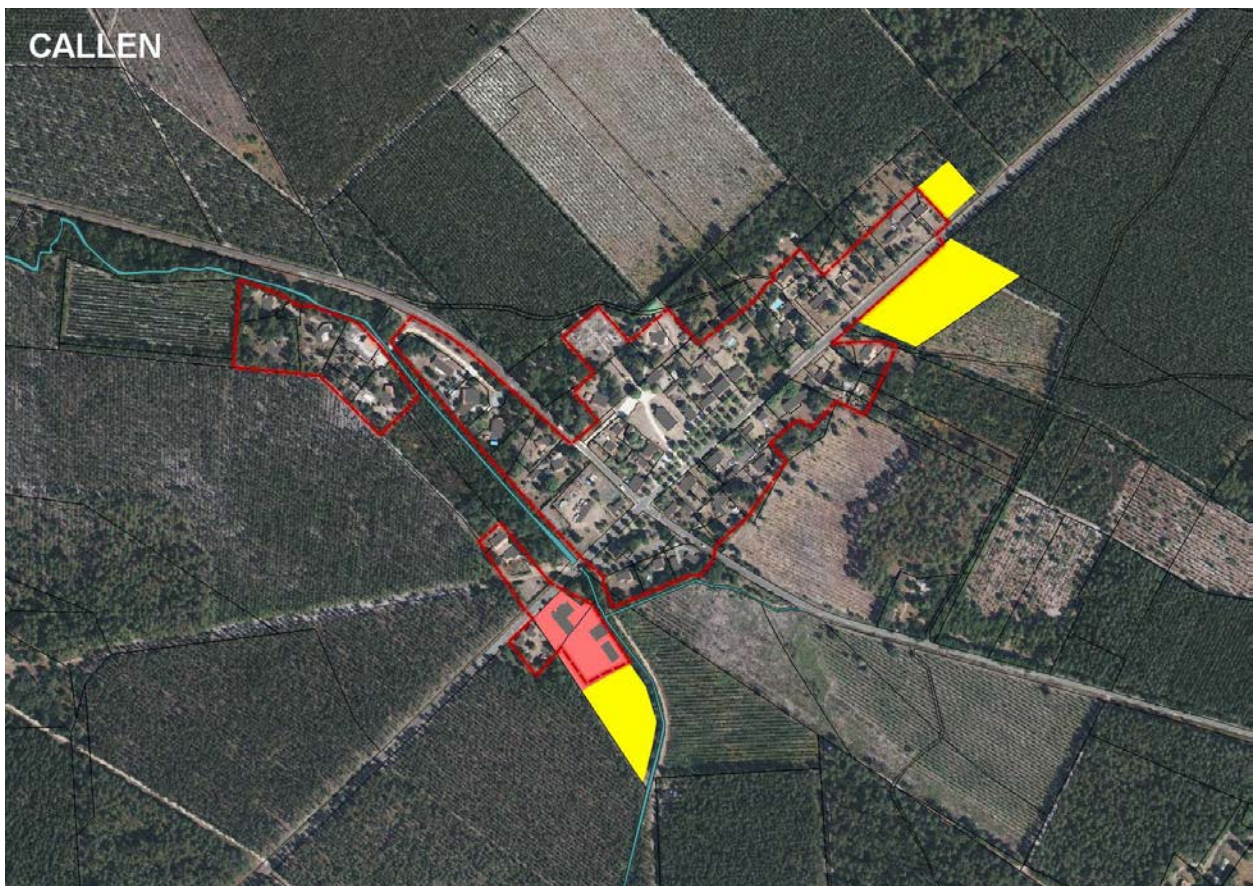
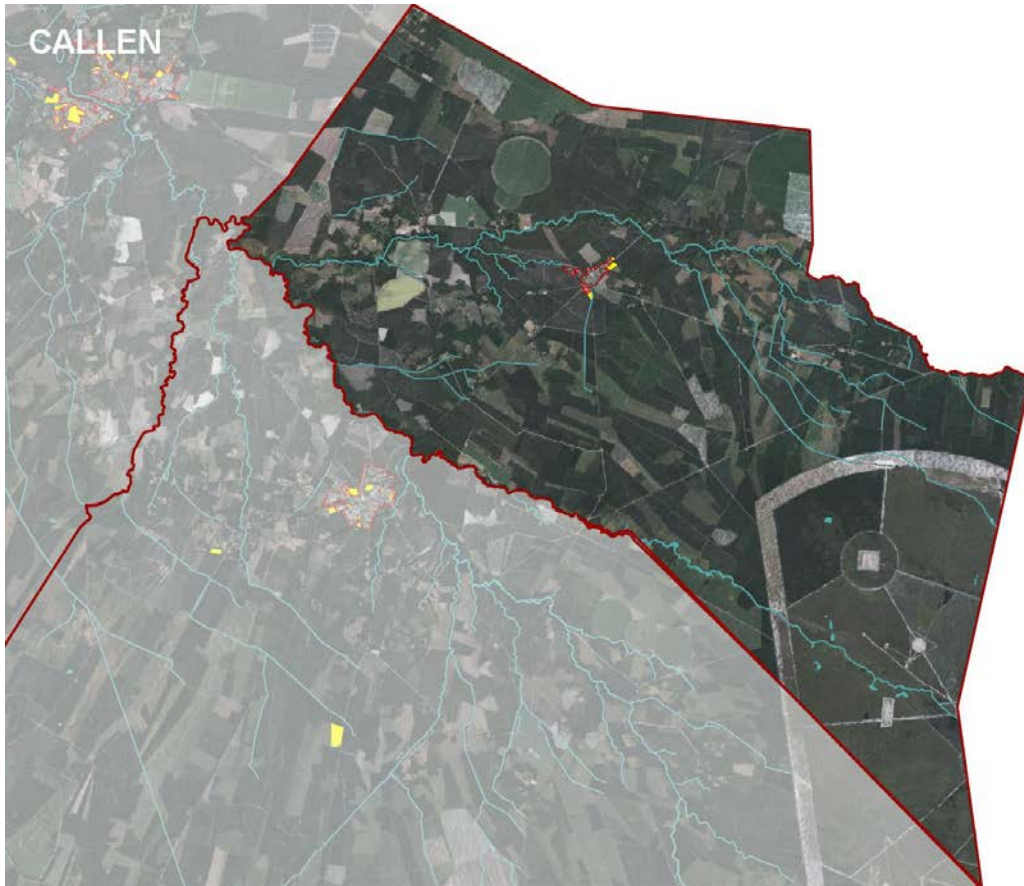


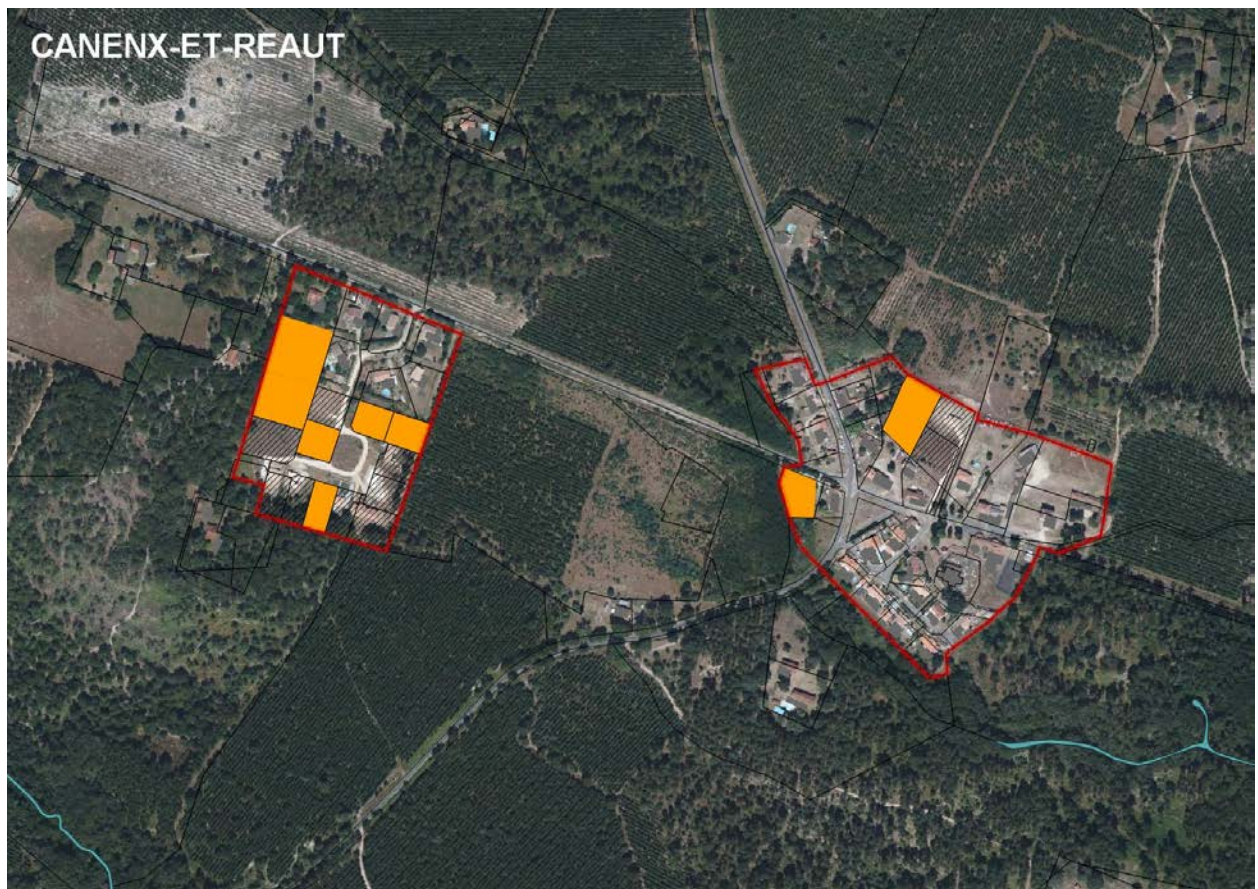
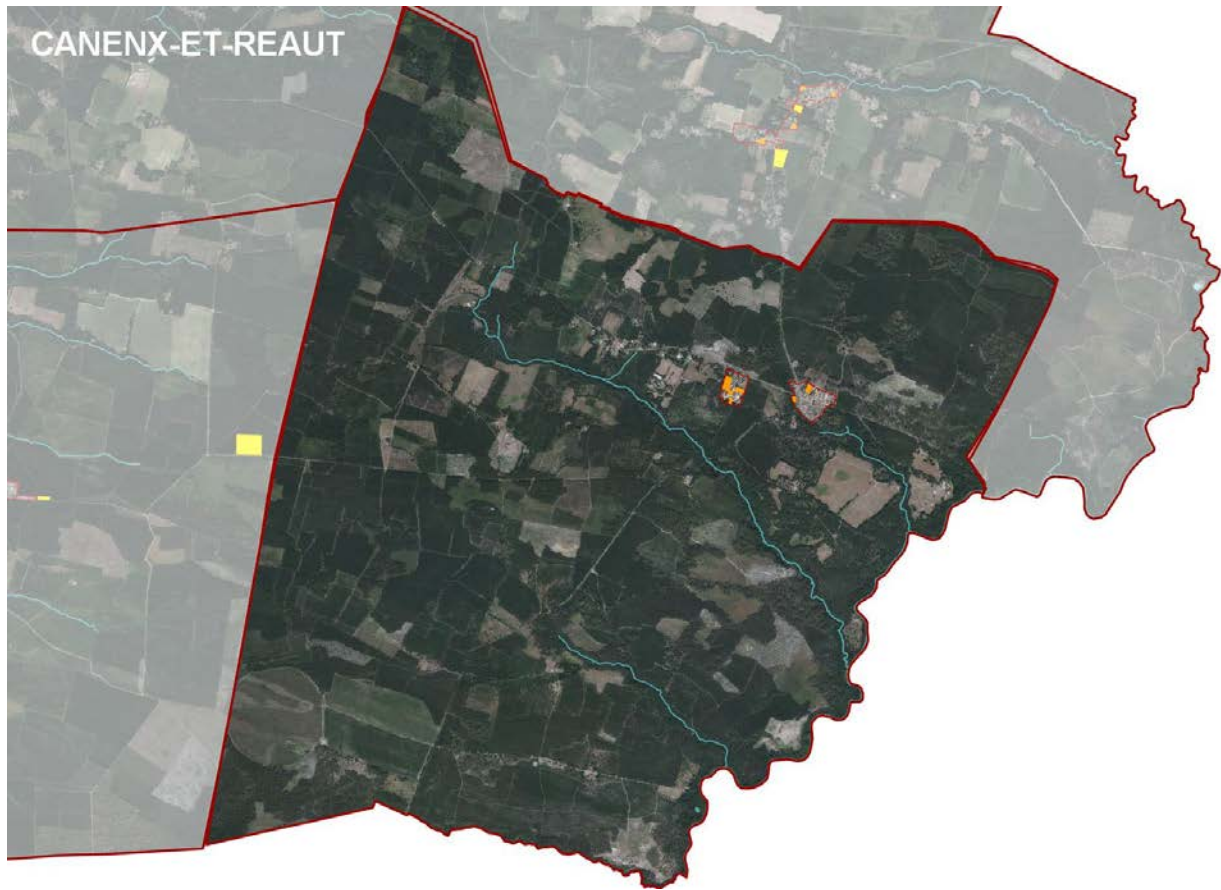


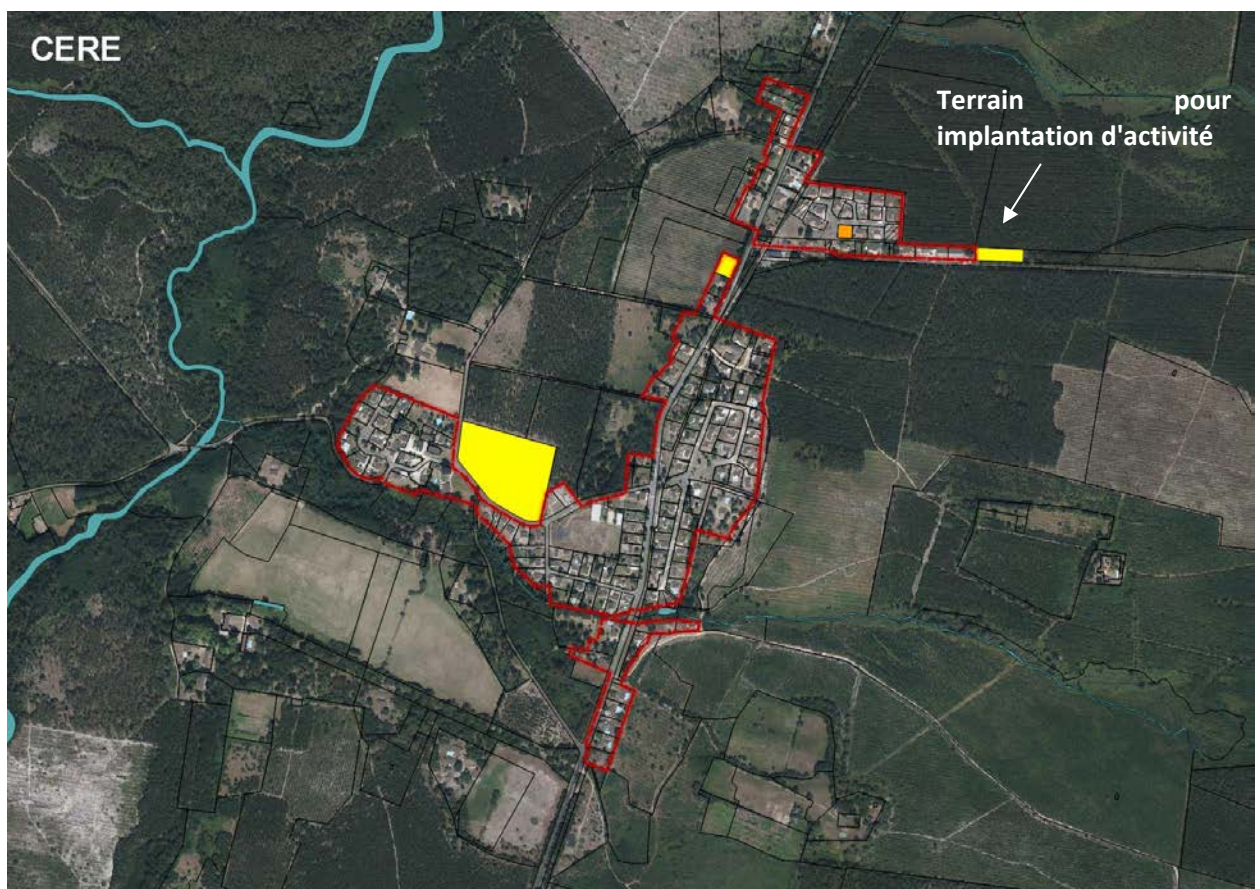
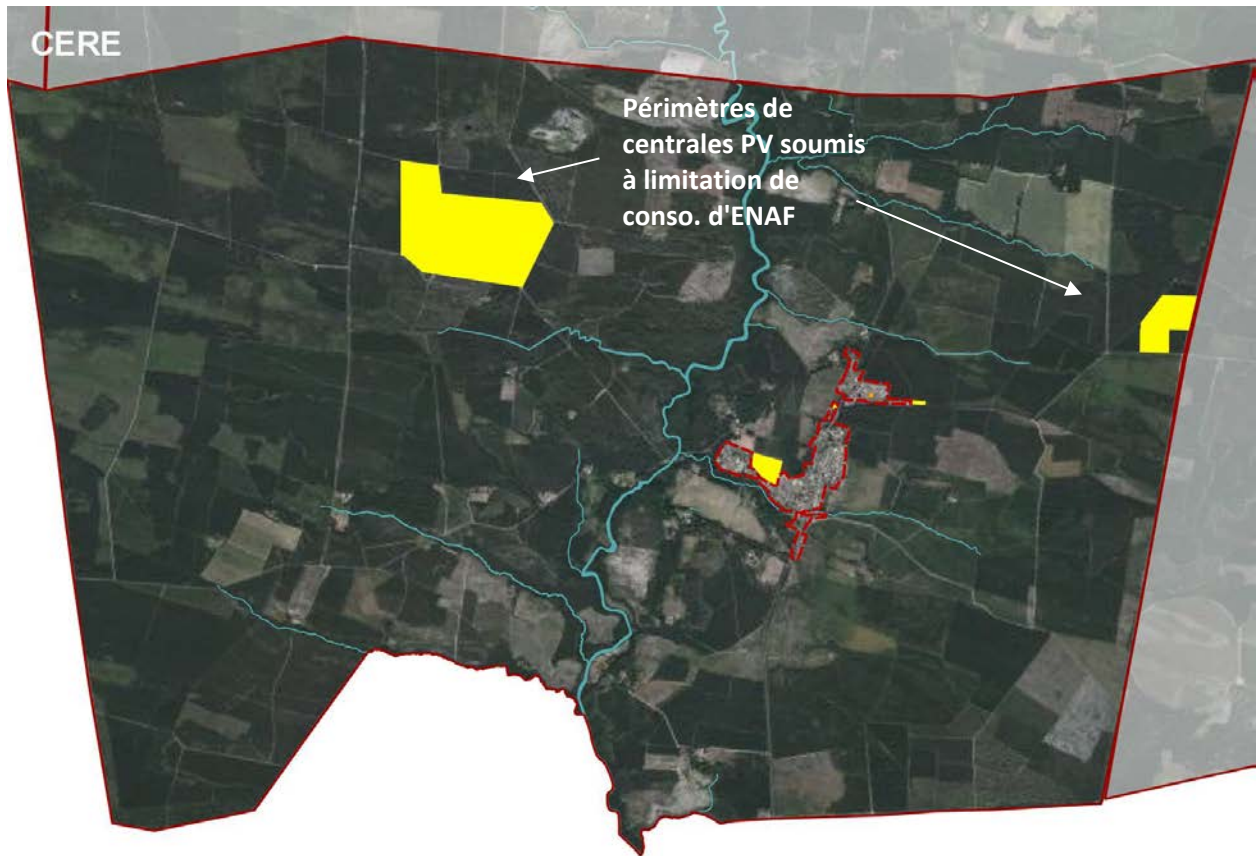


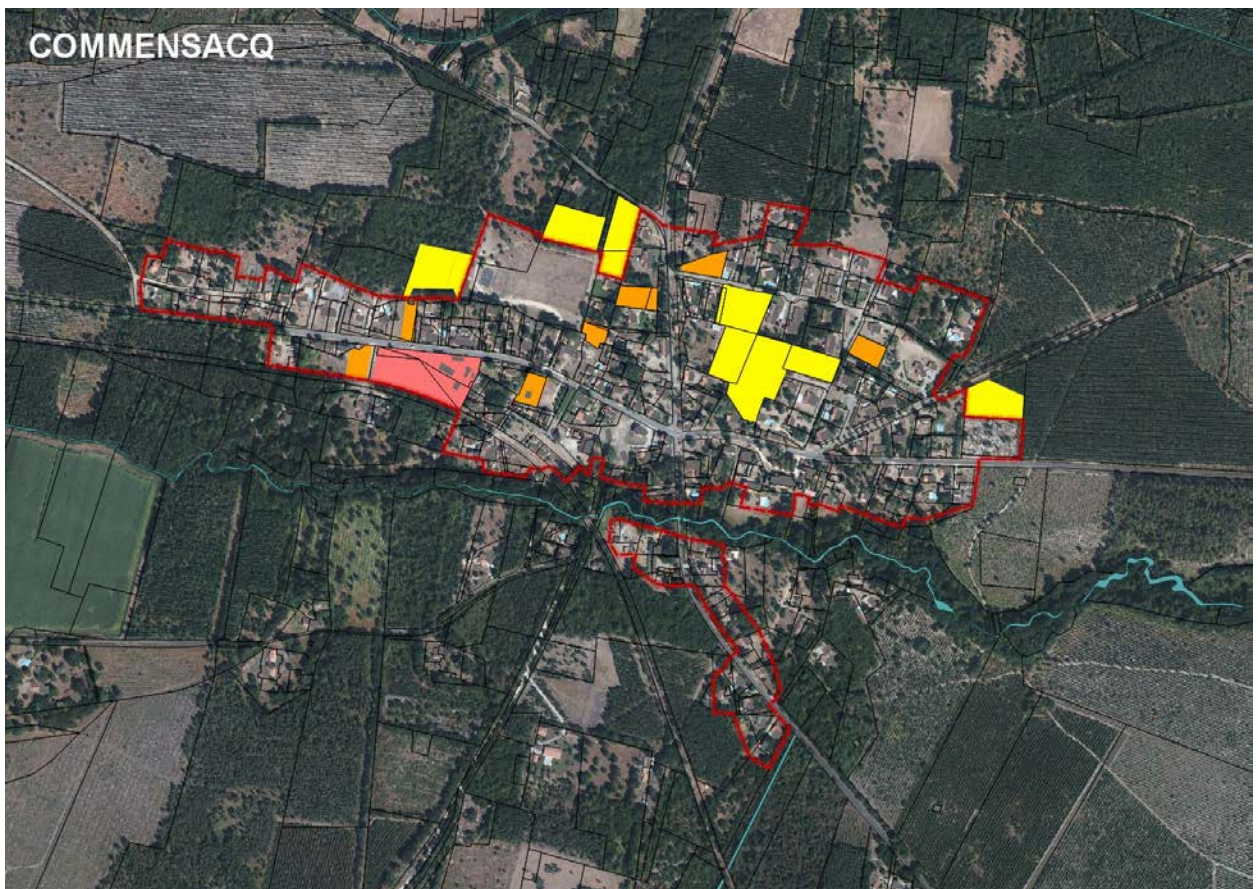
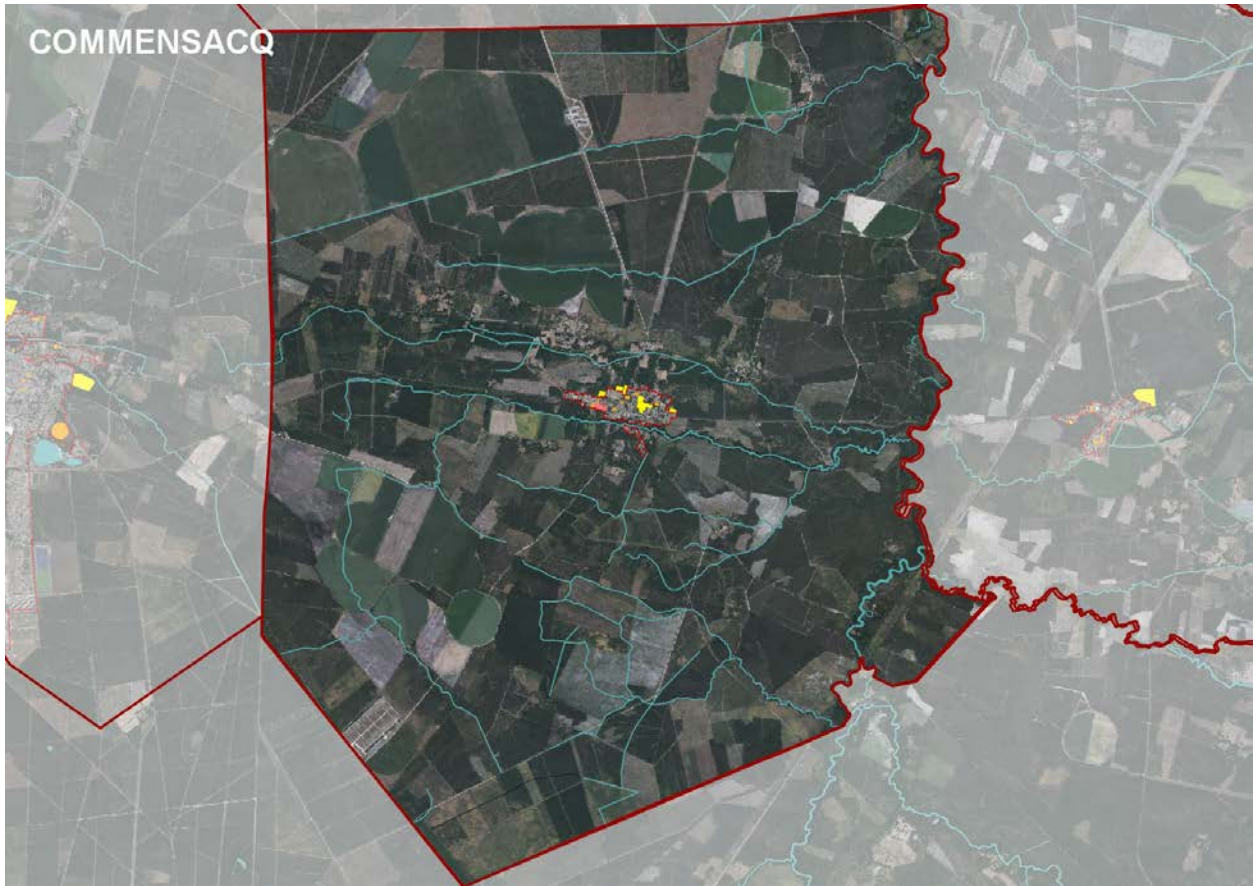


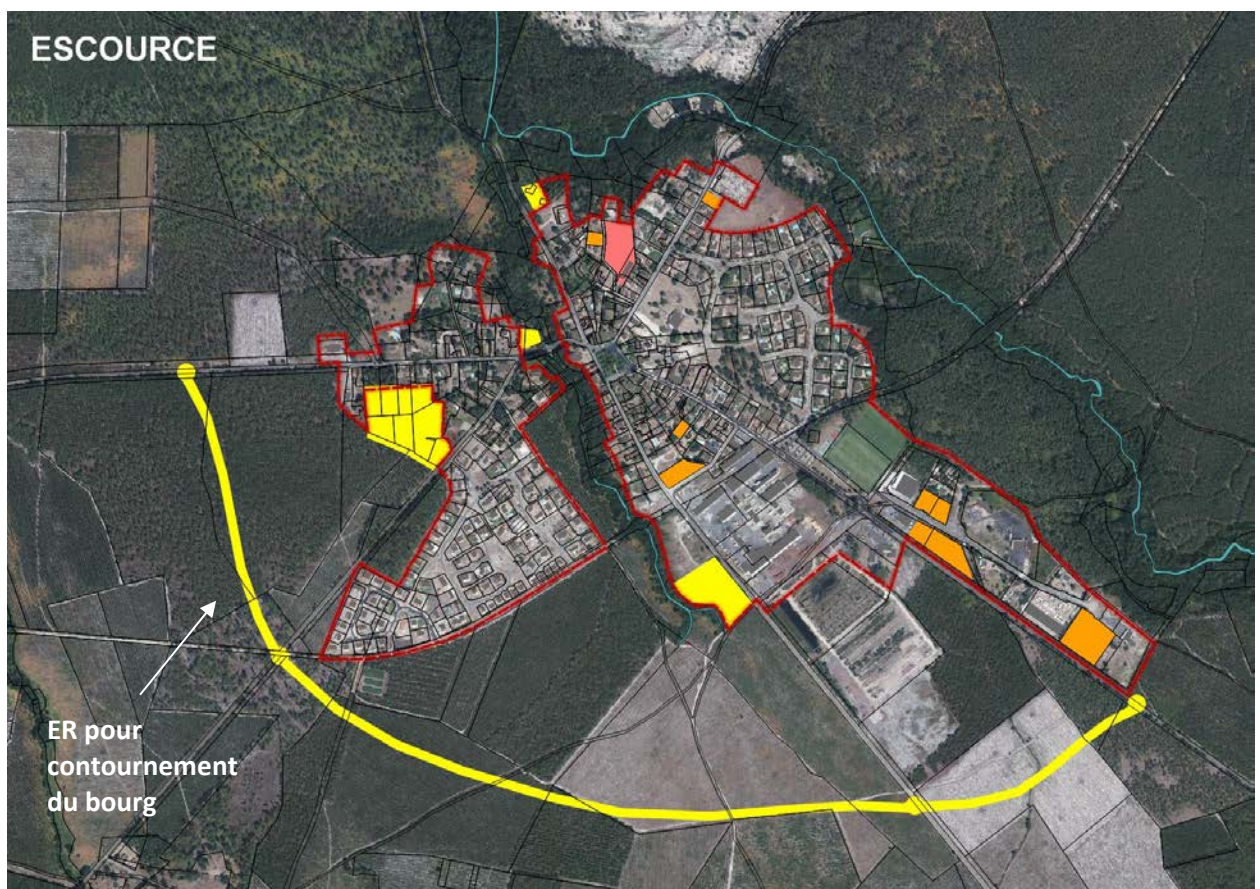
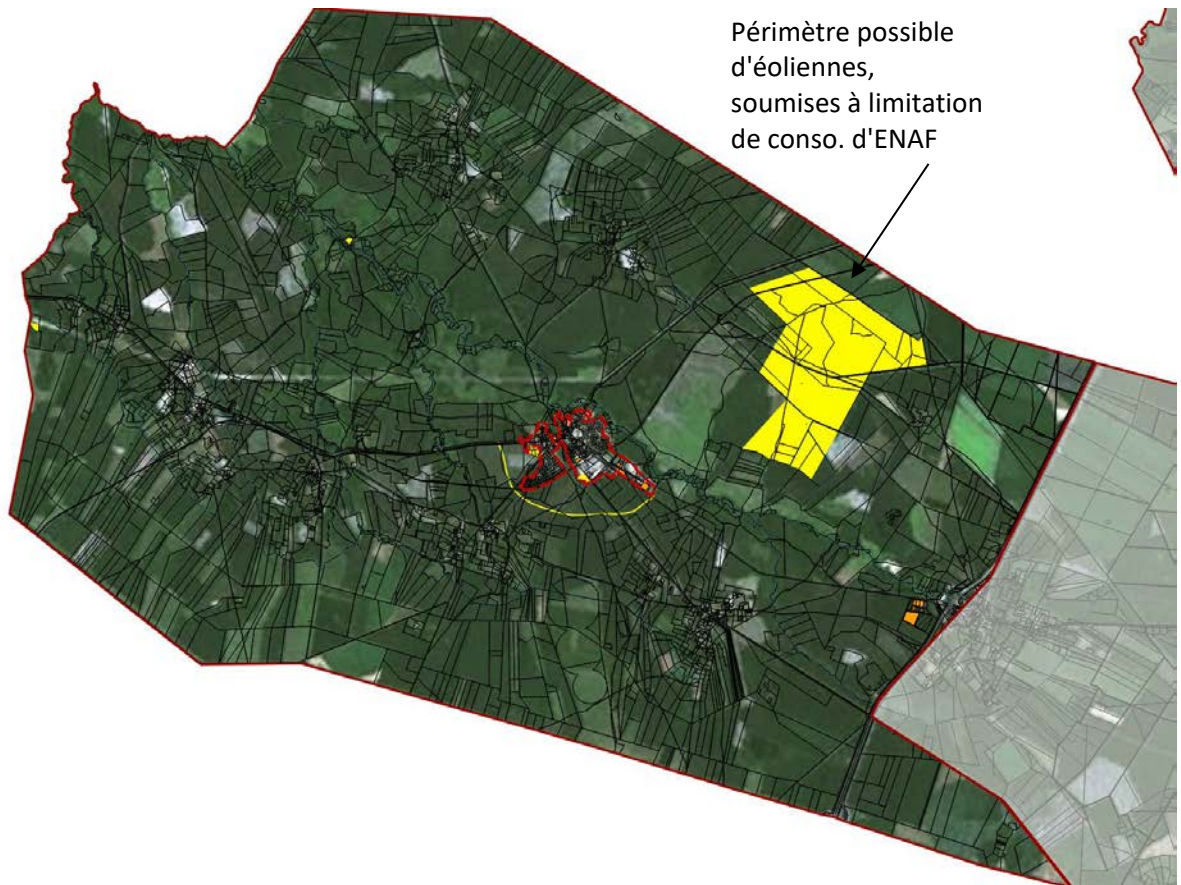


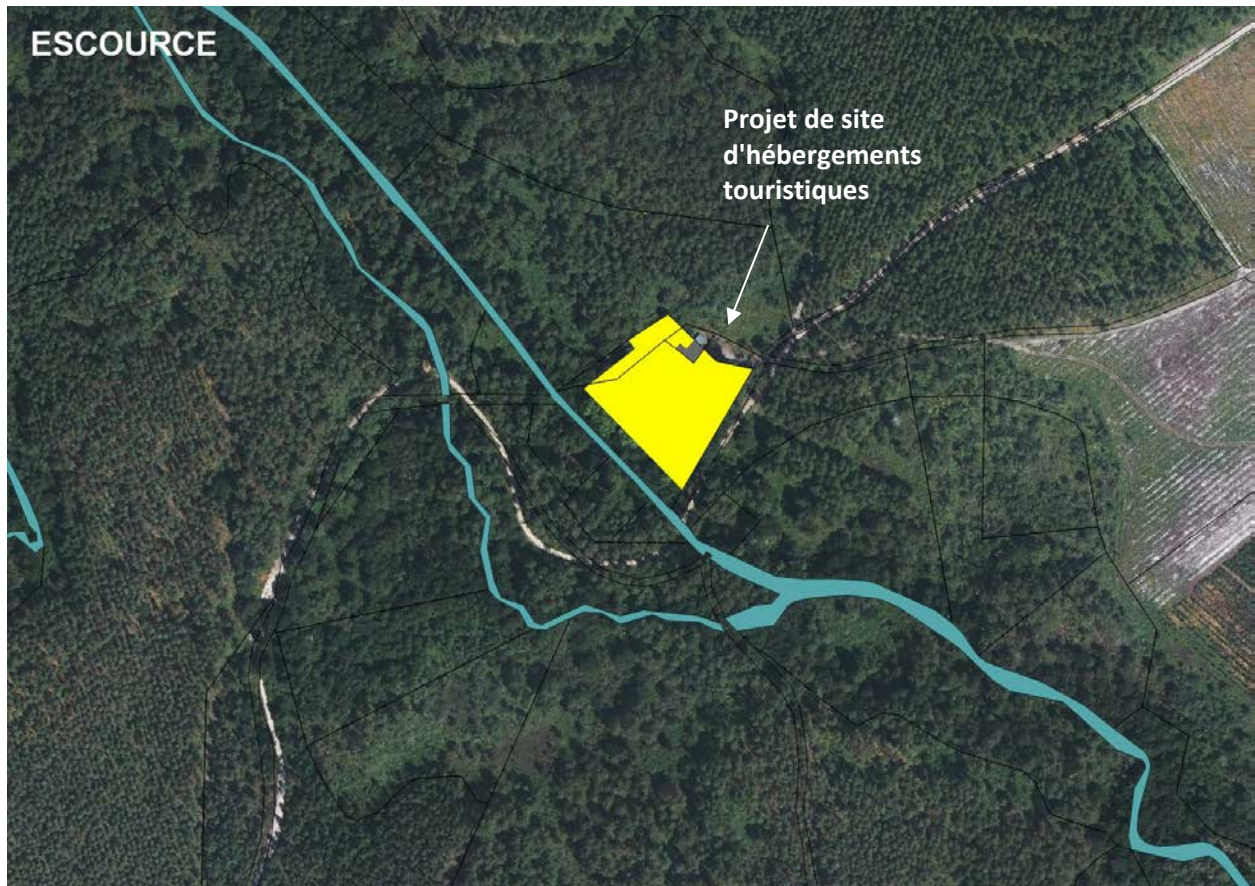




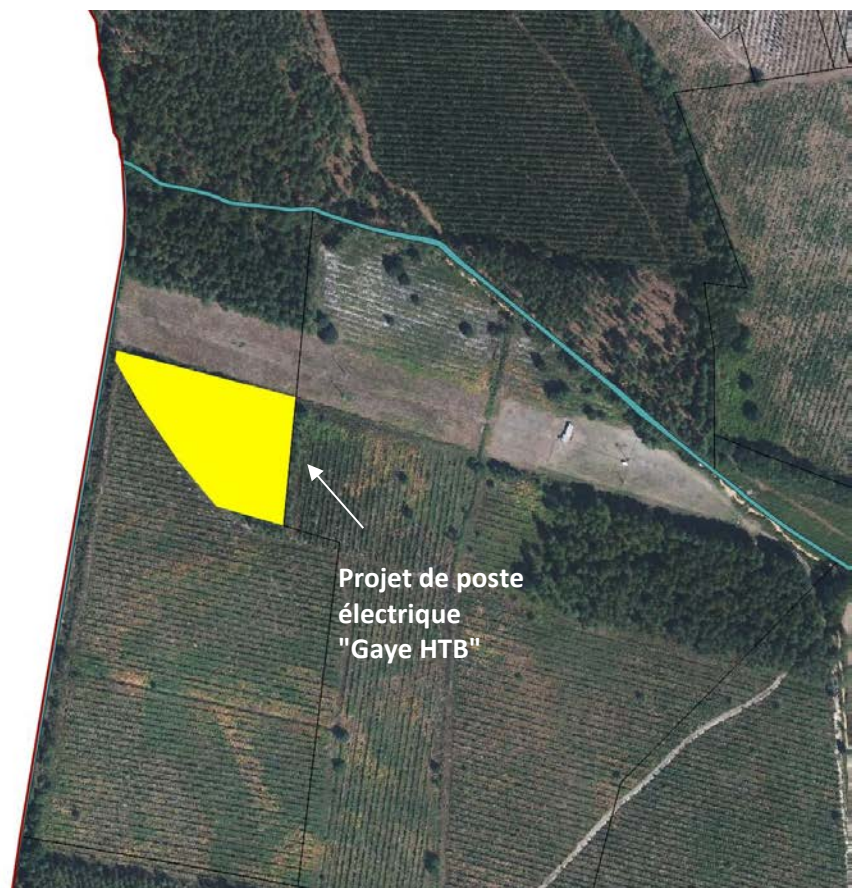


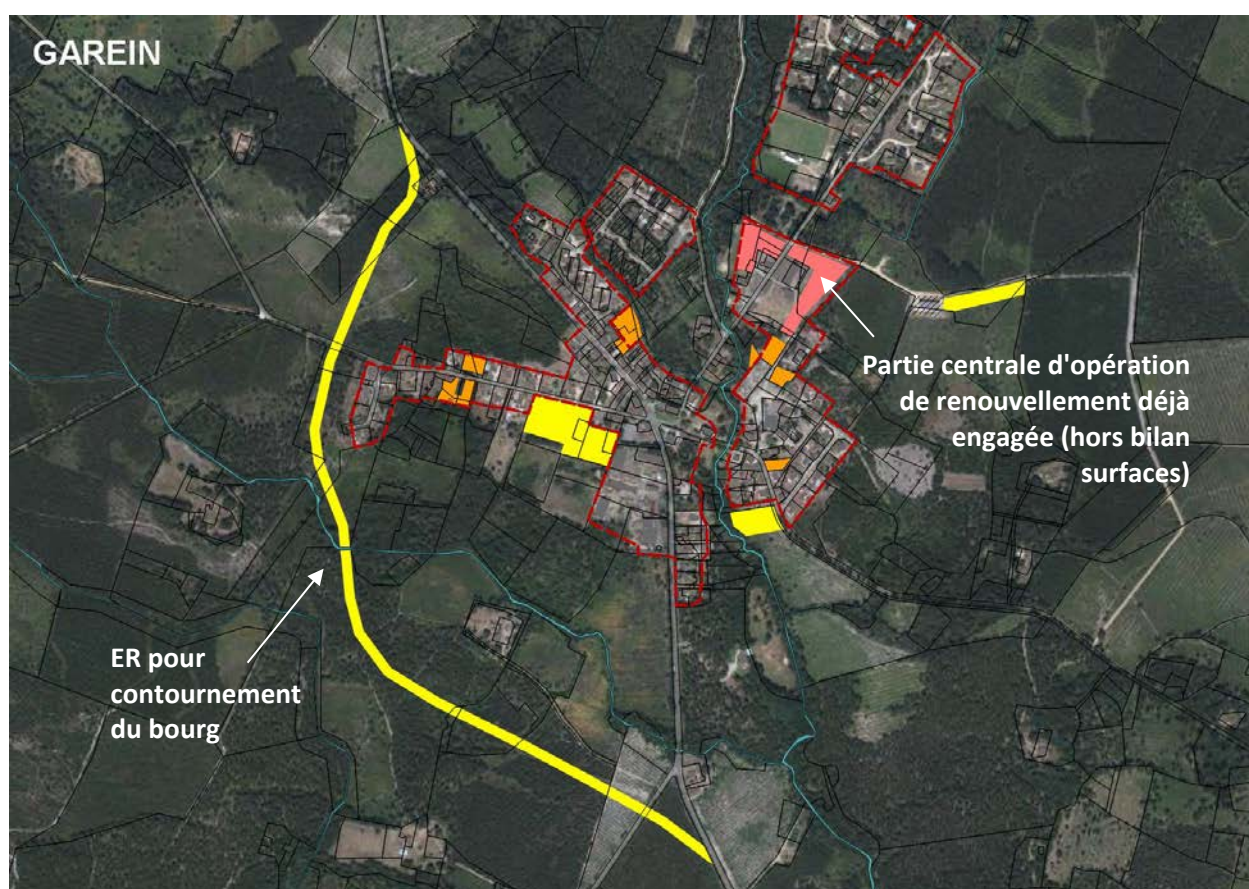
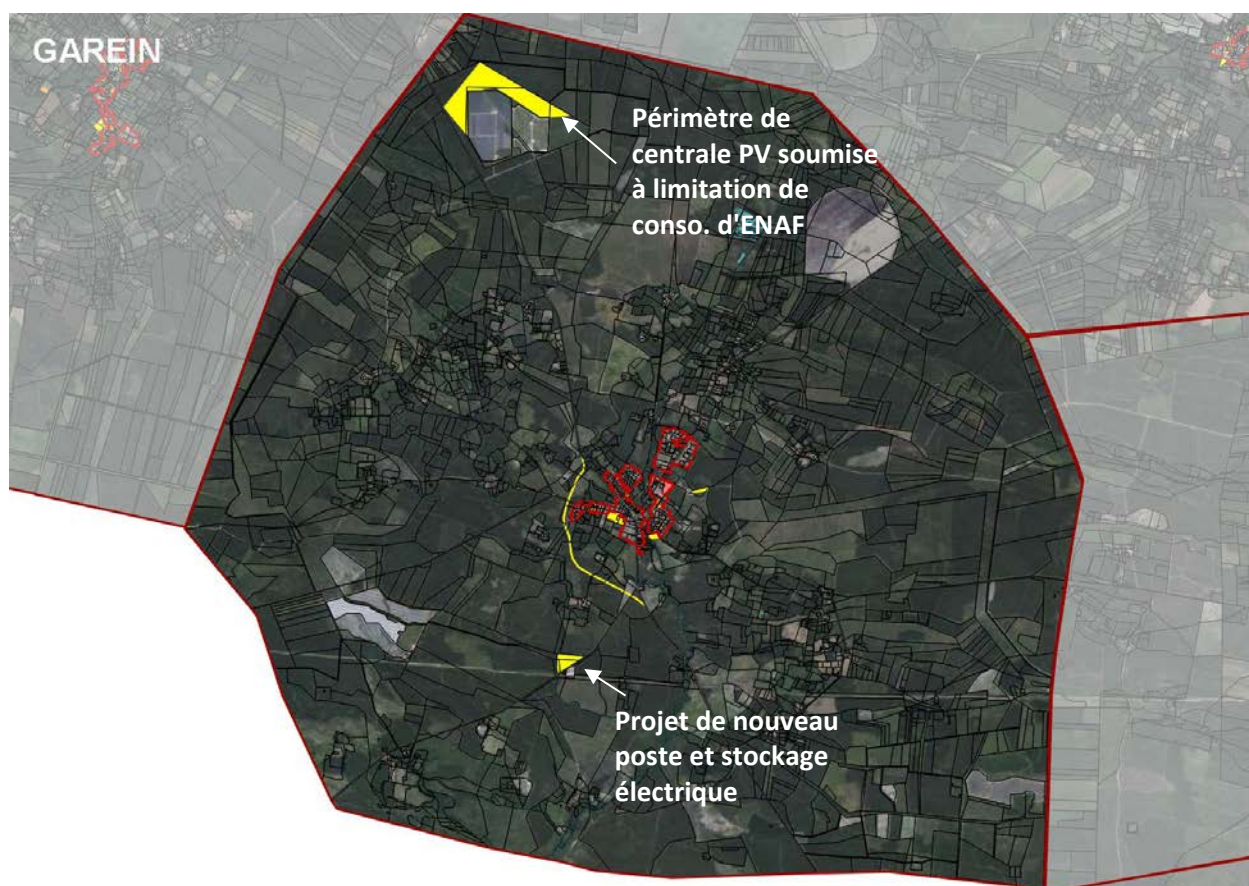






ESCOURCE

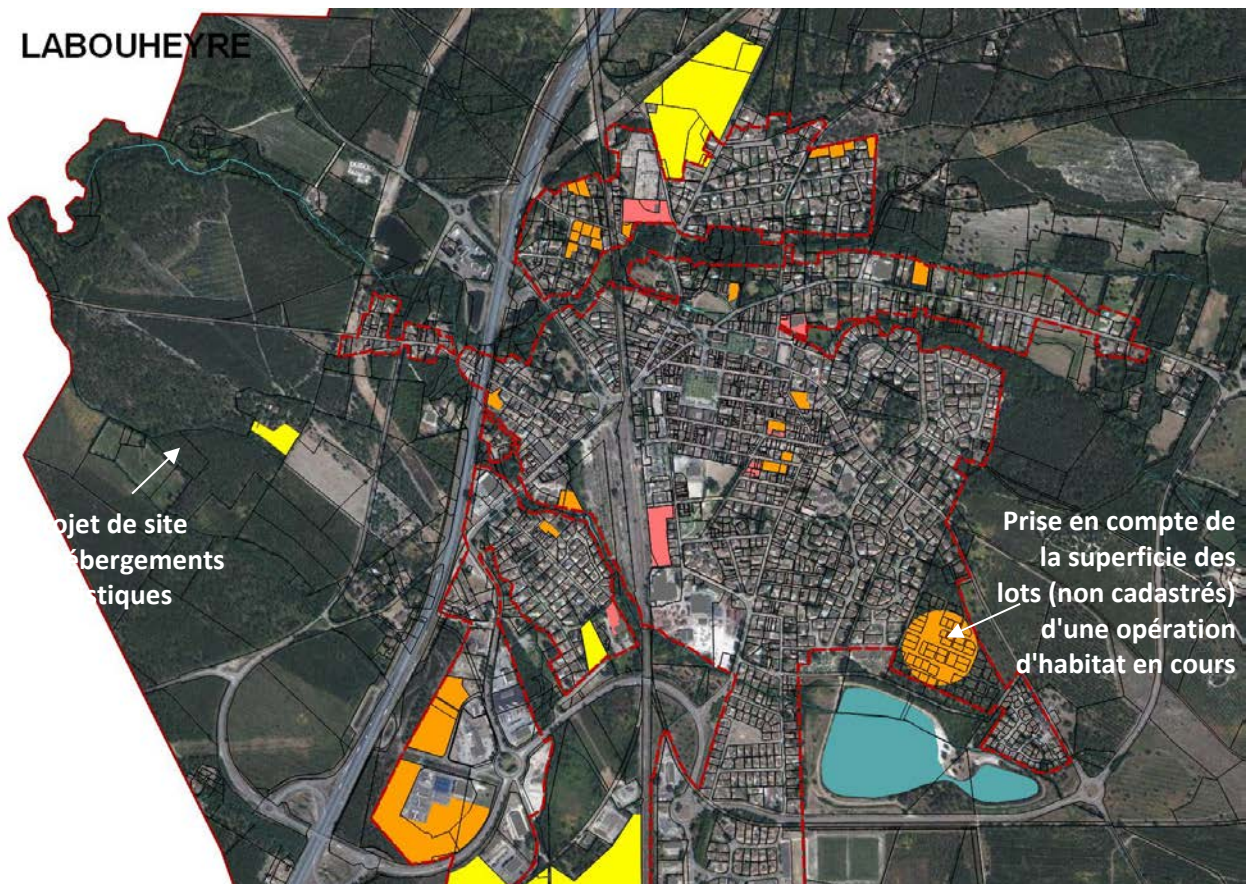




LABOUHEYRE

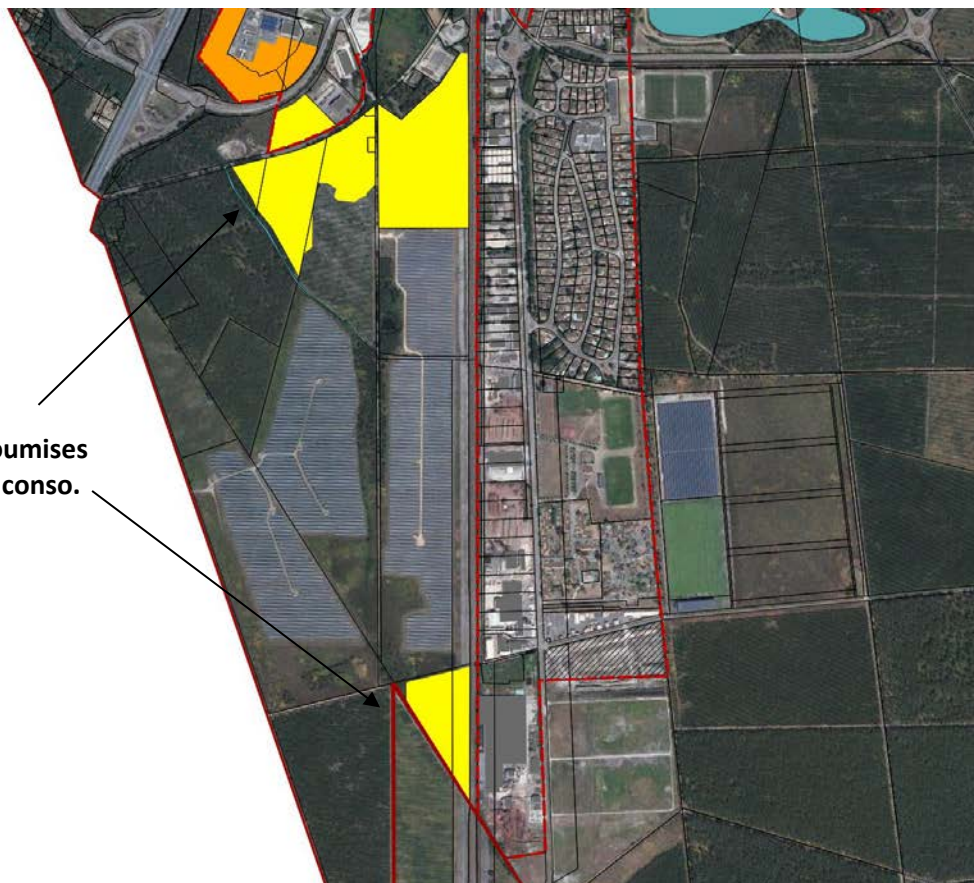


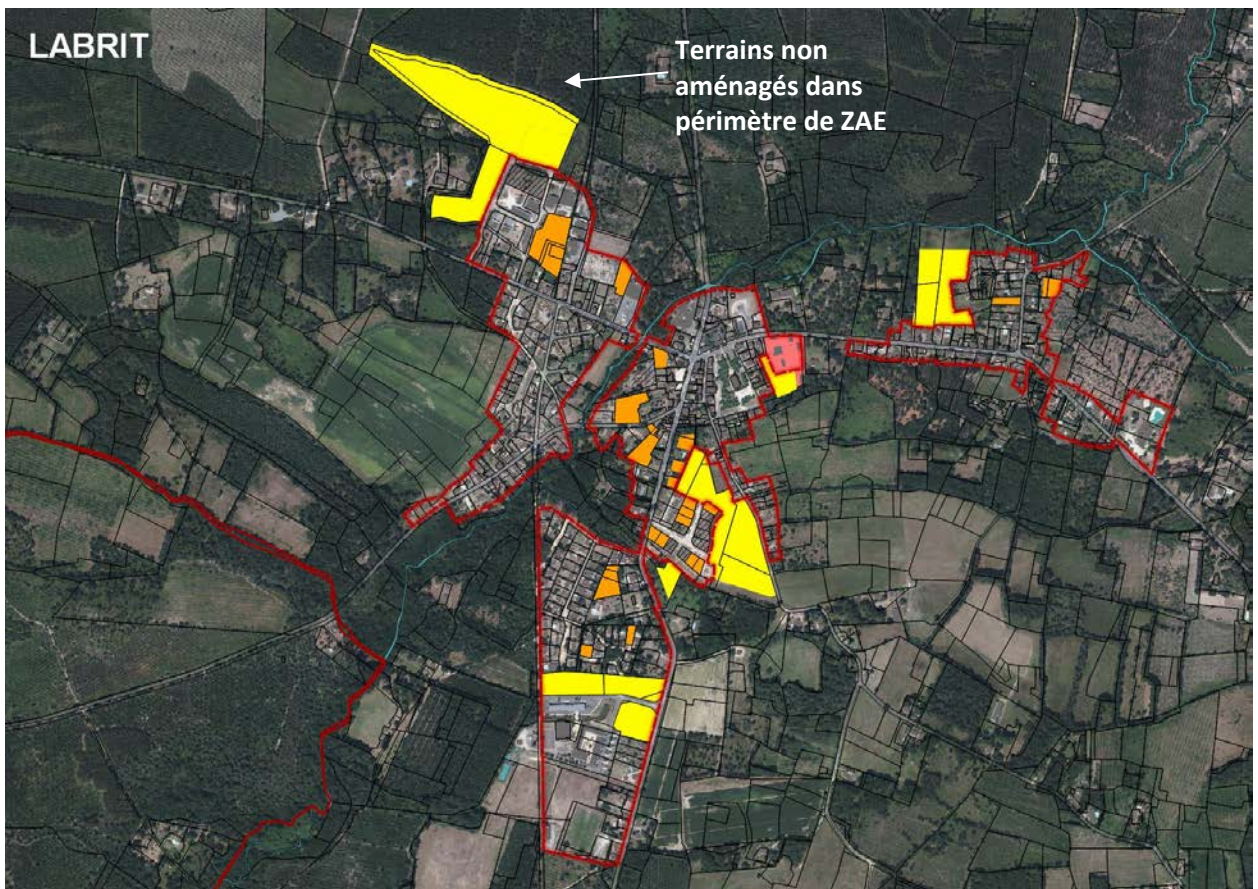
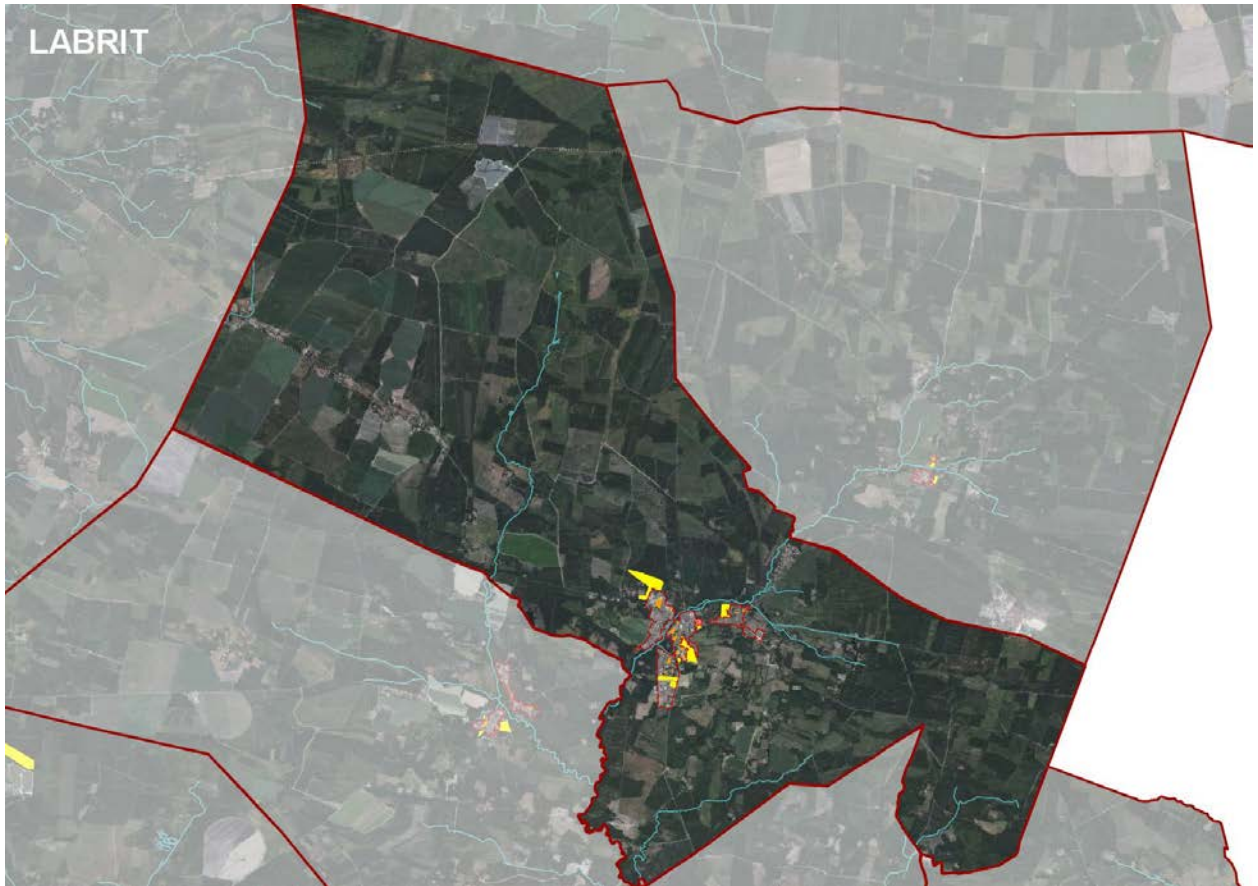
LABOUHEYRE

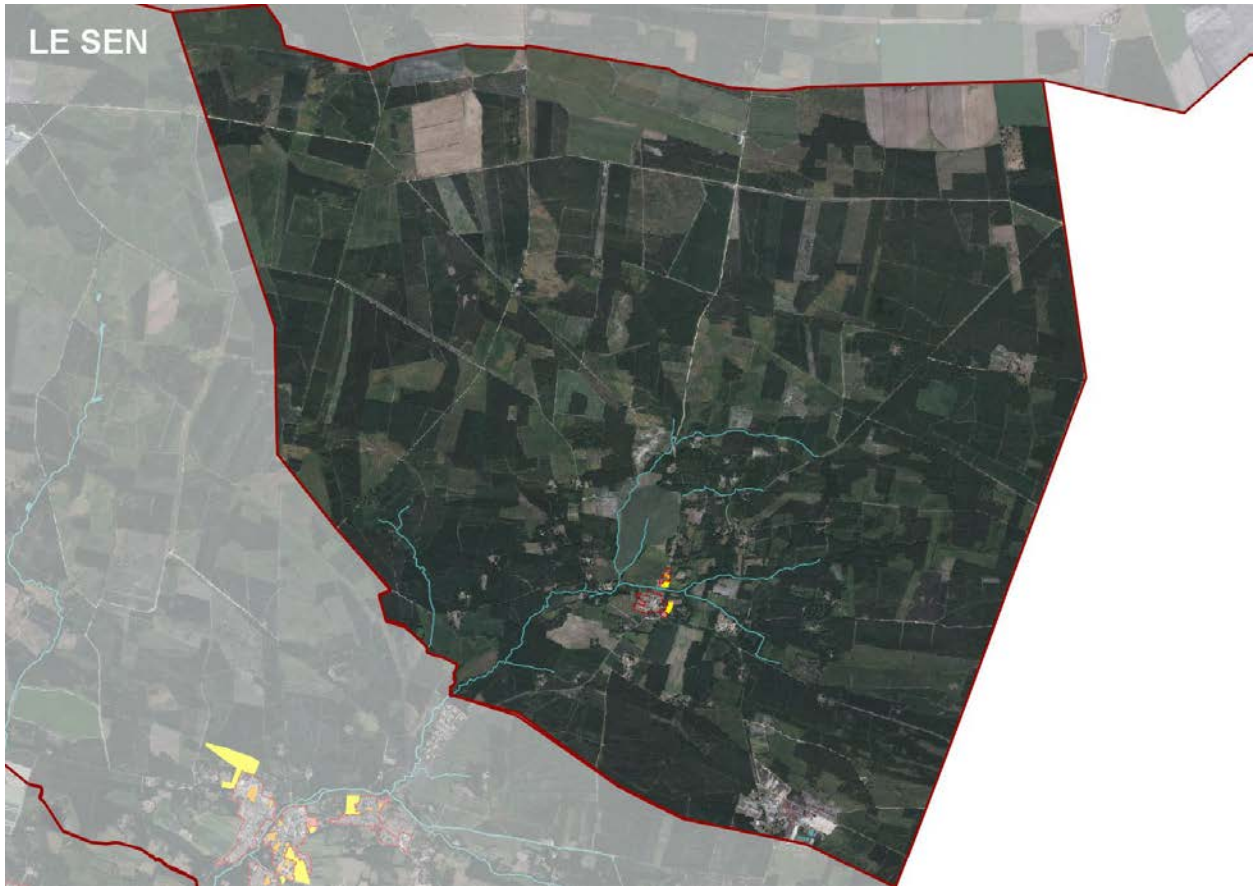


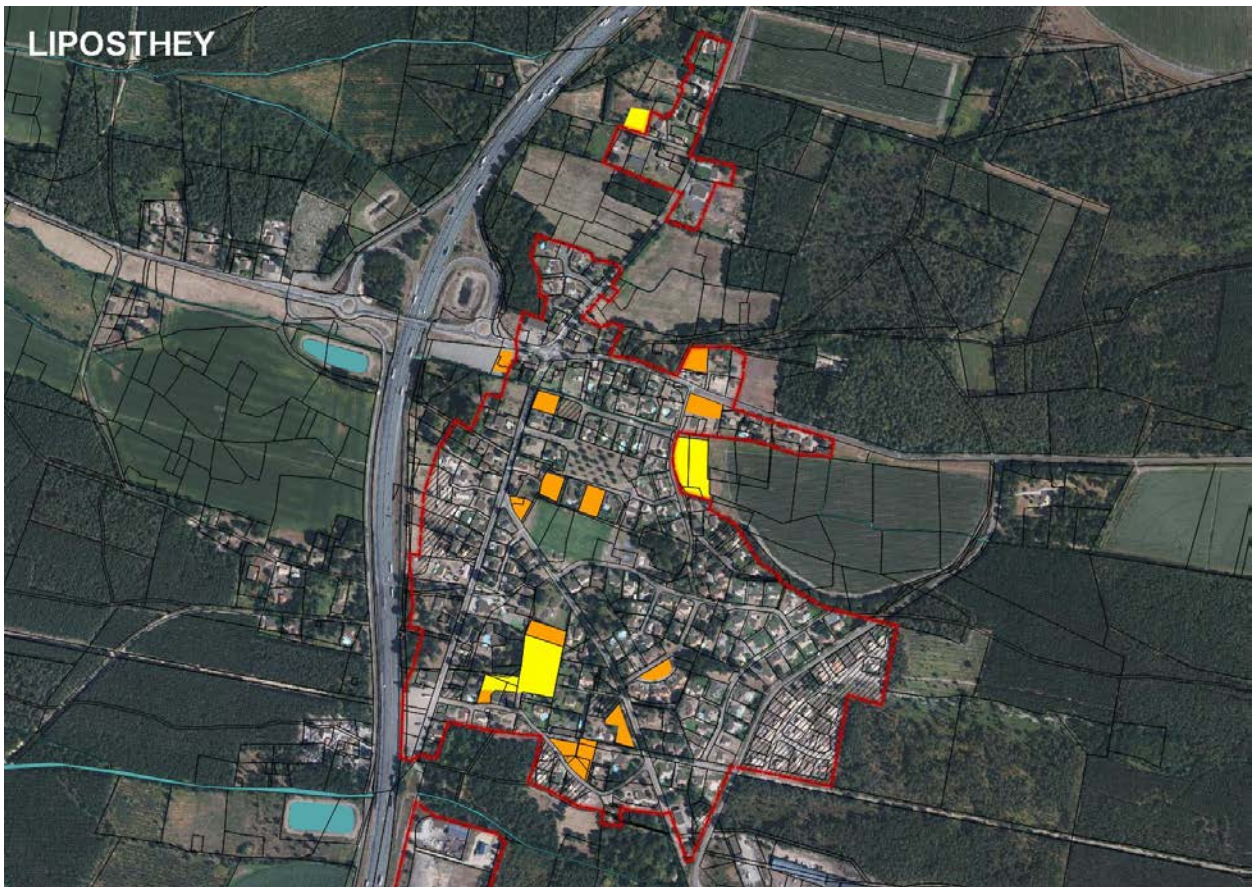
LABOUHEYRE

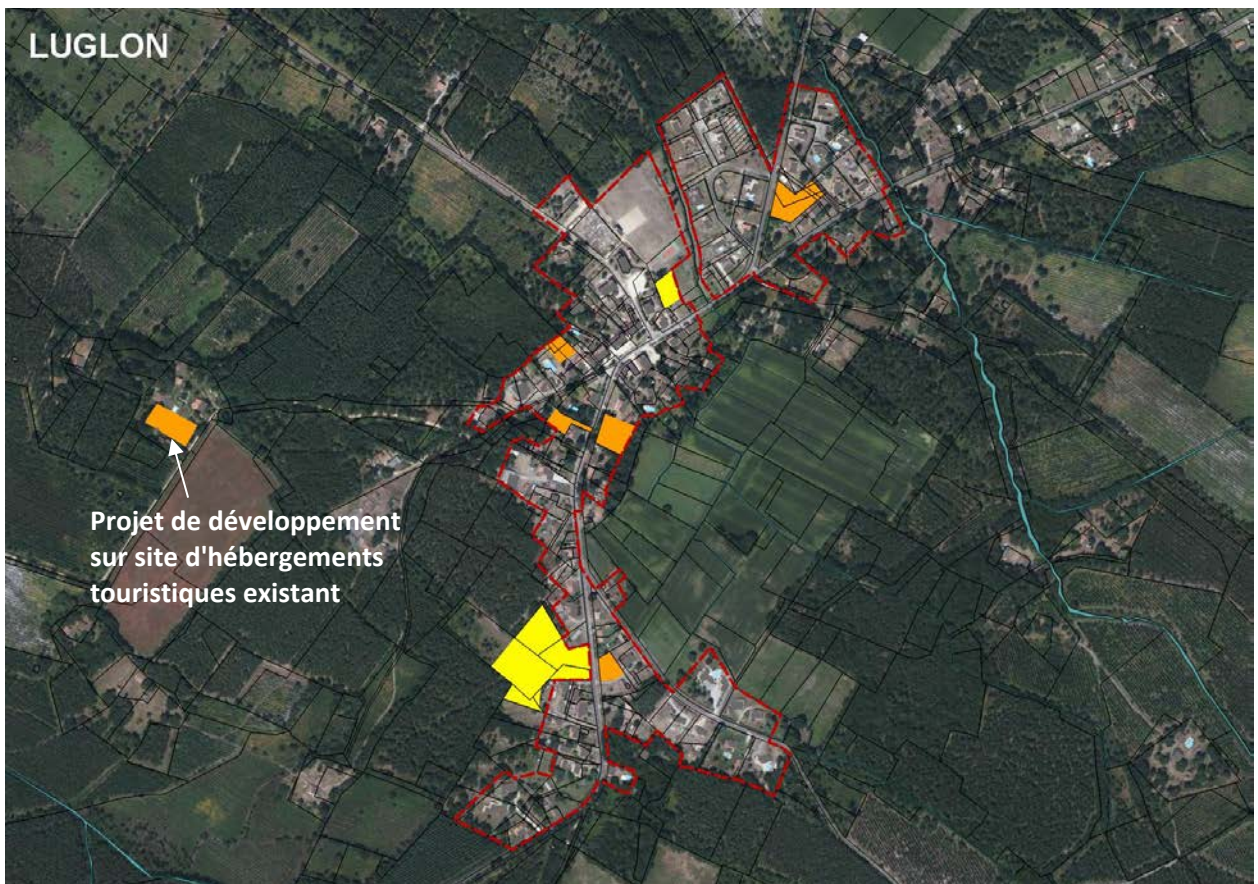
Périmètres de
centrales PV soumises
à limitation de conso.
d'ENAF

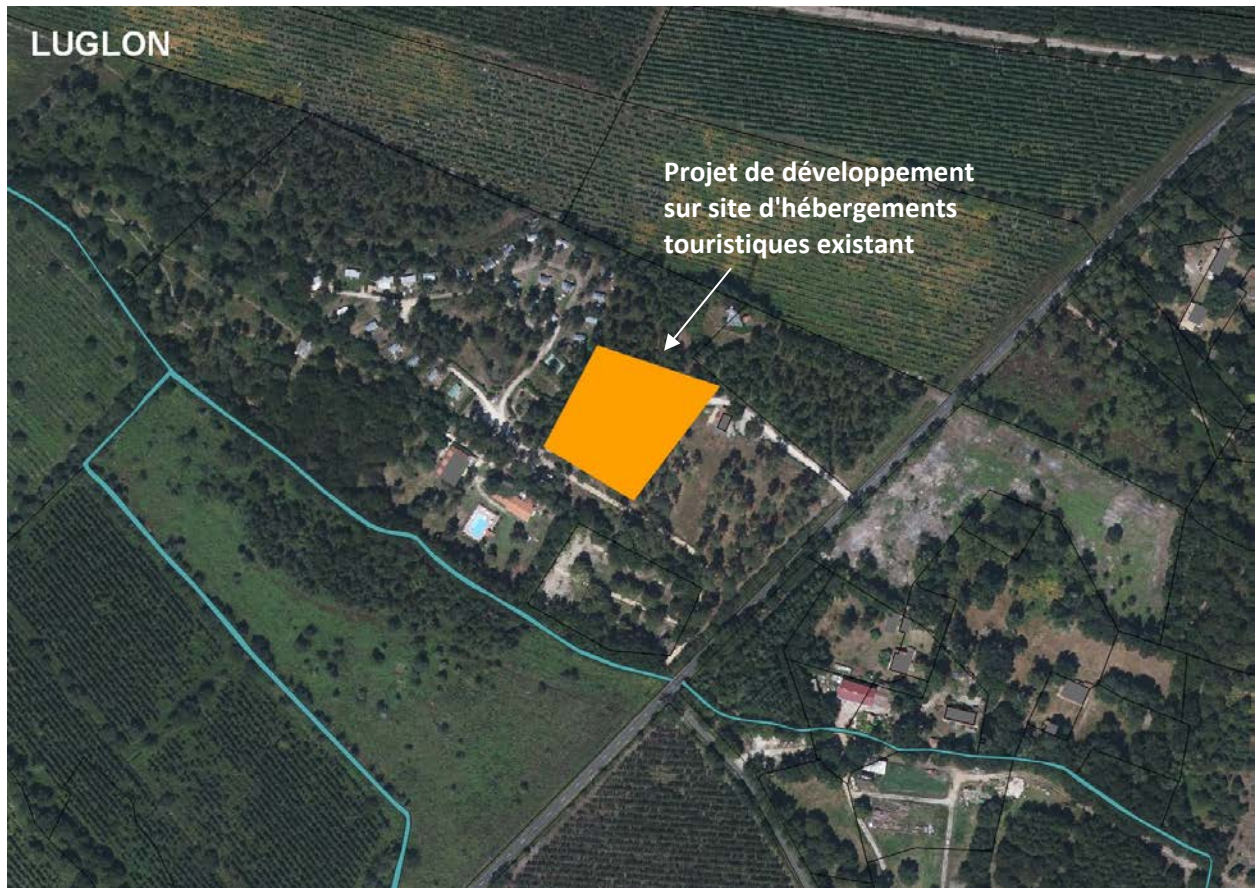


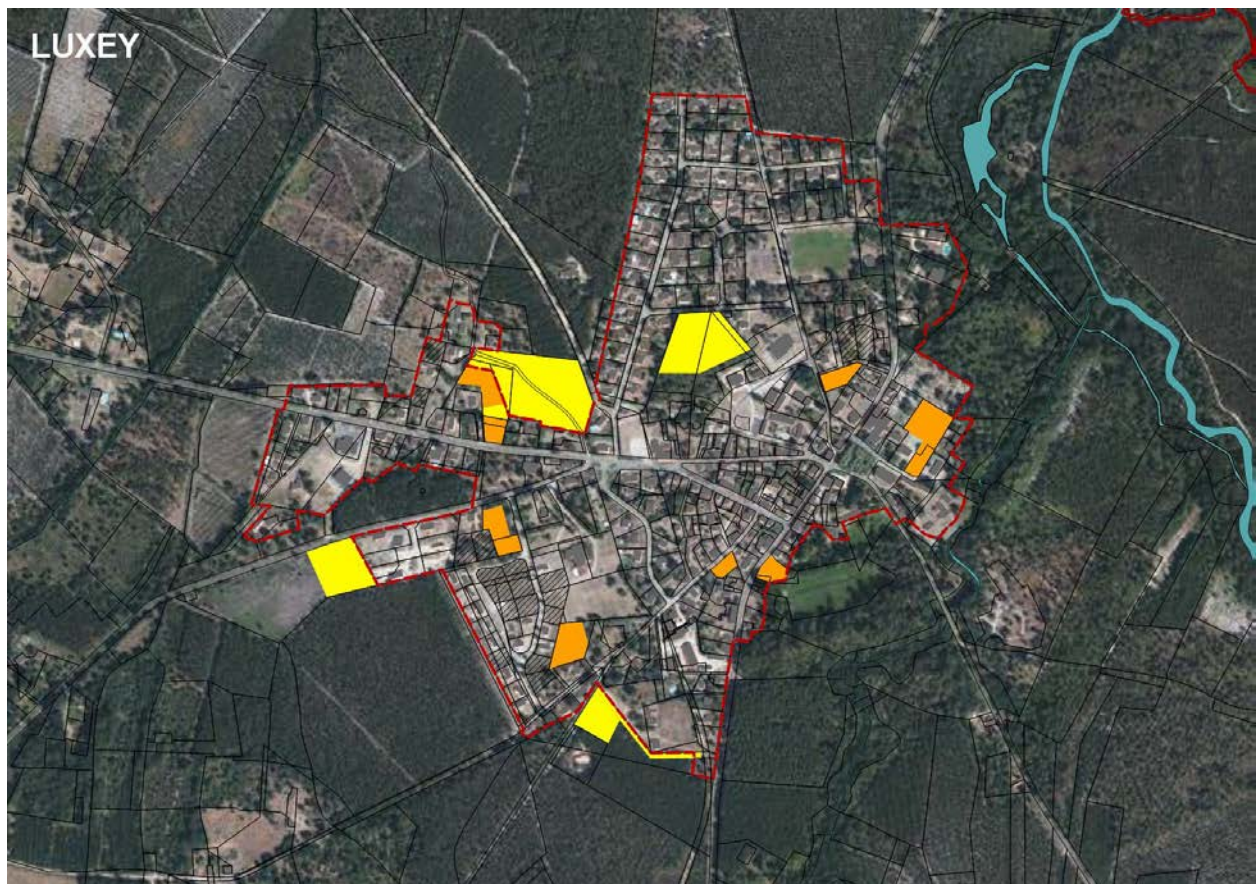
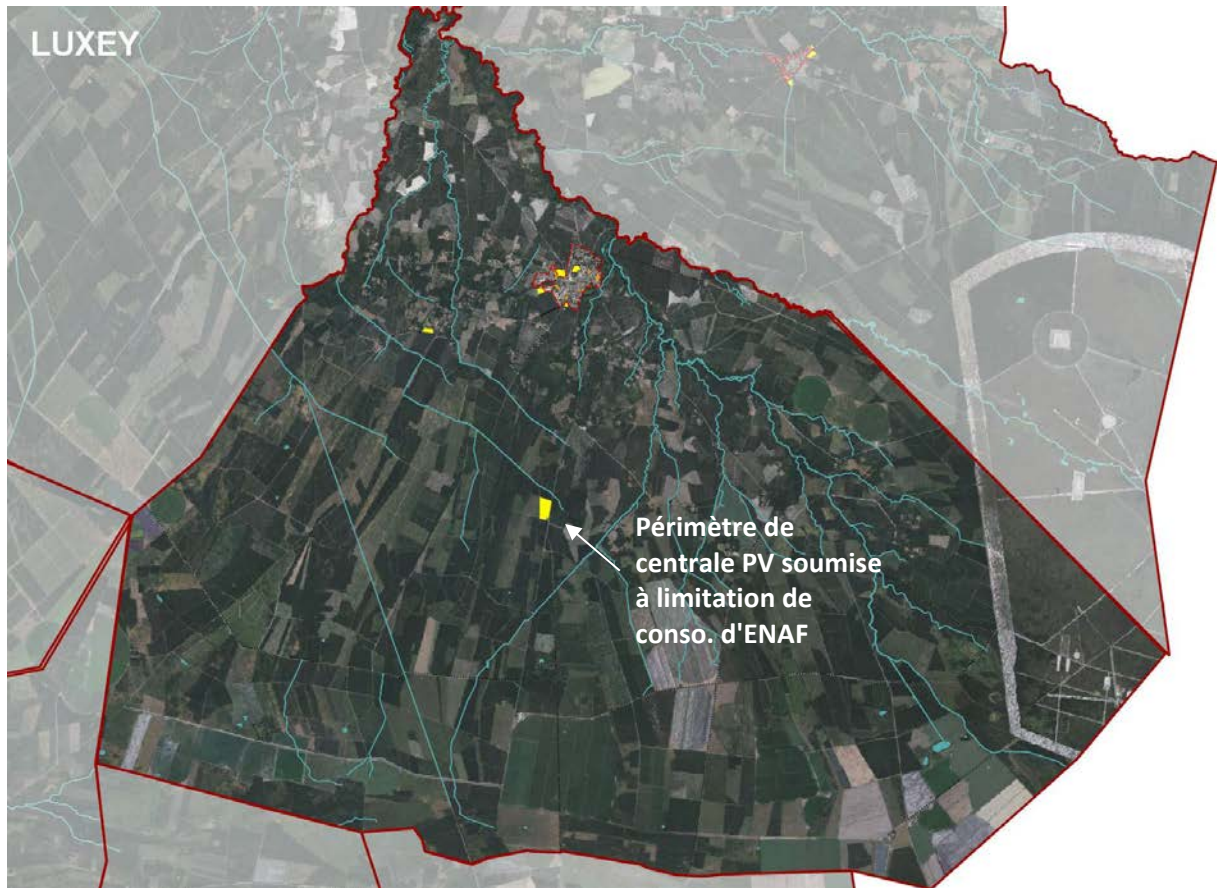




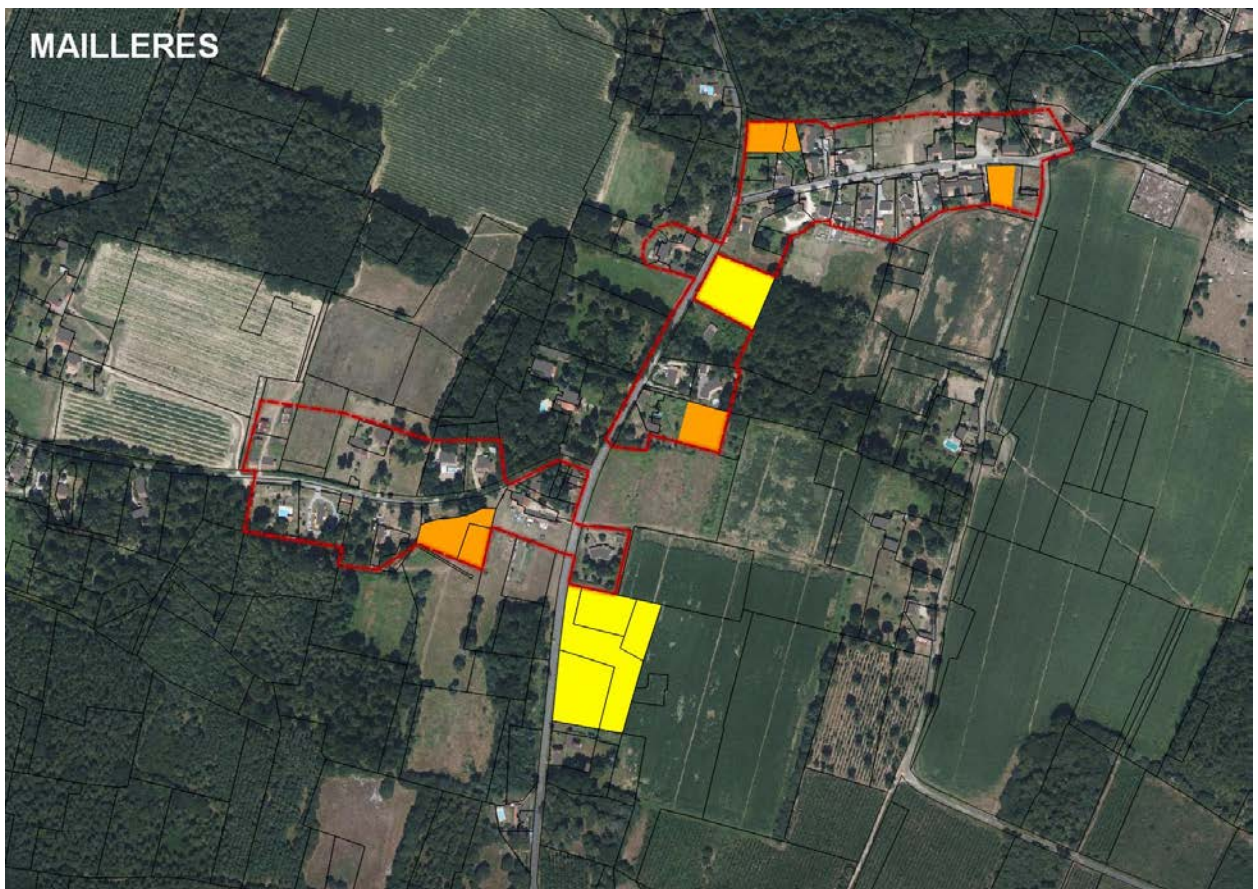
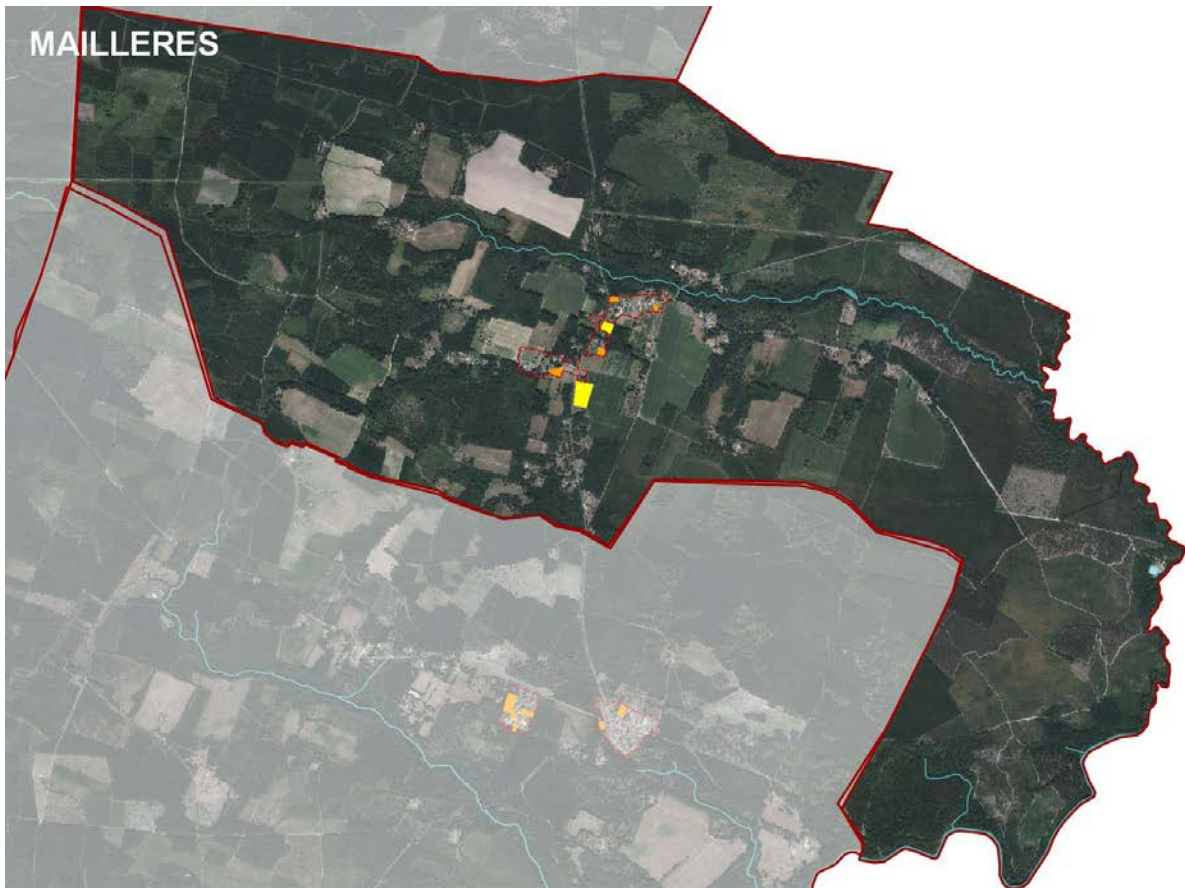
LIPOSTHEY**LIPOSTHEY**

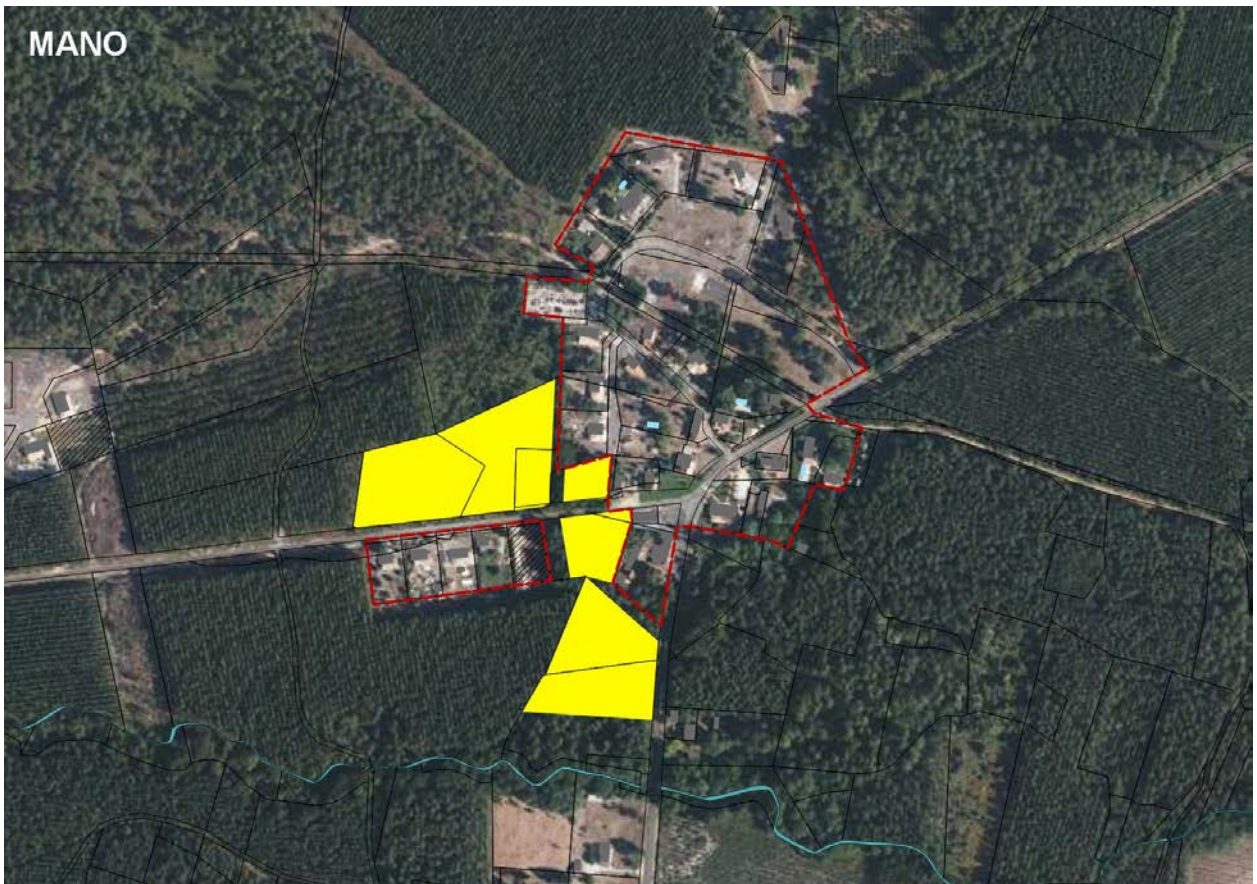


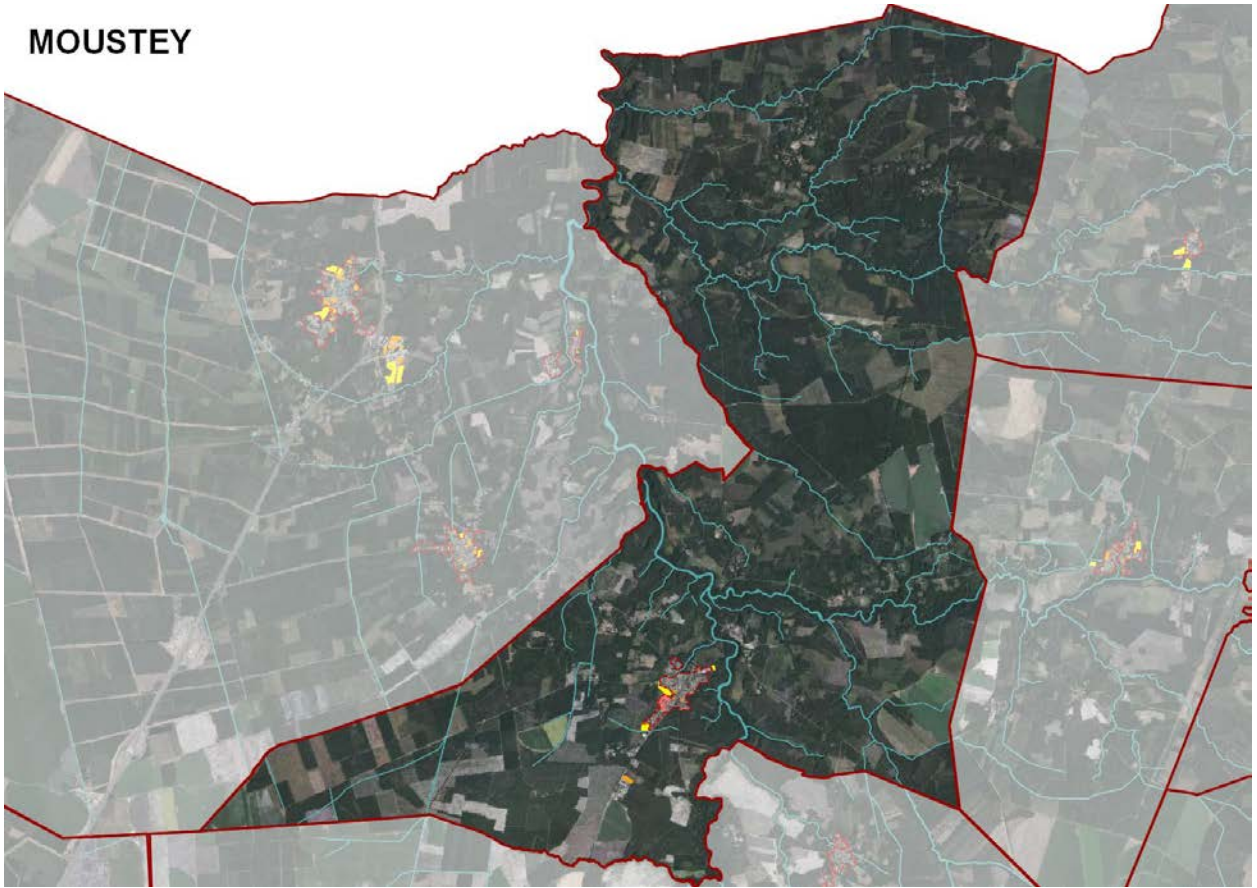
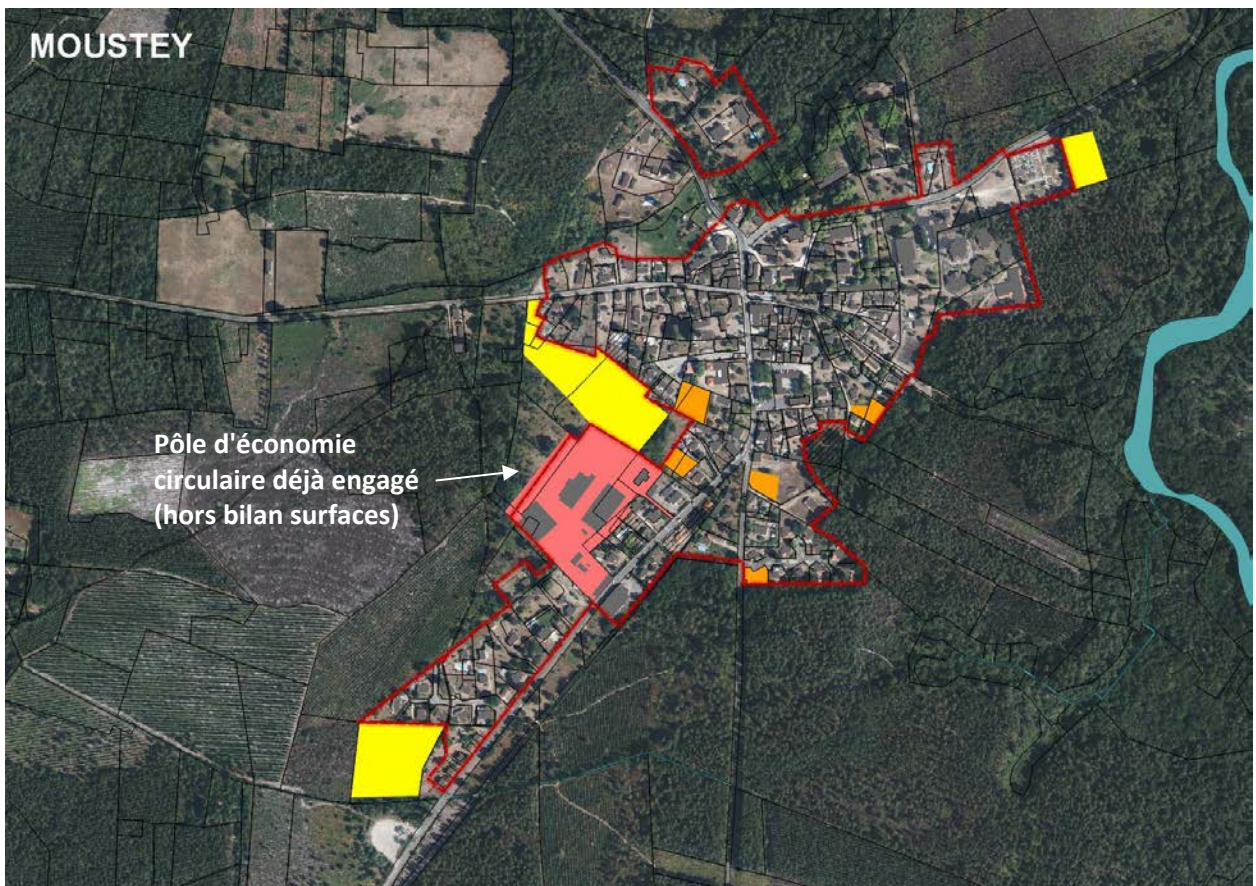


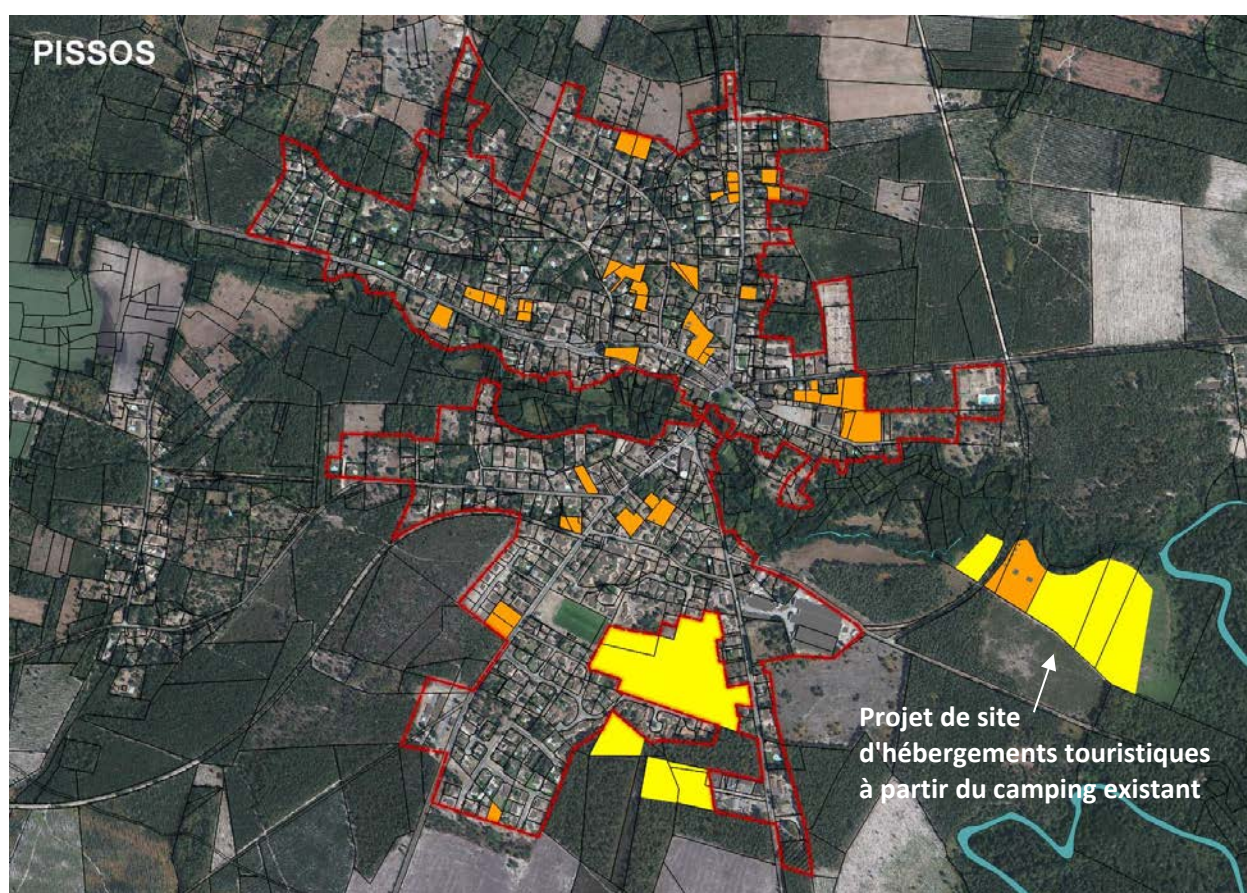
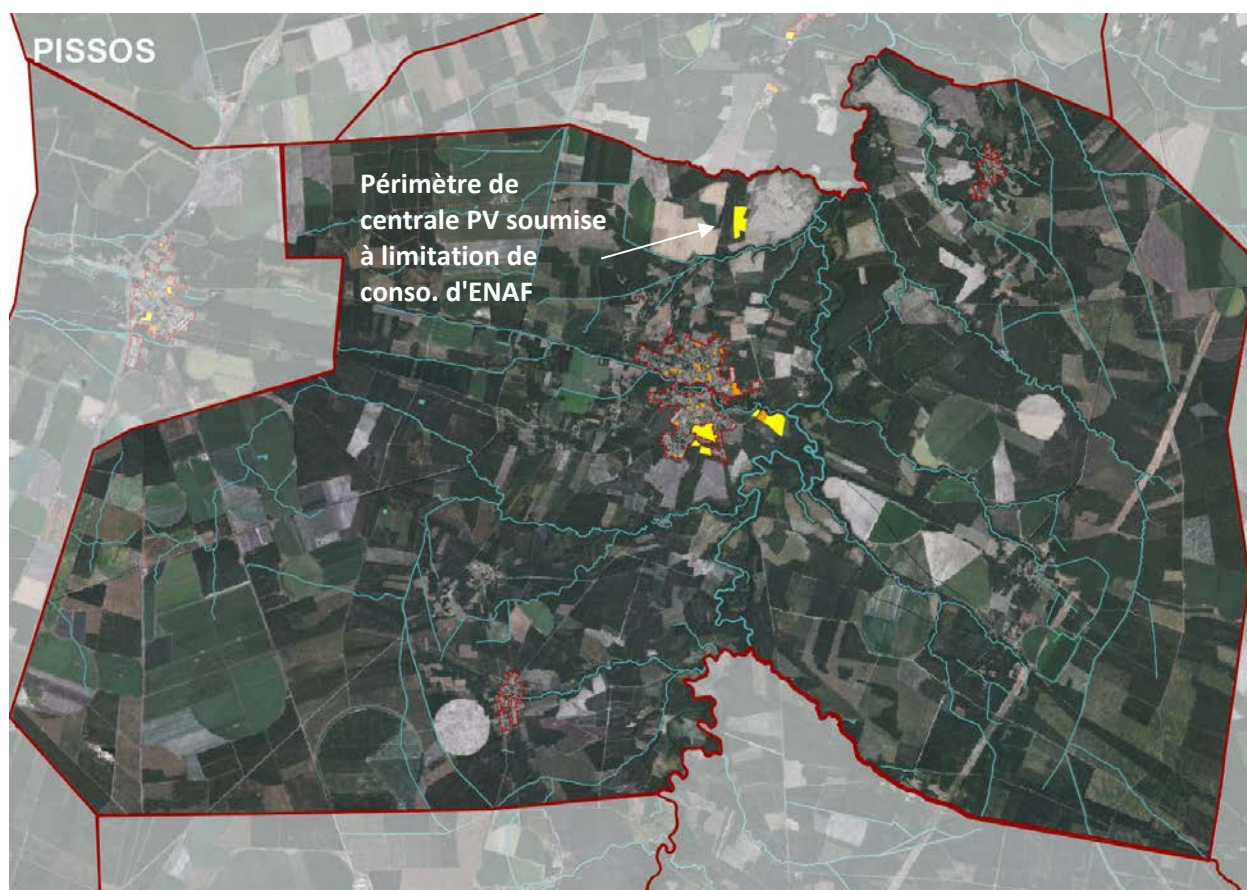


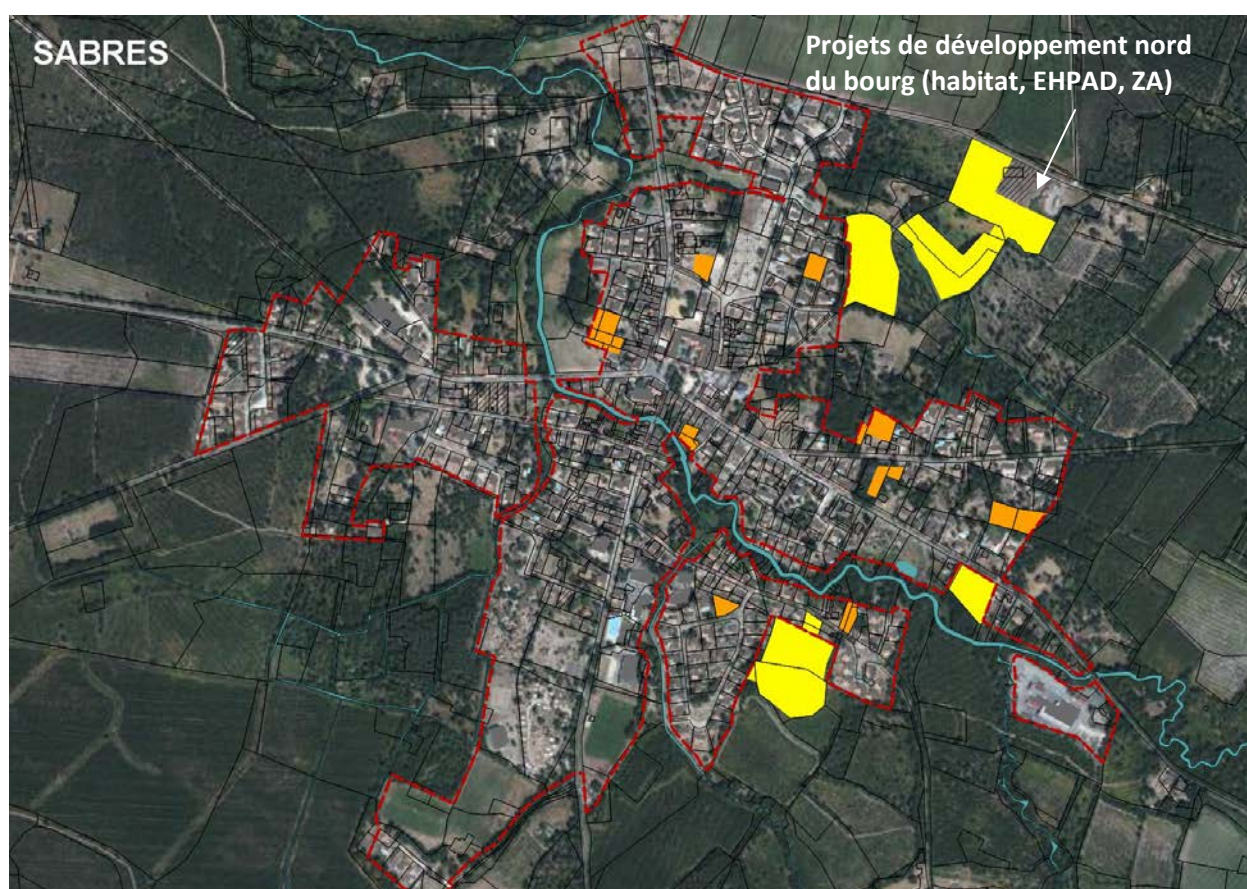
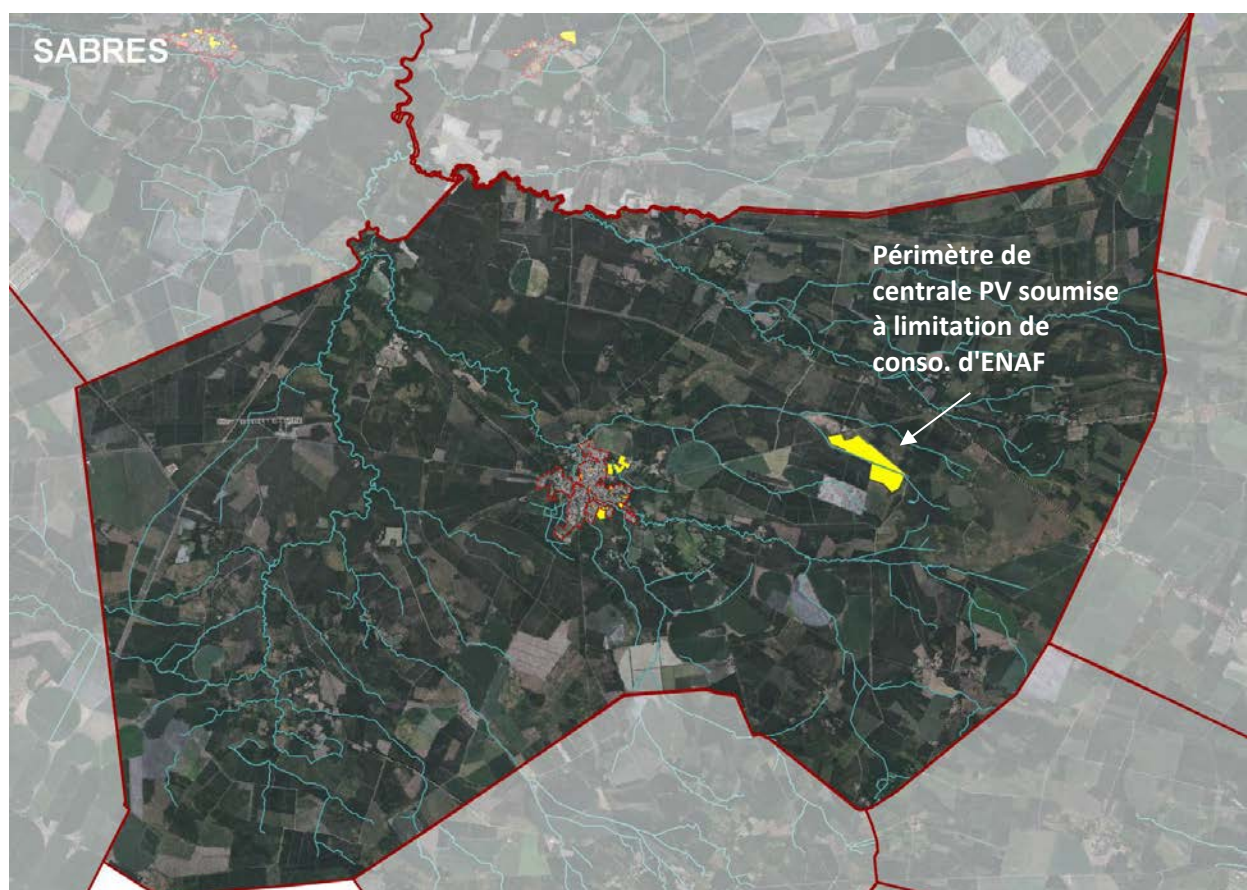


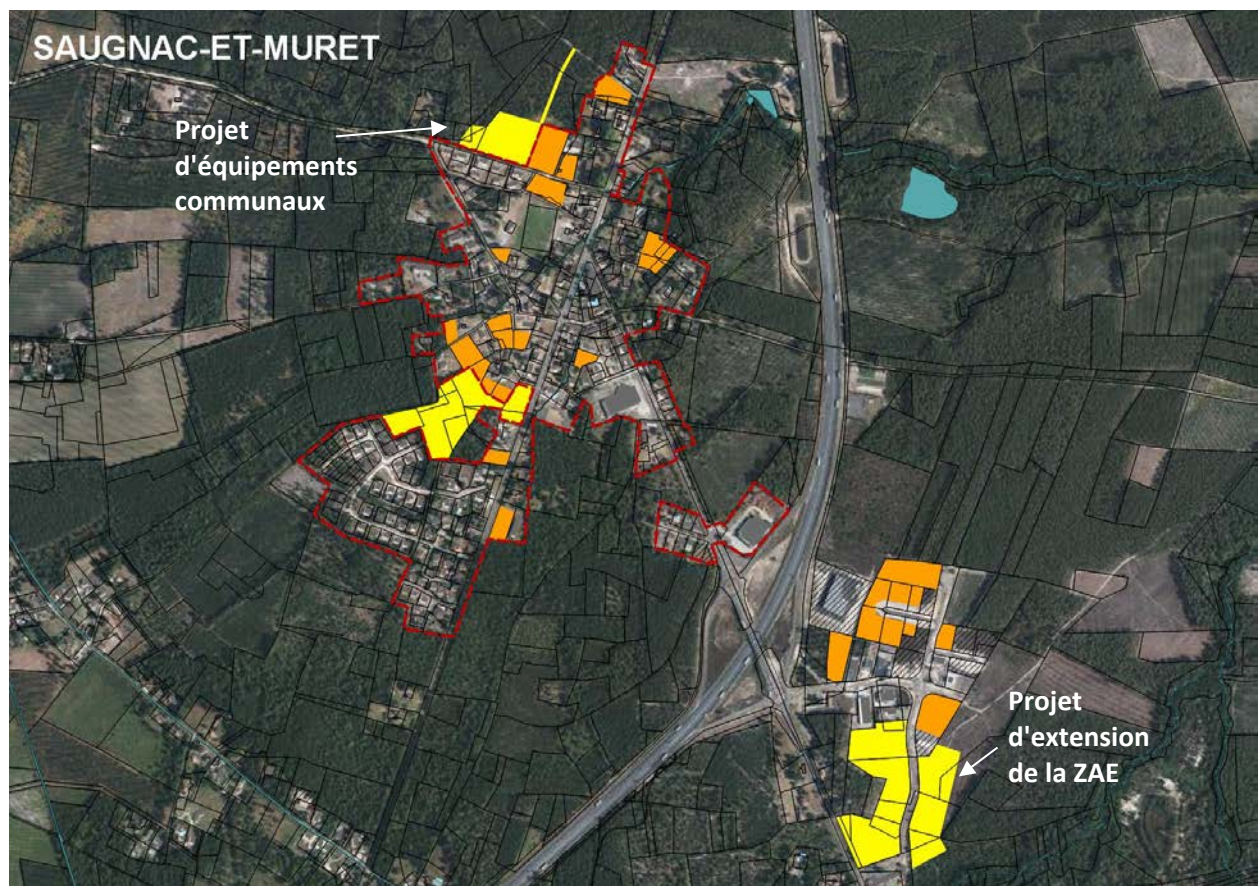
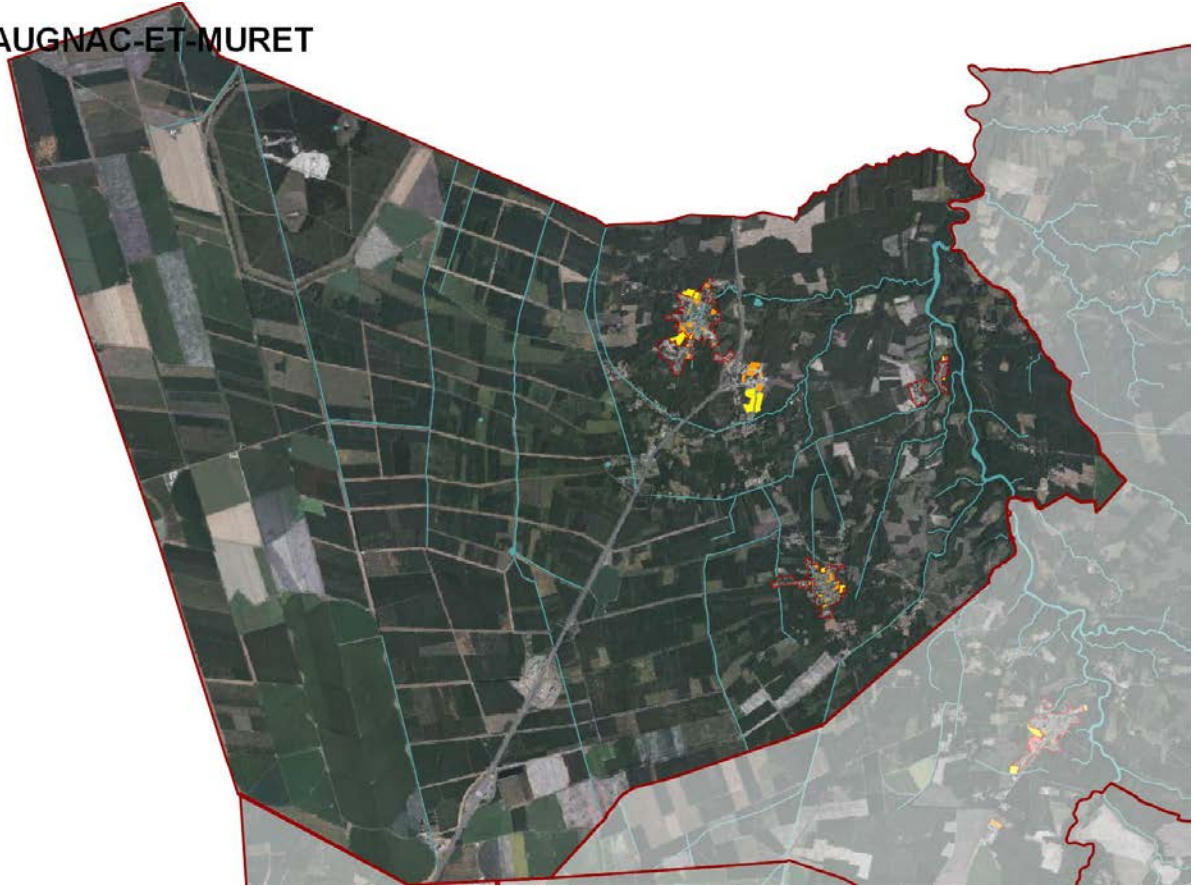


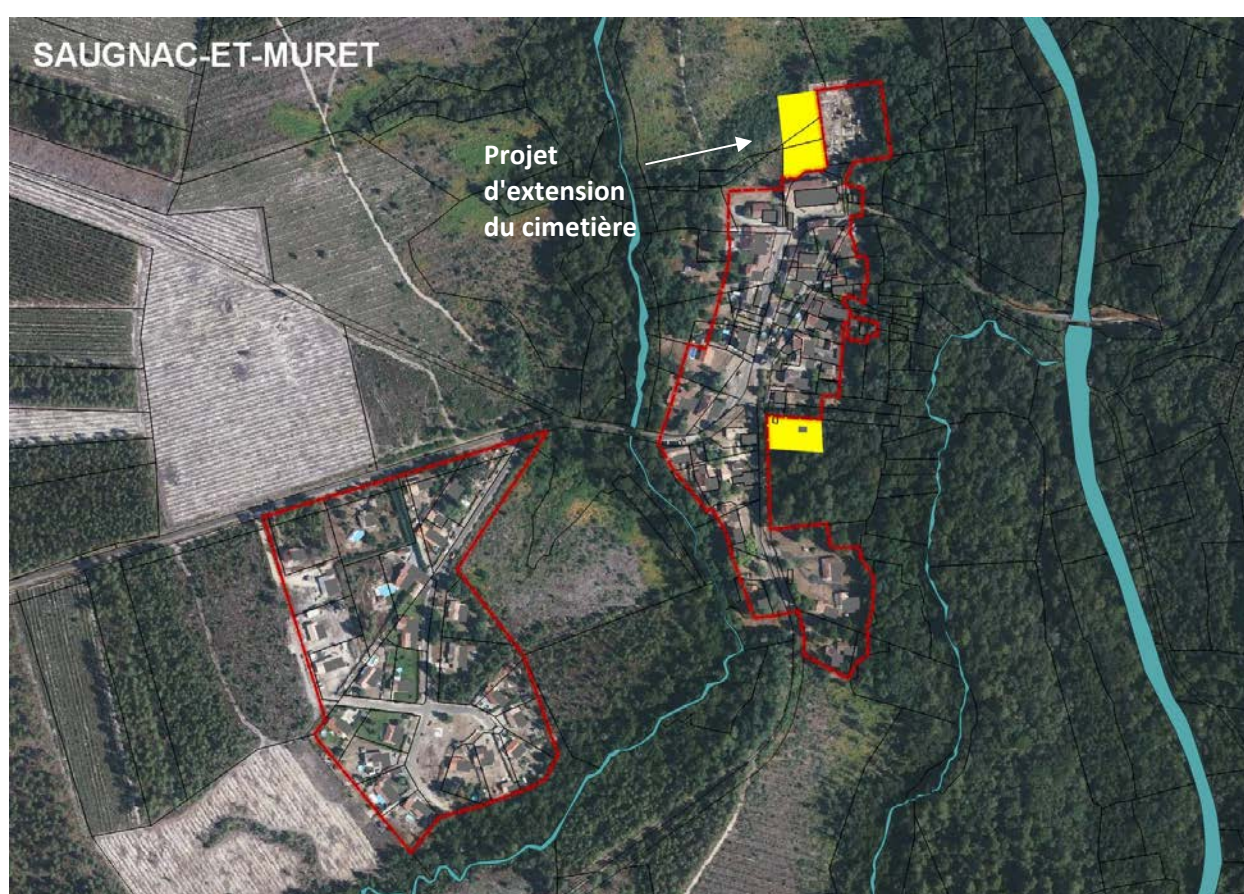
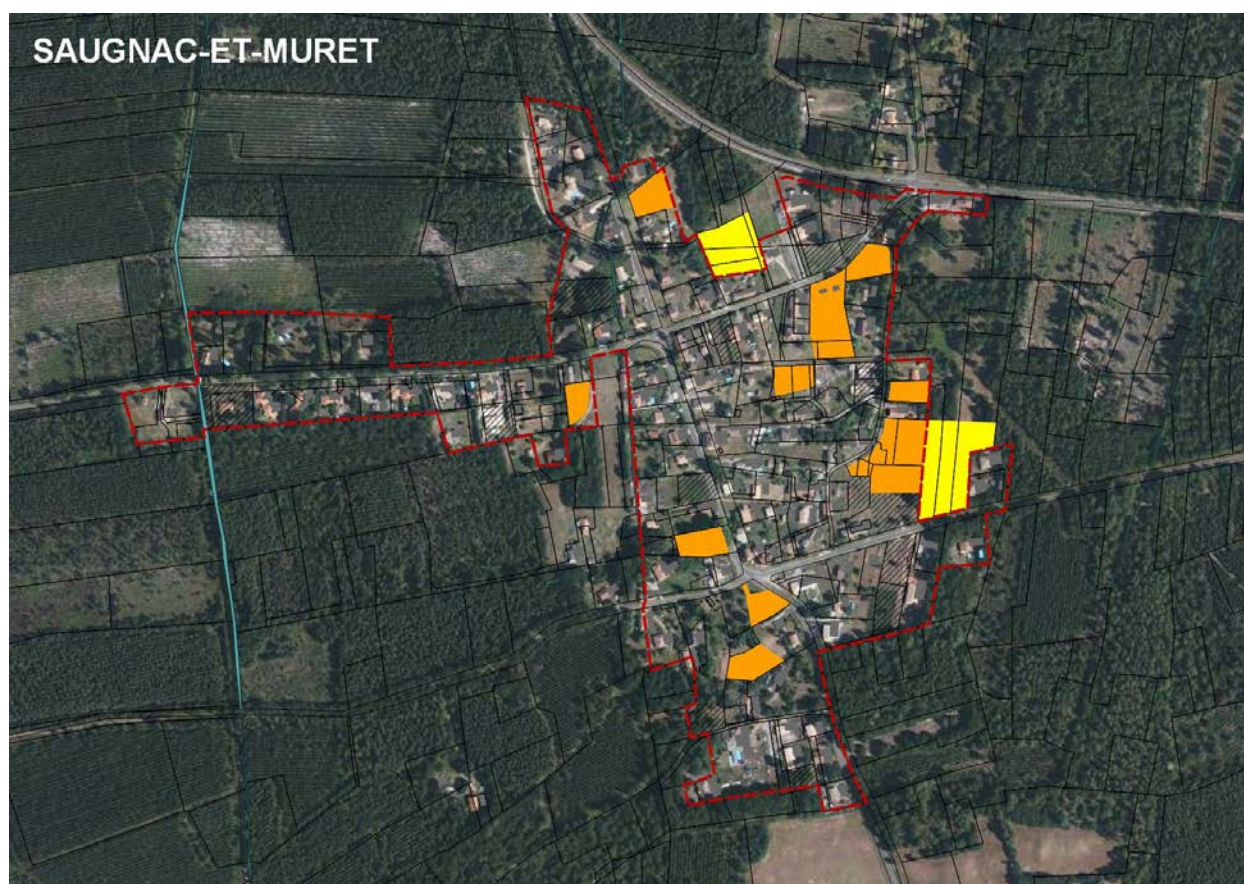
MANO**MANO**

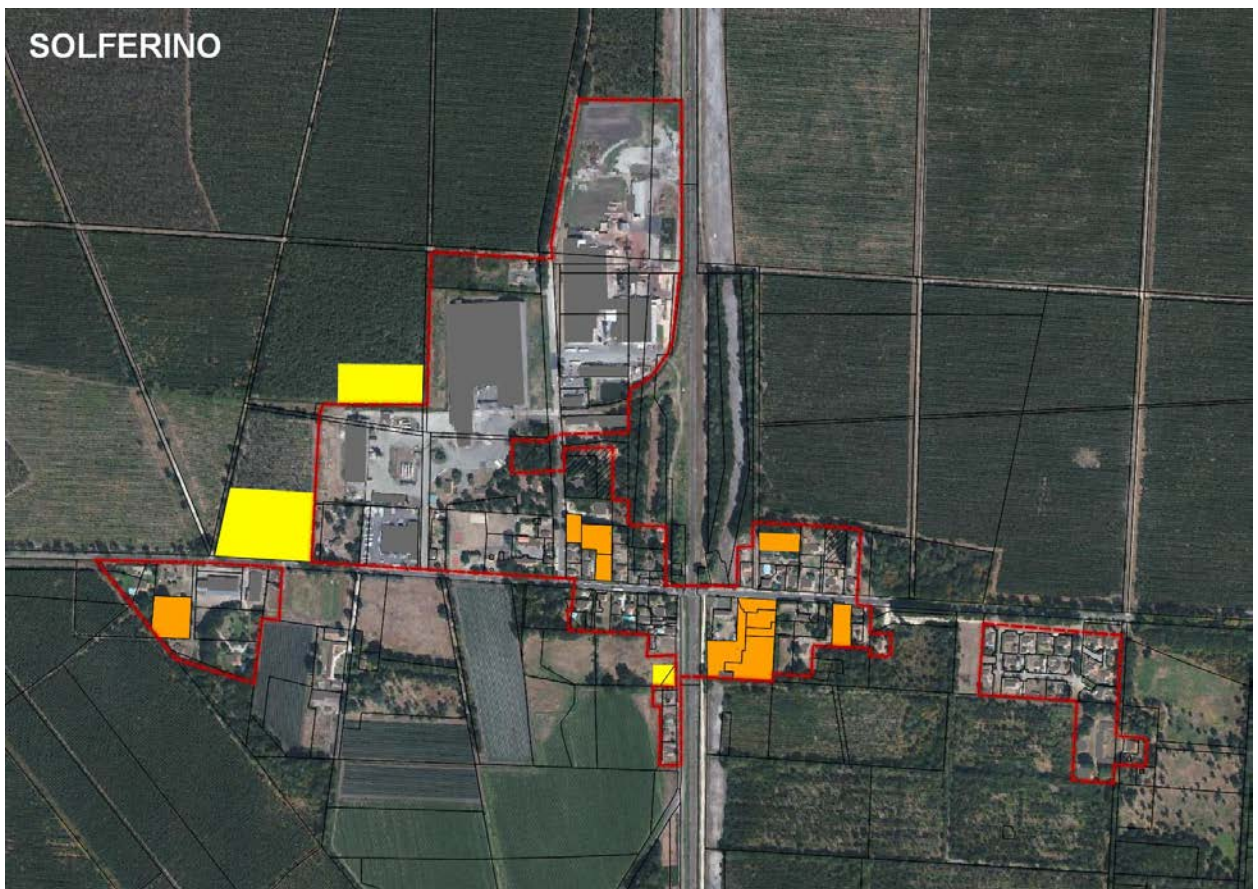
MOUSTEY**MOUSTEY**

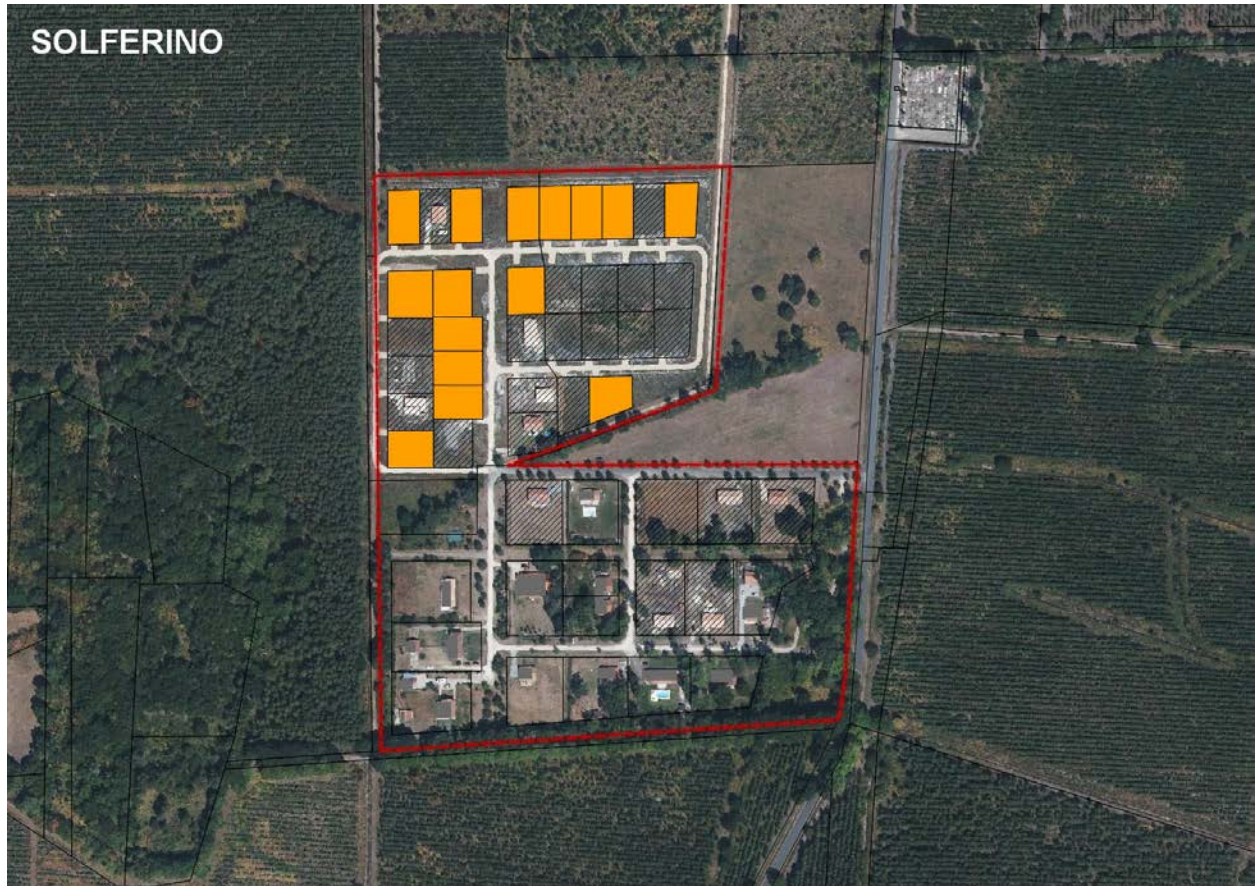


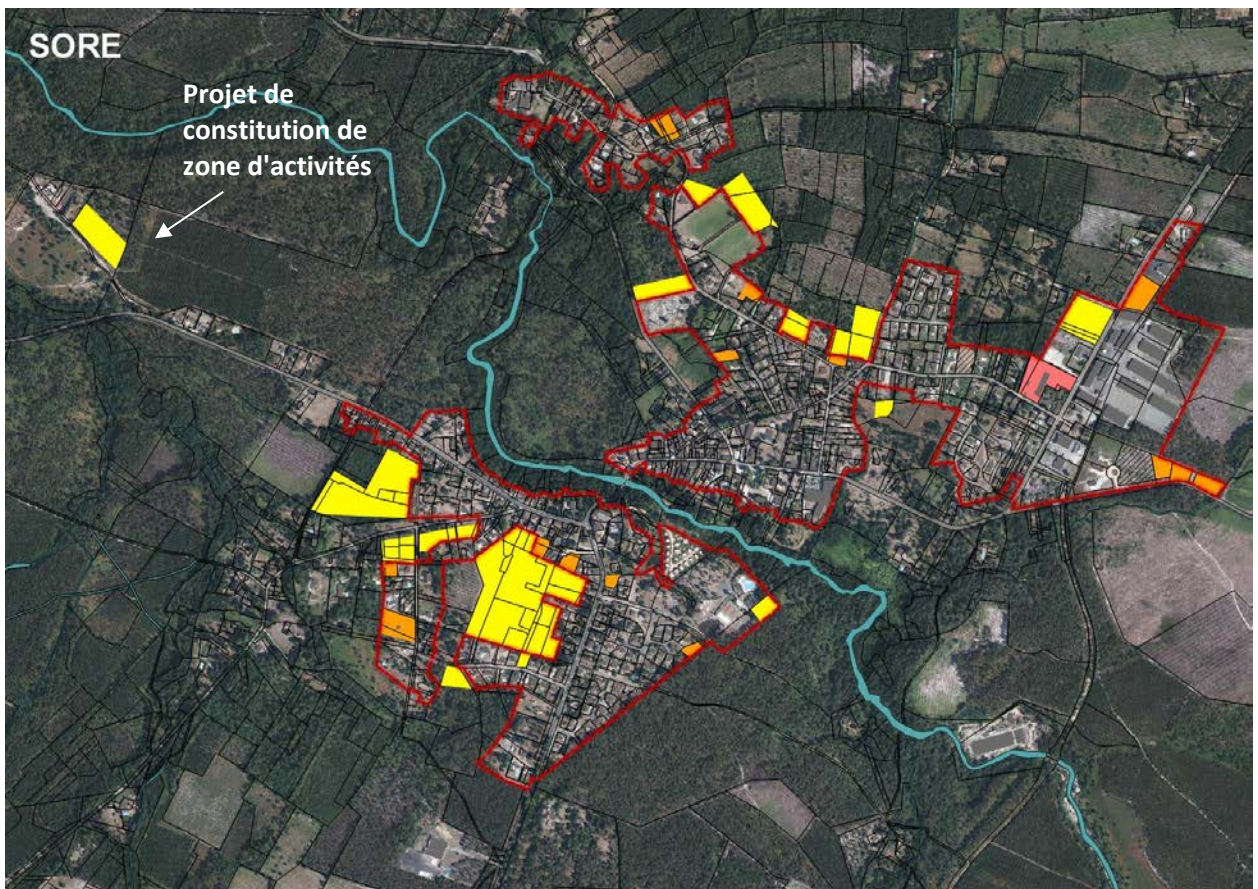
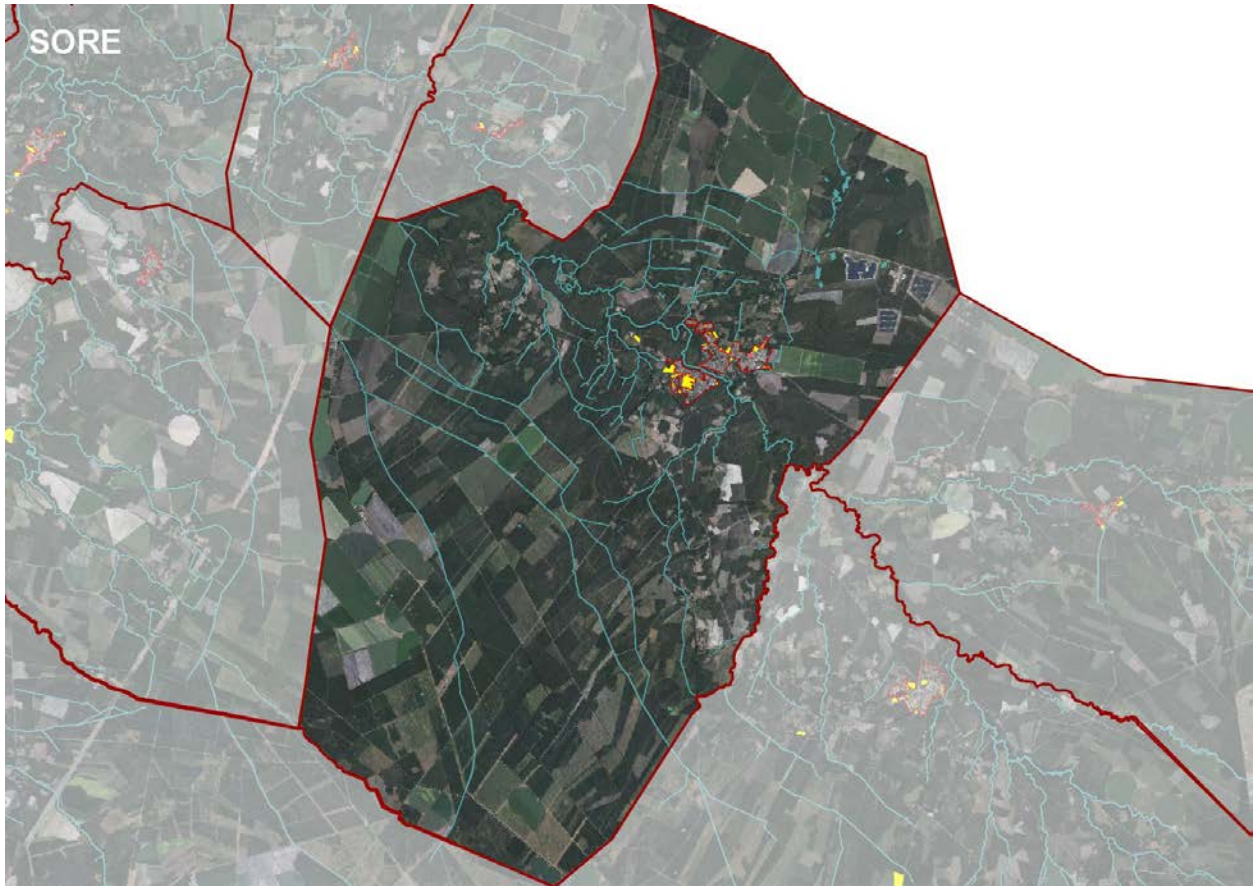


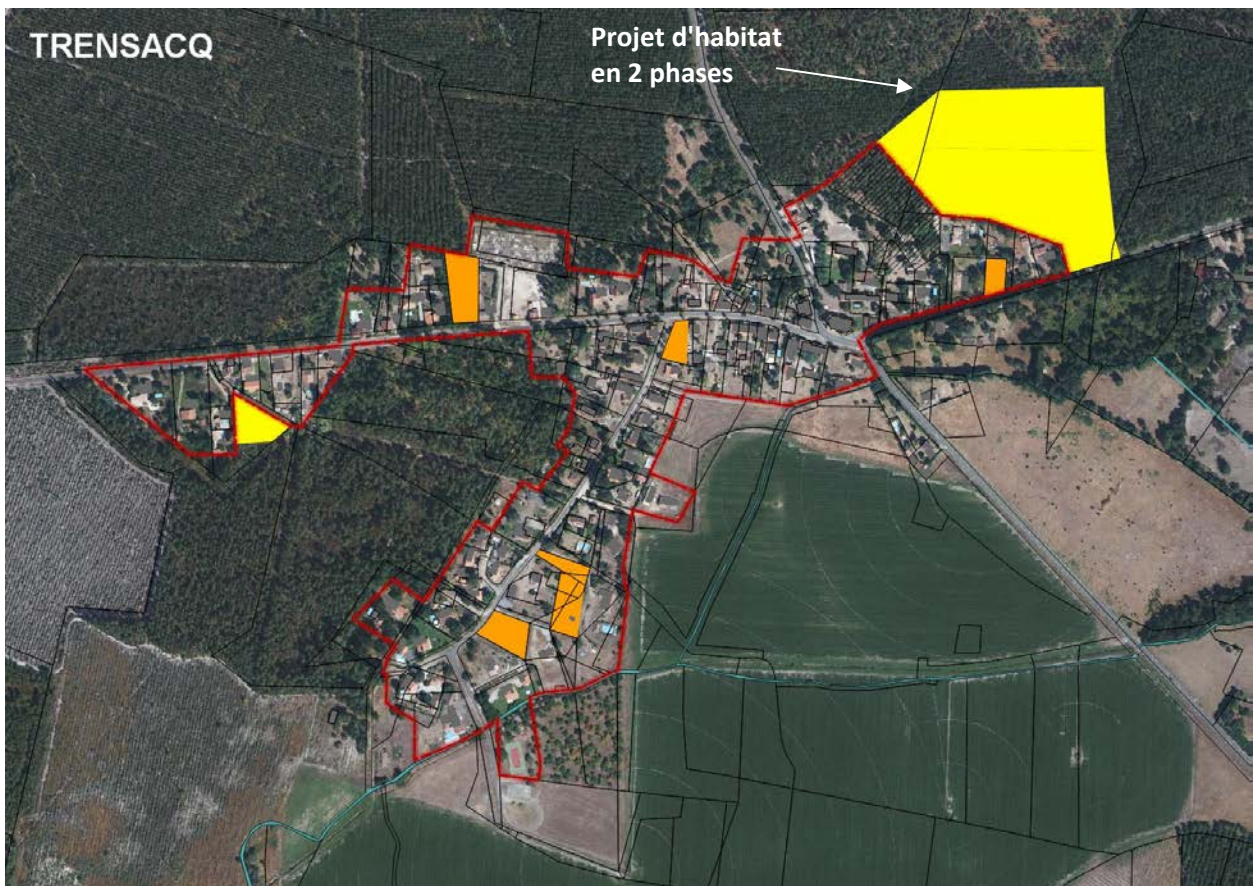
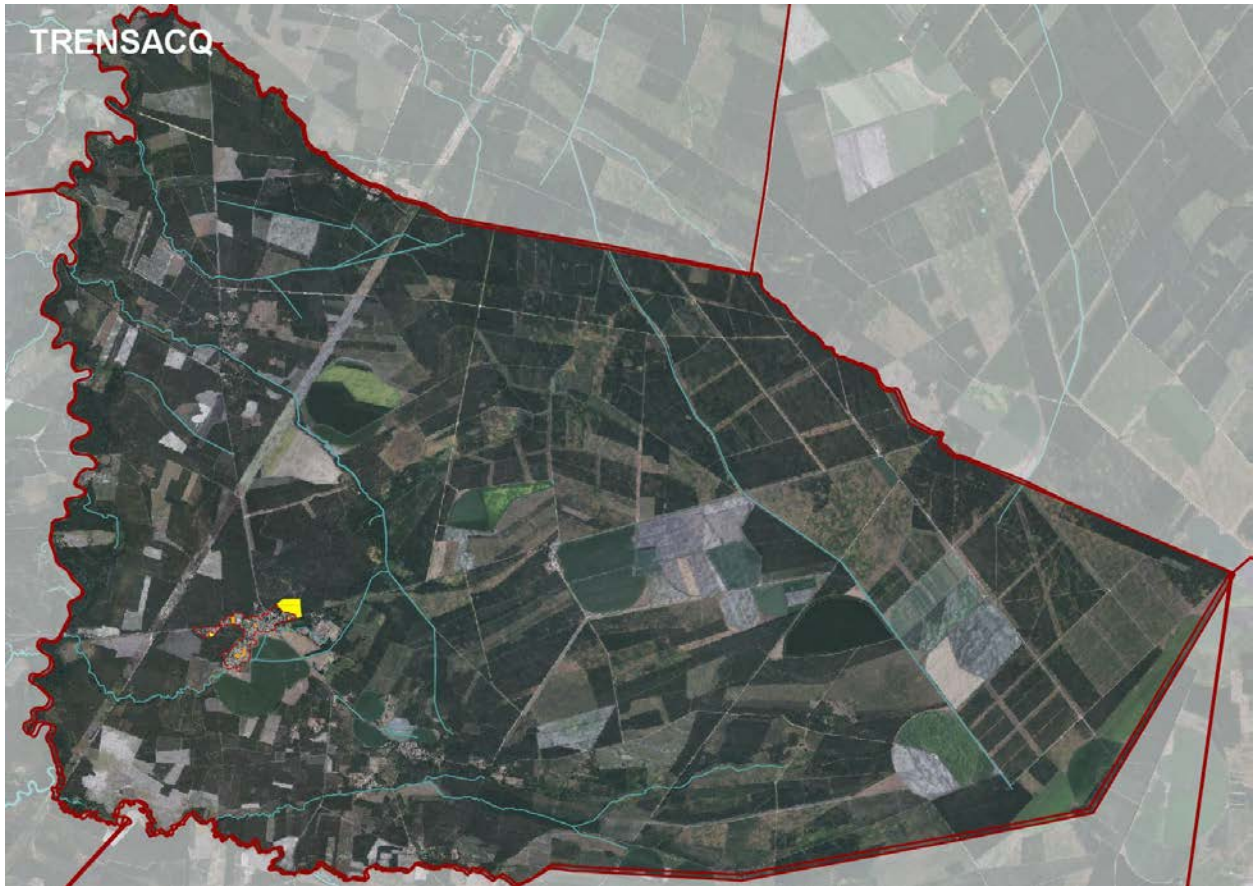
SAUGNAC-ET-MURET

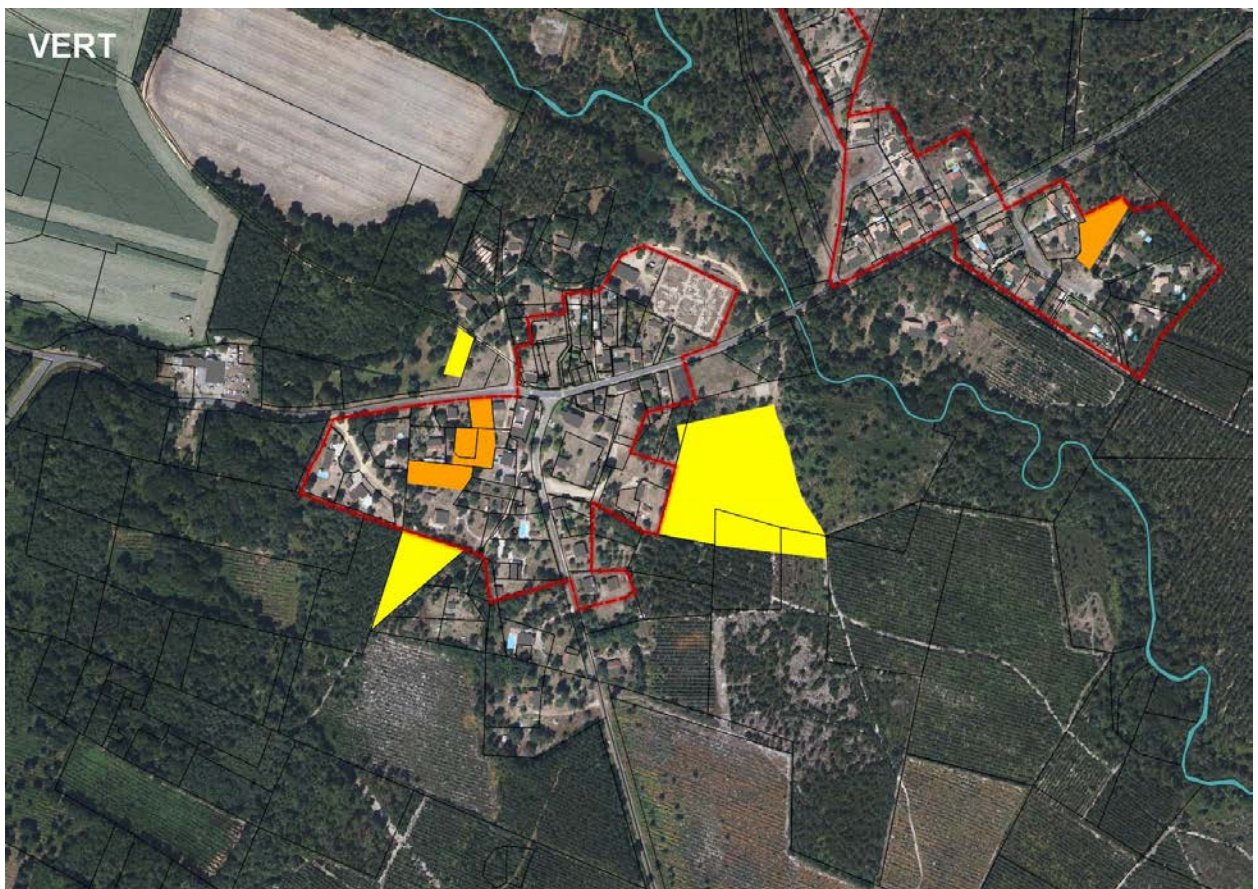












5.2. Les capacités en production de résidences principales dans le PLUi

5.2.1. Besoin évalué en résidences principales et cadre du SCOT

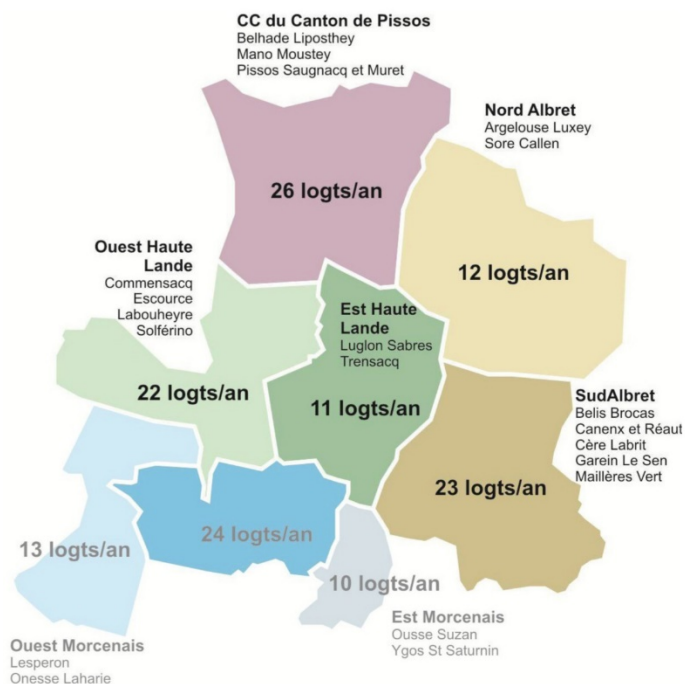
Le besoin en production de résidences principales sur le territoire, permettant de répondre à la perspective de développement démographique fixée à environ 1% par an, est évalué dans le PADD à **une 100^{aine} de résidences principales par an**.

Cette perspective est cohérente avec le **cadre du SCOT de la Haute Lande** qui fixe un volume de développement de résidences principales situé entre 140 et 150 logements par an, et sachant que le PLUi du Morcenais (approuvé en janvier 2022) a retenu de son côté un objectif d'environ 50 logements par an.

Le projet pour Cœur Haute Lande respecte ainsi sa part de la répartition prévue par le SCOT, laquelle représente **les deux-tiers environ du territoire global de la Haute Lande** en termes d'habitants et de logements.

Carte de déclinaison des besoins en résidences principales projetés par le SCOT

Source : DOO du SCOT



5.2.2. Evaluation des capacités et réponse au besoin en production de résidences principales

Les capacités foncières de production de logements ont été évaluées à partir des relevés de potentiels présentés au chapitre 5.1 précédent :

- en tenant compte des objectifs de productions fixés dans les OAP sectorielles,
- en tenant compte des programmes des opérations connues, déjà engagées ou dont l'engagement est prévu à court terme,
- en dehors de ces cas, en estimant la capacité des différents terrains et sites de renouvellement identifiés, en fonction de leur superficie, de leur configuration, de la typologie des bourgs ou quartiers dans lesquels ils s'inscrivent, déterminant des densités plus ou moins importantes,

Au global, les capacités foncières nettes en productions de logements sont estimés à **1194 logements sur le temps d'application du PLUi c'est-à-dire 11 ans**.

Sur ces 1194 logements, il convient de **retrancher une part de la production qui sera occupée en tant que résidences secondaires**, n'apportant pas de répondre à l'objectif de logements permanents pour des ménages s'installant sur le territoire.

Compte tenu de la proportion de résidences secondaires dans le parc existant (15% en 2020), et s'agissant de logements neufs généralement plus orientés vers une occupation permanente, cette part est estimée entre 5 et 10 % de la production future, **soit l'équivalent de 60 à 120 logements**.

Par ailleurs, il convient d'ajouter les possibilités de créations de résidences principales par mutation du bâti existant :

- une perspective de **33 logements vacants potentiellement remis sur le marché**, tel qu'envisagé dans l'action n°4 développée dans le POA Habitat (3 logements par an x 11 ans),
- une hypothèse de **20 à 25 logements créés par changements de destination**, correspondant à un tiers des 69 bâtiments identifiés par le PLUi en zones A et N (cf. chapitre 3.5 précédent), une probabilité tenant compte des nécessités de travaux importants à engager pour ce type d'opération et d'une part qui serait dédiée à l'hébergement touristique.

Les capacités totales en productions issues du PLUi sur 11 ans sont ainsi évaluées entre 1127 et 1192 résidences principales, soit 113 à 119 résidences principales par an.

Ces capacités, un peu plus élevée que le besoin strict d'une 100^{aine} de résidences principales par an prévue au PADD, **permet de conserver une marge** :

- pour tenir compte des autres occupations qui pourront s'implanter dans les zones d'habitat (commerces, services, équipements de proximité), réduisant de fait les capacités réelles de production de logements,
- pour limiter les tensions foncières susceptibles de s'accroître dans un contexte de forte réduction des potentiels constructibles.

Synthèse du calcul d'évaluation des capacités de production de logements et rés. principales

Type de productions	hypothèse Haute	hypothèse Basse
Potentiels fonciers pour logements	1194	
Part de résidences secondaires (5% à 10%)	60	120
Potentiels fonciers pour RP	1134	1074
Vacants remis sur le marché	33	
Part des changements de destination	25	20
Totaux Rés. Principales	1192	1127

5.2.3. Répartitions territoriales des capacités

La répartition des capacités découlant des potentiels fonciers par commune et par type de situation de terrains (densification-renouvellement ou consommation d'ENAF) est précisée dans le tableau page suivante.

Cette répartition permet :

- **D'inscrire 41% des productions neuves envisagées de logements (490) dans les tissus bâtis existants, à densifier et à renouveler**, cette proportion n'incluant pas les 53 à 58 logements estimés qui seraient issus de la remise sur le marché de logements vacants ou de changements de destination.
- **D'orienter fortement une majeure partie des productions des zones U et 1AU ouvertes à l'urbanisation (62% soit 748 logements) au travers des dispositions programmatiques et qualitatives définies par les OAP sectorielles**, notamment en direction de petits logements et de logements abordables.
Ces orientations ont vocation à s'appliquer aux zones AU d'habitat futur actuellement fermées à l'urbanisation, qui représentent un potentiel estimé à ce jour d'environ 95 logements
Le chapitre 4.2.3 précédent précise les objectifs visés et les modalités de mise en œuvre secteur par secteur dans les OAP sectorielles.
- **De diriger vers les 9 communes "polarités" une majeure partie des productions attendues (67% soit 804 logements)**, ce qui répond à l'orientation du PADD d'orienter plus fortement le développement résidentiel sur ces communes.

Répartition par commune et par type de terrain des capacités de productions en logements

Commune	Nbre logements en densification et renouvellement	Nbre logements en consommation d'ENAF	Total PLUih (11 ans)	dont secteurs d'OAP ouverts à l'urbanisation
ARGELOUSE	2	8	9	6
BELHADE	1	13	14	11
BELIS	2	5	7	9
BROCAS	41	38	80	38
CALLEN	4	12	16	15
CANENX-ET-REAUT	8	0	8	0
CERE	1	28	29	27
COMMENSACQ	14	22	36	24
ESCOURCE	8	40	48	38
GAREIN	30	11	41	32
LABOUHEYRE	156	83	239	143
LABRIT	40	74	114	67
LIPOSTHEY	13	14	27	14
LUGLON	5	14	18	0
LUXEY	7	40	47	40
MAILLERES	3	10	13	10
MANO	0	17	17	18
MOUSTEY	3	27	30	23
PISSOS	56	58	114	82
SABRES	11	31	42	28
SAUGNAC-ET-MURET	31	29	59	31
LE SEN	1	12	13	12
SOLFERINO	28	14	41	21
SORE	18	61	79	28
TRENSACQ	5	28	33	17
VERT	3	16	19	14
Communes polarités (9)	363	441	804	480
Autres communes (17)	127	264	390	268
CCCHL	490	705	1194	748

Nota :

Les capacités indiquées sont "nettes" c'est-à-dire tiennent compte des "coefficients modérateurs" indiqués précédemment : 50% pour le foncier en division parcellaire, 0% pour les dents creuses constituant des lots de lotissement, 15 % pour le foncier nu placé en dents creuses, 15% pour le foncier en consommation d'ENAF.

PARTIE IV : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES

1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Conformément à l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale,
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer;
- 3° Les plans de mobilité,
- 4° Les programmes locaux de l'habitat

Et selon l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme, ils doivent être compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial.

Documents mentionnés à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (compatibilité)	Concerne ou non le PLUi
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	X
Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	-
Plan de mobilité	-
Programme local de l'habitat (PLH)	-
Document mentionné à l'article L131-5 du Code de l'urbanisme (compatibilité)	Concerne ou non le PLUi
Plan Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET)	X

X : document existant, avec articulation avec le PLUi Cœur Haute Lande

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Lande

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Lande a été approuvé le 1^{er} novembre 2018. Les orientations du SCoT figurent en résumé dans les tableaux suivants ; en vis-à-vis est indiqué en quoi le PLUi est compatible avec ces orientations.

AXE 1 : Préserver et valoriser la qualité environnementale du territoire

Orientation 1 : Préserver l'intégrité du massif forestier

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 1 : Classer les espaces forestiers en zones naturelles dans les documents d'urbanisme, dans le respect des continuités de la trame Verte et Bleue et en adéquation avec la maîtrise du développement des bourgs et des activités économiques.	Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np). La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N. Ils figurent en Espace Boisé Classé. La forêt de production de pins maritimes fait quant à elle l'objet d'un classement en zone Nf (espaces boisés d'exploitation forestière).
Prescription 2 : Modérer les extensions d'espaces agricoles prises sur la forêt.	Pour éviter les extensions agricoles sur la forêt, les boisements de feuillus ont été protégés en EBC.
Prescription 3 : Encadrer et accompagner le développement des centrales photovoltaïques au sol, en accord avec les objectifs de la Charte 2014-2026 du PNRLG. Refuser tout projet d'implantation de centrale photovoltaïque de plus de 60 hectares sur sol non artificialisé. Pourront y déroger les projets s'intégrant dans un schéma intercommunal, à la condition que celui-ci limite le développement des centrales photovoltaïques à 1 % des surfaces forestières du territoire de l'EPCI.	11 projets photovoltaïques ont été délimités en zone N _{CPV} dans le zonage du PLUi. Tous les projets ont une surface inférieure à 60 ha.

Orientation 2 : Protéger les espaces naturels du massif, garants des équilibres écologiques

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 4 : Protéger la matrice forestière, réservoir de biodiversité «territoire» identifié au SRCE d'Aquitaine.	La forêt de production de pins maritimes fait l'objet d'un classement en zone Nf (espaces boisés d'exploitation forestière).
Prescription 5 : Classer les zones de diversité à enjeux en zones naturelles et/ou en zones indicées dans les documents d'urbanisme.	Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np). La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N. Ils figurent en Espace Boisé Classé. La quasi-totalité des zones humides répertoriées bénéficient d'une protection stricte (Np) dans le PLUi : - Les lagunes sont classées en zone Np, avec un rayon de 200 m autour de la lagune. Ce rayon de protection permet de réduire les risques

	indirects d'assèchement liés à des activités humaines à proximité, - Les ripisylves des cours d'eau, qui sont également des EBC.
Prescription 6 : Préserver et conforter le réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques en délimitant des zones inconstructibles de part et d'autres des corridors.	Les corridors linéaires, qui correspondent aux cours d'eau et ripisylves bénéficient d'une protection forte (Np) Les corridors linéaires liés aux lignes électriques sont classés le plus souvent en zone Nf, ou Np lorsque les lignes traversent le réseau hydrographique. Les corridors en pas japonais sont classés en zone A ou N. Il a été vérifié qu'aucune zone à urbaniser ne les affectait.
Prescription 7 : Inventorier et classer les espaces naturels en cœur de bourg en zones naturelles et/ou indicées, en Espaces Boisés Classés et/ou en éléments remarquables du paysage.	Les espaces boisés et les prairies en cœur de bourg sont classés le plus souvent en zone N, ainsi qu'en EBC pour les boisements.
Prescription 8 : Inventorier, qualifier et protéger les milieux ouverts fonctionnels et les lisières à l'interface des milieux naturels, forestiers, agricoles et urbains du territoire.	Les milieux ouverts et les lisières à l'interface des milieux naturels, forestiers, agricoles et urbains correspondant aux prairies et boisements de feuillus ou mixtes, classés le plus souvent en zone N, avec EBC pour les boisements.
Prescription 9 : Réserver la fonctionnalité des cours d'eau, lagunes et zones humides en définissant des zones d'inconstructibilité à leurs abords, d'une distance minimale de 5 mètres à adapter en fonction des différentes situations de chaque commune (bourgs, zones éloignées...) et en imposant un classement des lagunes et des zones humides en zones naturelles strictement protégées.	Lorsque la limite séparative d'une habitation jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée. Les lagunes bénéficient d'un rayon de protection de 20 mètres inconstructible.

Orientation 3 : Préserver durablement les Ressources en eau, élément régulateur des usages du territoire

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 10 : Limiter la pression sur les ressources en préservant les grands équilibres d'occupation du sol entre les espaces forestiers et naturels, les espaces agricoles et l'urbanisation.	Le PLUi limite les pressions sur les ressources naturelles, agricoles et forestières. La consommation d'ENAF évaluée à 267,5 ha sur les 11 ans passés sera réduite dans le PLUi à 128,5 ha, soit une diminution de 52 %. La consommation pour les sites d'énergies renouvelables sera réduite de 56 % par rapport à la décennies passées.
Prescription 11 : Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés.	Les captages AEP et leurs périmètres de protection immédiate sont classés en zones U lorsqu'ils sont en milieu urbanisé ou en zone A et N en dehors des bourgs.
Prescription 12 : Poursuivre les objectifs de qualité des masses d'eau du SDAGE et des 3 SAGE et limiter et améliorer les rejets et la gestion des eaux usées afin de préserver les milieux récepteurs et de prendre en compte les spécificités du territoire, notamment via la maîtrise des transferts et des flux vers le Bassin d'Arcachon..	La station d'épuration de la commune de Cère est classée non conforme. Une nouvelle station sera construite. Un emplacement réservé a été prévu à cet effet dans le PLUi. Par ailleurs, une nouvelle station sera créée sur la commune de Luglon, puisque les sols ne sont pas favorables à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.
Prescription 13 : Définir des zones d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau, d'une distance minimale de 5 mètres à adapter en fonction de chaque commune et en conformité avec les zonages de protection (Natura 2000) et les directives des services de la Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques.	Lorsque la limite séparative d'une habitation jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative concernée. Les zones Natura 2000 et les autres espaces fréquentés par les espèces d'intérêt communautaire sont classées

	en zone de protection forte (Np), localement Nm ou Nf, et EBC pour les boisements rivulaires.
--	---

Orientation 4 : Prendre en compte les vulnérabilités du territoire face aux risques et aux pollutions

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 14 : Limiter la dispersion de l'habitat, l'étalement urbain, la fragmentation et le pastillage du massif forestier.	Le développement des zones à urbaniser est prévu au sein ou en continuité de l'urbanisation existante des bourgs et donc à proximité des équipements, des commerces et services lorsqu'ils existent. Les densités fixées dans les OAP des zones 1AU sont toutes inférieures à 1500 m ² , voir sous les 1 000 m ² /logement pour un certain nombre de secteurs, ce qui limite l'étalement urbain. Par ailleurs, le PLUi a régulé les capacités urbanisables dans les quartiers et arrêter les extensions linéaires.
Prescription 15 : Préserver l'intégrité et l'accessibilité des équipements et des installations de l'Union Landaise de DFCI.	Le PLUi ne remet pas en cause l'intégrité des équipements de DFCI.
Prescription 16 : Préserver les lisières ou zones-tampons entre les constructions des espaces urbanisés des bourgs et quartiers et la forêt.	Dans les espaces identifiés sur les Documents graphiques, en tant qu'"Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt" des zones U, AU et STECAL, les constructions, seront admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum.
Prescription 17 : Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.	Le PLUi prévoit dans toutes les zones du PLUi à l'article 10.1.3 du règlement, une gestion des eaux pluviales : - par infiltration sur le terrain même de l'opération, - par la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragé pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur. Ce système pourra compléter les dispositifs d'infiltration. Par ailleurs, le PLUi fixe à l'article 7.2 du règlement des zones U, A et N des minimum d'espaces verts permettant l'infiltration des eaux pluviales. Pour les zones AU, ces taux minimum d'espaces verts sont également fixés dans les OAP sectorielles.
Prescription 18 : Identifier au sein des documents d'urbanisme les secteurs soumis au risque d'inondations, par débordement des cours d'eau et par remontées de nappes phréatiques et adapter les modalités de constructions au phénomène.	Le PLUi identifie sur la pièce 4.2 Documents Graphiques – secteurs d'information des risques, les zones inondables délimitées dans les atlas des zones inondables du bassin versant de la l'Eyre et des Landes (Douze) et les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes" Dans les zones inondables, les nouvelles constructions (dont extensions et annexes des constructions existantes) sont interdits. Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappes", les sous-sols sont interdits, les systèmes d'assainissement doivent être adaptés, et la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 19 : Inscrire les espaces de liberté des cours d'eau en zone naturelle « N » dans les documents d'urbanisme.	Les zones inondables délimitées dans les atlas des zones inondables du bassin versant de la l'Eyre et des Landes (Douze) sont classées en zone Np, N et Nf.
Prescription 20 : Respecter les normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents.	Ces normes seront respectées dans le cadre de la construction des bâtiments.

Orientation 5 : Activer la transition énergétique

Prescriptions	Analyse de la compatibilité du PLUi
Prescription 21 : Atténuer les émissions de gaz à effet de serre, en améliorant l'efficacité énergétique du bâti et des transports et en valorisant la fonction de "puits de carbone" du massif forestier.	Le PLUi atténue les émissions de gaz à effet de serre par les mesures suivantes : - amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments : toitures végétalisées et isolations par l'extérieur autorisées, majoration de 10 % de l'emprise max. au sol si les performances thermiques sont supérieures à la RT en vigueur dans les zones UC, UF1, UF2, UQI, UQv et 1AU, limitation des ombres portées dans certaines zones U ; - préservation du massif forestier en zone naturelle (Nf, N, Np)
Prescription 22 : Réaliser un diagnostic des émissions de GES et des consommations énergétiques par filière (agricole, industrie, tertiaire) ainsi qu'à l'échelle du parc de logements, des équipements et des déplacements afin de consolider la connaissance du territoire.	Ce diagnostic a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PCAET. Une synthèse figure dans l'état initial de l'environnement.
Prescription 23 : Maintenir une forte présence d'espaces naturels en milieux artificialisés de façon à réduire les incidences potentielles négatives des périodes de canicules et de sécheresse.	Plusieurs mesures du PLUi visent à préserver les masses végétales existantes et à végétaliser les zones de développement urbain : préservation en zone U, d'îlots arborés au sein de l'urbanisation classés en « espaces verts et plantations à préserver ou à réaliser », préservation ou création d'espaces verts dans les OAP, taux minimum d'espaces verts dans les zones U et AU, possibilité d'instaurer des toitures terrasses végétalisées.
Prescription 24 : Poursuivre et faire connaître les expériences locales de sobriété énergétique.	Ces actions sont menées dans le cadre de la démarche TEPOS et du PCAET.
Prescription 25 : Relayer les exigences attendues de la loi sur l'efficacité énergétique.	

3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La Communauté de Communes Cœur Haute Lande s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en 2017 afin de planifier les actions à mener en faveur de l'adaptation du territoire aux enjeux des changements climatiques et de la transition énergétique. Le PCAET a été approuvé par la Communauté de Communes le 11 avril 2024.

Le PCAET s'appuie sur le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la Stratégie Départementale de Transition Energétique (portée par le CD40 et la DDTM40) et sur le profil énergétique réalisé à l'échelle de chaque EPCI du territoire afin de définir la contribution à l'atteinte des objectifs départementaux de chaque territoire.

Ainsi, et dans ce cadre, la CCCHL a voté l'inscription dans le scénario volontariste des principes suivants :

- une réduction de la consommation d'énergie de 25% d'ici 2030 ;
- une réduction de l'emprunte carbone du territoire de 45% d'ici 2030 ;
- une part d'énergie renouvelables de 132% dans le mix énergétique d'ici 2030.

Les perspectives en termes de consommation d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont énoncés dans le PCAET communautaire.

45 actions ont été définies dans le cadre de ce PCAET. Certaines sont en lien avec le PLUi. Elles sont les suivantes :

Actions du PCAET	Contenu de l'action en lien avec l'urbanisme	Prise en compte dans le PLUi
Action A.I.7 «Création d'une sous-commission PV dédiée aux projets photovoltaïques et à la mise en place d'une méthodologie de développement»	Révision du PLUi pour intégrer une clause «systématisation des études PV», définir les zones d'accélération et d'exclusion PV, etc.	Cette action sera mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLUi
Action B.1.1 «Traduire les bonnes pratiques écologiques et énergétiques dans le PLUi »	Promouvoir un urbanisme éco-responsable Protéger la biodiversité Traiter le volet bio-climatisme, îlot de fraîcheur et de chaleur, et la place du végétale dans la construction et l'aménagement du territoire Végétaliser l'espace public Assurer la gestion durable des eaux pluviales	Le PLUi protège la TBV (cf incidences sur le milieu naturels) et traite de la place du végétale (préservation de la forêt, des ripisylves des espaces boisés en milieu urbain) et de la gestion des eaux pluviales par infiltration
Action C.1.2 «Protéger la forêt et les feuillus dans le PLUi (EBC, zone d'exclusion ENR, interdiction des sports motorisés thermiques)»	Protéger les feuillus de la forêt via des outils réglementaires (EBC, etc.) Délimiter de nouveaux espaces de protection réglementaire de la forêt Encadrer le développement du photovoltaïque au sol (zone d'accélération et d'interdiction) Interdire la pratique des sports motorisés thermiques dans la forêt (moto et quad)	Le PLUi protège la plupart des boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, en les classant en zone naturelle et en EBC. Les zones d'accélération et d'interdiction seront définies dans le cadre de la révision du PLUi. La pratique des sports motorisés thermiques ne peut pas être réglementé par le PLUi.

Actions du PCAET	Contenu de l'action en lien avec l'urbanisme	Prise en compte dans le PLUi
		Néanmoins, on notera qu'aucun projet de pistes de quad ou de sites de moto-cross n'est prévu sur le territoire dans le cadre de ce PLUi.

**PARTIE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA
MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES
ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET, SI POSSIBLE COMPENSER LES
CONSEQUENCES DOMMAGEABLES**

L'objet de ce chapitre est d'évaluer les incidences positives et négatives du PLUi sur l'environnement avec une attention spéciale sur les zones revêtant une importance particulière, telles que celles inscrites au réseau Natura 2000.

Si l'analyse révèle l'existence d'incidences notables, des mesures destinées à les supprimer, réduire, et si possible compenser, doivent être proposées.

L'évaluation des incidences est effectuée thème par thème.

1. Les incidences et les mesures sur le milieu physique

1.1. Les incidences et les mesures sur le climat local

Les seules incidences du PLUi sur le climat local peuvent être dues aux déboisements générés par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Toutefois, ils sont insuffisants, à l'échelle du territoire de Cœur Haute-Lande, pour engendrer une modification notable du climat local.

Le PLUi est donc sans incidence significative du climat de la communauté de communes.

1.2. Les incidences et les mesures sur le sol et le sous-sol

☐ Incidence du PLUi sur le sol et le sous-sol

Le PLUi n'autorisant aucune zone d'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol, il n'y aura pas d'incidence sur le sous-sol de la commune.

En revanche plusieurs incidences sur le sol sont à attendre de l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement naturelles :

- Suppression de sols naturels,
- Imperméabilisation du sol induisant des effets sur le ruissellement des eaux pluviales.

D'une manière générale, l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers conduit à la suppression des sols naturels au droit des bâtiments, parkings, et de la voirie.

Rappelons que le sol est une ressource peu renouvelable, qui constitue un écosystème naturel, support de la végétation et d'une grande importance pour l'homme et les équilibres biologiques. Encore peu pris en compte dans les politiques d'aménagement, les sols connaissent dans les pays développés une dégradation générale, liée à leur imperméabilisation et leur érosion (éolienne, pluviale).

L'artificialisation en France grignote chaque année entre 20 000 et 30 000 ha, cette augmentation progressant près de 4 fois plus vite que celle de la population. Les zones artificielles couvrent désormais près de 9 % du territoire.

Cette artificialisation a des répercussions directes sur la vie des citoyens et sur l'environnement :

- Elle amplifie le phénomène du réchauffement climatique, un sol artificialisé n'absorbant plus le CO₂ ;
- Elle supprime les possibilités d'infiltration sur place avec des conséquences sur les volumes d'eau ruisselés et la qualité des milieux récepteurs ;
- Elle réduit les possibilités des terres à nous nourrir,
- Elle accélère la perte de biodiversité, du fait de la disparition des habitats d'espèces animales et végétales.

Sur le territoire de Cœur Haute Lande, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation prévues par le PLUi (total des zones AU) est de 134 ha (hors sites dédiés aux énergies renouvelables). Cela représente 1,13 % de la superficie du territoire de Cœur Haute Lande. Toutefois, ces chiffres sont à modérer dans la mesure où des espaces verts seront maintenus dans les zones à urbaniser et également dans les zones urbaines (voir ci-dessous).

Les zones classées à développement des énergies renouvelables (éolien et photovoltaïque au sol) représentent une surface de 181,3 ha, dont 150,4 ha de consommation d'ENAF. Cela représente 1,75 % de la superficie du territoire de Cœur Haute Lande.

☐ Mesures de réduction des incidences sur le sol

Le PLUi fixe dans le règlement à l'article 7 un **pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre** pour les zones U et AU.

Le pourcentage minimum d'espaces en pleine terre est ainsi de :

- au moins 50% de la superficie du terrain en zone UQI,
- au moins 40% de la superficie du terrain en zone UQv,
- au moins 60% de la superficie du terrain en zone UT,
- au moins 10% de la superficie du terrain en zone UXc,
- au moins 20% de la superficie du terrain en zone UXc1,
- au moins 10% de la superficie du terrain en zone UXd,
- au moins 10% de la superficie du terrain en zone UXi,
- au moins 5% de la superficie du terrain en zone 1AU.

Dans les zones UC1, UC2, et UC3, le pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre varie en fonction de la superficie du terrain :

Superficie du terrain	UC1		UC2		UC3	
	Habitations	Autres	Habitations	Autres	Habitations	Autres
≤ 500 m ²	10 %	5 %	20 %	10 %	35 %	25 %
> 500 et ≤ 750 m ²	15 %	10 %	30 %	15 %	35 %	25 %
> 750 m ²	25 %	15 %	40 %	25 %	45 %	35 %

Superficie minimum d'espaces libres de pleine terre en fonction de la superficie du terrain

Pour les zones AU, ce pourcentage minimum d'espaces libres de pleine-terre est fixée dans les OAP sectorielles.

L'obligation d'un minimum d'espaces verts fixée dans la majorité des zones du PLUi garantira la présence d'espaces non imperméabilisés.

Parallèlement, le PLUi a défini un **pourcentage d'emprise au sol maximum dans certaines zones** (article 5.1 du règlement) que les constructions ne doivent pas dépasser.

La mise en place d'une emprise maximale limite les surfaces imperméabilisées et permet d'infiltrer les eaux pluviales sur l'assiette des opérations.

2. Les incidences et les mesures sur les milieux naturels et la biodiversité

2.1. Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité dans les orientations prévues dans le PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi de Cœur Haute Lande prend en compte les enjeux liés à la biodiversité présentés dans l'analyse de l'état initial, en posant comme orientation stratégique **la préservation de la trame verte et bleue du territoire et des espaces support de biodiversité**, par :

- **La protection forte des réservoirs de biodiversité** : Les cours d'eau des bassins versants de la Petite et de la Grande Leyre, de la Midouze, et des étangs de Born et Buch, avec leur ripisylve, les lagunes, le camp militaire du Poteau, les boisements de feuillus et les boisements mixtes, les prairies.
- **Le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques**, qui mettent en relation les cœurs de biodiversité : l'ensemble des cours d'eau avec leur forêt galerie, les petits boisements de feuillus disséminés sur le territoire (corridors en pas japonais), principalement situés au sud-est de la Communauté de communes.
- **La prise en compte de la trame noire du territoire**, notamment en repérant les réservoirs et corridors non impactés par la pollution lumineuse afin de les préserver, ainsi que ceux dont la fonctionnalité est perturbée par la pollution lumineuse, afin de mettre en place des mesures d'ajustement de l'éclairage.
- **L'organisation du développement de l'urbanisation de manière à préserver les milieux à enjeu environnemental** : maintien des zones humides et de leur fonctionnalité, préservation d'îlots de biodiversité au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, développement de liaisons douces végétalisées, à partir de supports existants (cours d'eau, fossé, haies...).

Une seconde orientation concerne **la matrice forestière**, composante paysagère et identitaire de la Haute Lande, dont **il convient de préserver sa vocation forestière et sylvicole, en évitant son « pastillage » et sa fragmentation**. Pour cela, il est affirmé de :

- **Préserver de manière durable les espaces forestiers** par le maintien des grands équilibres entre forêt, agriculture et urbain tels que fixés dans le SCOT,
- **Encadrer de manière stricte le bâti agricole, d'activité ou d'habitat diffus en milieu forestier**, en permettant uniquement une extension limitée des bâtiments existants et les pratiques d'agro-pastoralisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien et la qualité du couvert boisé,
- **Éviter la formation de nouvelles grandes continuités et îlots agricoles**, en application de la charte de bonnes pratiques signée en 2004, ainsi que tout défrichement qui impacte la bonne gestion de la ressource en eau ou les continuités écologiques du territoire.

2.2. Les incidences et les mesures sur les sites Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000 sont présents sur le territoire de Cœur Haute Lande, désignés au titre de la Directive Habitats (ZSC) :

Nom du SIC	Superficie	Communes concernées	Principales caractéristiques
Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born (FR7200714)	14 950 ha	Escource, Labouheyre.	Vaste système de plans d'eau et de cours d'eau situé à l'arrière du cordon dunaire côtier possédant une ripisylve presque continue, à richesse floristique et faunistique élevée. Présence d'une grande variété de milieux humides et aquatiques dont des milieux tourbeux en très bon état de conservation. Plusieurs espèces d'intérêt communautaire dont : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Cistude d'Europe, Grand Rhinolophe, Lamproie de Planer, Isoète de Bory, Flûteau nageant, Faux Cresson de Thore.
Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721)	5 686 ha	Sabres, Trensacq, Commensacq, Pissos, Moustey, Belhade, Argelouse, Sore, Luxey, Callen.	Cette zone Natura 2000 représente un vaste réseau hydrographique des Landes de Gascogne possédant une ripisylve presque continue, à richesse floristique et faunistique élevée. On y observe la présence de plusieurs espèces d'intérêt communautaire dont le Vison d'Europe, la Loutre, et la Cistude d'Europe.
Réseau hydrographique des affluents de la Midouze (FR7200722)	4 914 ha	Le Sen, Labrit, Vert, Brocas, Cère, Maillères, Canenx-et-Réaut, Garein, Belis	Vaste réseau hydrographique présentant des faciès variés, abritant notamment l'Ecrevisse à pattes blanches, la Cistude d'Europe, plusieurs espèces de chiroptères, la Loutre, et le Vison d'Europe.
Lagunes de Brocas (FR7200728)	6 ha	Brocas	Il s'agit d'une chaîne de mares naturelles (lagunes) insérées dans la forêt landaise, abritant des habitats en cours de raréfaction accélérée, au patrimoine naturel très important : grande diversité en amphibiens et odonates, station importante pour la préservation du Faux cresson de Thore.
Champ de tir de Captieux (FR7200723)	9 284 ha	Callen, Luxey	Ce site Natura 2000 est un terrain militaire qui constitue une des dernières zones de lande humide de grande superficie d'Aquitaine. C'est un site d'hivernage de plusieurs milliers de grues cendrées.

Un site est désigné au titre de la Directive « Oiseaux :

Nom de la ZPS	Superficie	Communes concernées	Principales caractéristiques
Champ de tir du Poteau (FR7210078)	12 277 ha	Callen, Luxey	Vaste camp militaire ayant conservé les vestiges de milieux ouverts de la grande lande d'intérêt majeur pour l'hivernage et la migration de la Grue cendrée.

2.2.1. Les incidences directes

- **Le site « zones humides du Pays de Born »** est représenté sur l'aire du PLUi par le ruisseau l'Escurce, ses petits affluents, et leurs ripisylves : le document identifie en zone naturelle de protection stricte (Np) ces espaces. Les ripisylves sont figurées par ailleurs en Espaces Boisés Classés.
- **Le site « Vallées de la Grande et Petite Leyre »** : De la même manière, les cours d'eau et leurs ripisylves sont classés en zone Np, les ripisylves figurant en Espaces Boisés Classés. En continuité des vallées, sur le rebord du plateau, il existe par endroits des parcelles en Natura 2000, non classées Np. Ces zones figurent en Nf (secteurs boisés d'exploitation forestière).
- **Le site « Réseau hydrographique de la vallée de la Midouze »** : Les cours d'eau et leurs ripisylves sont classés en zone Np, les ripisylves étant des Espaces Boisés Classés. En continuité des vallées, sur le rebord du plateau, il existe par endroits des parcelles en Natura 2000, non classées Np. Ces zones figurent en Nf (secteurs boisés d'exploitation forestière) ou N (zones naturelles ou semi-naturelles protégées).
- **Le site « Lagunes de Brocas »**, petit site de 6 ha, est classé en zone naturelle de protection stricte Np.
- **Les sites « Champ de tir de Captieux » désignés au titre des Directives Habitats et Oiseaux** figurent en zone Nm correspondant aux secteurs naturels de landes et boisements où se déroulent les activités militaires du champ de tir du Poteau. Les lagunes comprises dans ce vaste espace de plus de 9 000 ha sont répertoriées en zone de protection stricte Np. La partie sud du site (uniquement en site Directive Oiseaux) figure en zone agricole (A).

Aucune zone à urbaniser n'est située en totalité ou en partie à l'intérieur de ces zones Natura 2000.

Le PLUi assure la préservation de ces zones à enjeu. L'incidence directe est donc positive sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites.

2.2.2. Les incidences indirectes

- **Incidences indirectes sur des espaces nécessaires à l'accomplissement du cycle vital des espèces d'intérêt communautaire**

Il existe des espaces, qui, bien que situés hors zone Natura 2000, peuvent être nécessaires à l'accomplissement du cycle biologique de vie (reproduction, alimentation, repos, déplacement) des espèces pour lesquelles les sites ont été désignés.

→ Beaucoup d'espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 sont des espèces liées aux milieux aquatiques et humides : cours d'eau et leurs rives humides, lagunes, landes humides...

- Des odonates, comme l'Agrion de Mercure ;
- Un reptile d'eau douce : la Cistude d'Europe ;
- Des poissons comme la Lamproie de Planer, le Toxosmose ;
- Deux mammifères semi-aquatiques : la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe.

Ces différents milieux sont identifiés en tant que zone naturelle bénéficiant d'une protection stricte (Np) dans le PLUi. Les espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux aquatiques et humides ne sont

pas susceptibles de fréquenter les zones à urbaniser du PLUi, principalement situées sur des parcelles forestières ou agricoles à végétation mésophile. Les zones à urbaniser n'ont donc pas de fonctionnalités pour les espèces liées aux milieux aquatiques et semi-aquatiques des sites Natura 2000.

→ Plusieurs espèces sont liées aux milieux forestiers composés majoritairement de feuillus comme le Lucane cerf-volant, le Grand capricorne, et les chauves-souris.

Le PLUi répertorie en EBC la majeure partie des boisements de feuillus ou mixtes disséminés dans le massif forestier, ainsi que les couronnes de feuillus autour des quartiers forestiers et des airiaux. Peu seront affectées par les zones à urbaniser et les mesures prises (cf. « Incidences et mesures liées aux zones futures d'urbanisation »), sont de nature à préserver les arbres les plus remarquables, et le plus possible d'arbres de haute tige.

Par ailleurs :

- Les coléoptères saproxyliques sont des espèces à petit territoire ; il est très peu probable que les individus qui fréquentent les sites Natura 2000, utilisent également des zones prévues pour l'extension de l'urbanisation ;
- Les chiroptères sont des espèces qui effectuent de grands déplacements pour leur alimentation (plusieurs dizaines de km). Il est possible que des individus des sites Natura 2000 utilisent des zones prévues à urbaniser comme zone de chasse. Néanmoins, la superficie éventuellement perdue peut être considérée comme négligeable par rapport à la totalité des surfaces disponibles à l'échelle du PLUi.

▪ Effets de proximité

Des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces peuvent être perturbés, des espèces d'intérêt communautaire peuvent être dérangées, voire subir une mortalité d'individus, du fait de la proximité des zones futures d'urbanisation par rapport aux zones Natura 2000 : mortalité d'individus et dérangement pendant les travaux (bruit, vibrations, pénétration de personnel et d'engins), perturbations dues au fonctionnement de la zone (présence humaine, trafic automobile...).

On observe que les zones d'urbanisation futures s'insèrent dans des espaces déjà urbanisés et/ou sont suffisamment éloignées des zones Natura 2000 pour que celles-ci ne risquent pas de subir d'effets de proximité du fait du PLUi.

▪ Les incidences du rejet d'eaux usées et les mesures

Le PLUi peut avoir des incidences indirectes sur le milieu aquatique. En effet, il ouvre à l'urbanisation, dans le bassin versant des différents cours d'eau classés Natura 2000 (Réseaux hydrographiques de la Leyre, de la Midouze, de l'Escource), des secteurs qui généreront des apports d'eaux usées supplémentaires, susceptibles de modifier la qualité des eaux des milieux récepteurs, et ainsi altérer l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Cette thématique est traitée en détail dans le chapitre « incidences du PLUi sur la ressource en eau ». Les principaux éléments sont repris ci-après.

Raccordement des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Les zones constructibles à vocation d'habitat (dents creuses ou opérations d'aménagement d'ensemble en zone U et AU) se situent déjà au droit des réseaux d'assainissement collectif. Seule la zone 1AU secteur Bourg Est à Brocas nécessitera une extension du réseau sur un linéaire de 175 ml. Cette extension permettra de desservir la zone 1AU ainsi que 6 branchements existants.

Concernant les zones d'activités et d'équipements, plusieurs secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif et se situent en zone d'assainissement non collectif dans le projet de zonage d'assainissement. Sur ces secteurs, des dispositifs d'assainissement non collectif devront être mis en place. Une étude de sol devra être menée pour déterminer la solution adaptée à la nature des sols et aux besoins

Capacité des stations à traiter les effluents supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation

- Capacité hydraulique

De manière générale les stations d'épuration peuvent accepter sur leur débit moyen les nouveaux abonnés prévus au PLUi. En revanche, les ouvrages des communes de Cère, Garein et Sabres n'ont pas les capacités hydrauliques pour absorber les volumes d'eaux usées supplémentaires à traiter. Ces communes doivent poursuivre leurs actions sur les entrées d'eaux claires ou augmenter la capacité hydraulique de leur station de traitement.

- Capacité organique

La plupart des stations d'épuration existantes seront en capacité de traiter les effluents supplémentaires induits par les nouvelles zones à urbaniser. Les autres feront l'objet d'un diagnostic du réseau d'assainissement et de la station d'épuration afin de définir précisément les charges hydrauliques et organiques entrantes et les travaux nécessaires à réaliser.

Trois STEP ont une capacité résiduelle insuffisante (Cère, Garein, Sabres) et ont pour point de rejet la Leyre et les affluents de la Midouze (cours d'eau classés en sites Natura 2000)

Concernant ces 3 STEP, les incidences sur les sites Natura 2000 pourront être considérées comme non significatives lorsque les travaux de mise en conformité et/ou d'augmentation de leur capacité seront réalisés. A ce jour, seule la station d'épuration de Cère est non conforme, et une mesure de phasage de l'urbanisation est prévu par complément à l'OAP de la zone 1AU délimitée à côté du bourg.

▪ Les incidences des rejets d'eaux pluviales et les mesures

Les eaux pluviales, en ruisselant sur des surfaces imperméabilisées, entraînent généralement divers polluants (matières en suspension, matières oxydables, hydrocarbures, micropolluants...) en concentration plus ou moins élevée selon la durée des périodes de temps sec précédant les pluies, et selon l'intensité des pluies. Ainsi l'extension des zones urbaines est susceptible d'engendrer une augmentation des apports de polluants, à l'origine d'une dégradation de la qualité physico-chimique et biologique des cours d'eau récepteurs. Cela peut affecter indirectement l'état de conservation des espèces aquatiques d'intérêt communautaire.

Les mesures prévues pour éviter ou réduire les risques de pollution des eaux sont les suivantes :

- Infiltration et rétention des eaux pluviales à l'échelle des opérations,
- Limitation de l'imperméabilisation des terrains,
- Mise en place de systèmes de régulation et de drainage des eaux pluviales,
- Ralentissement des eaux de ruissellement par la préservation des éléments végétaux dans le bassin versant.

Les mesures de gestion des eaux pluviales inscrites dans le PLUi et présentées dans cette partie sont de nature à réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, sur les volumes d'eaux pluviales rejetés, sur le risque inondation et sur la dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

▪ Les incidences liées aux projets photovoltaïques

Les zones Natura 2000 du territoire de Cœur Haute Lande sont des espaces de vallées et des zones humides : Vallées de la Grande et de la Petite Leyre, zones humides d'arrière-dune du Pays de Born, Vallée de la Midouze, Lagunes de Brocas, Champ de tir du Poteau. Les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont liées sont des espèces inféodées aux milieux aquatiques et humides : Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Cistude d'Europe, Lamproie de Planer, Toxostome, Agrion de Mercure. Ces espèces ne fréquentent pas les milieux forestiers concernés par les projets photovoltaïques.

Les chiroptères sont des espèces qui effectuent de grands déplacements pour leur alimentation (plusieurs dizaines de km). Il est possible que des individus des sites Natura 2000 utilisent des zones prévues pour les projets photovoltaïques comme zone de chasse ou de transit. Néanmoins, la superficie éventuellement perdue du fait de la construction des centrales peut être considérée comme négligeable par rapport à la totalité des surfaces disponibles à l'échelle du PLUi.

Les oiseaux d'intérêt communautaire qui fréquentent le Camp du Poteau en périodes d'hivernage et de migration, telles que les grues, ne sont pas des espèces forestières et ne sont pas susceptibles d'être affectés par les projets photovoltaïques.

Les incidences sur les sites Natura 2000 liées aux projets photovoltaïques peuvent donc être considérées comme non significatives.

2.2.3. Conclusion sur les atteintes à l'état de conservation des sites Natura 2000 dues au PLUi

Le PLUi de Cœur Haute Lande génère principalement des incidences positives sur l'état de conservation des sites Natura 2000. Il classe en effet les zones Natura 2000 et les autres espaces fréquentés par les espèces d'intérêt communautaire en zone de protection forte (Np), localement Nm ou Nf, et EBC pour les boisements rivulaires.

Par ailleurs, l'analyse ci-dessus complétée par le chapitre « Incidences et mesures liées aux zones futures d'urbanisation » montre que les zones d'urbanisation futures n'entraîneront pas d'incidences négatives significatives directes ou indirectes, sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés.

2.3. Les incidences sur les zones humides des SAGE

2.3.1. Les incidences directes

Les zones humides de l'aire du PLUi comprennent les boisements alluviaux accompagnant le réseau hydrographique (forêts galeries), les landes humides et les lagunes sur le plateau forestier.

Elles ont fait l'objet d'une identification dans le cadre de la mise en œuvre des SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », « Etangs littoraux de Born et Buch », et « Midouze ».

La quasi-totalité de ces zones humides répertoriées bénéficient d'une protection stricte (Np) dans le PLUi :

- Les ripisylves des cours d'eau, qui sont également des EBC,
- Les lagunes : zone Np de 200 m de rayon autour de la lagune. Ce rayon de protection permet de réduire les risques indirects d'assèchement liés à des activités humaines à proximité.

Dans les zones Np, le règlement (article 2) prescrit les règles de nature à préserver la fonctionnalité des zones humides : *Dans la zone Np, sont interdits tous drainages, affouillements, exhaussements ou autres aménagements de sols susceptibles de remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, la conservation des zones humides et de la flore caractéristique de ces milieux, ainsi que l'équilibre biologique et chimique des sols.*

Ponctuellement, on observe quelques zones humides répertoriées qui ne bénéficient pas d'une protection par zone Np :

- de petites zones humides du SAGE Leyre, dispersées dans le massif forestier, et classées Nf : communes de Pissos, Sabres,
- quelques zones humides du SAGE Etangs littoraux du Born sur la commune de Labouheyre, classées en N,
- des zones humides plus étendues répertoriées dans le SAGE Midouze, classées en N : communes de Garein, Luglon, Labrit

Il a été vérifié qu'aucune zone à urbaniser n'affecte une zone humide identifiée.

2.3.2. Les incidences indirectes

Le PLUi est susceptible de générer des incidences indirectes sur les zones humides :

- **Modification des conditions d'humidité du sol** du fait de l'autorisation par le PLUi de travaux de remblaiement, drainage, affouillement... à proximité d'une zone humide.

On constate que les zones humides comprises dans les fonds de vallons font partie de zones N relativement vastes qui comprennent le vallon humide proprement dit et ses versants, presque toujours boisés. Il n'y a pas d'autorisation de nouvelles zones de développement dans ces secteurs, d'où l'absence de risque de modification des conditions hydriques du sol du fait du Plan.

De même les lagunes bénéficient d'un rayon de protection forte de 200 m autour de leur centre à l'intérieur duquel les travaux de drainage, affouillement, exhaussement, et autre aménagement du sol sont interdits (voir plus haut). Cela limitera les risques de modification des conditions du sol qui pourrait remettre en cause leurs fonctionnalités et leur pérennité.

Effets de proximité : des habitats liés aux zones humides peuvent être dégradés, des espèces peuvent être dérangées, voire subir une mortalité d'individus, du fait de la proximité des zones futures d'urbanisation par rapport aux zones humides.

Aucune zone future d'urbanisation n'est prévue en continuité ou à proximité d'une zone humide identifiée. Il n'y a donc pas à attendre ce type d'effets du fait du PLUi.

En conclusion, le PLUi n'apparaît pas susceptible d'entraîner d'incidences indirectes négatives sur les zones humides du territoire.

2.4. Les incidences et les mesures sur la trame verte et bleue du territoire

2.4.1. Incidences et mesures sur les réservoirs de biodiversité

La plus grande partie des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ont été classés en zone naturelle :

- **Réservoirs des boisements de feuillus et mixtes :**

- Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np).
- La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N. Ils figurent en Espace Boisé Classé.

Afin de protéger les lisières de feuillus en bordure de route, le PLUi délimite des secteurs significatifs de feuillus se prolongeant jusqu'aux abords des routes. Aux abords des routes départementales, l'outil est toutefois à manier avec prudence, compte tenu des contraintes (interdiction de défrichement) qu'il implique pour tout projet d'aménagement (intervention sur les fossés, aménagement cyclable ...)

- **Réservoirs des landes et broussailles :**

- Le grand espace des landes du camp de tir du Poteau figure en zone Nm (secteurs naturels de landes et boisements où se déroulent les activités militaires du champ de tir du Poteau) ; les lagunes qui ponctuent cet espace bénéficient d'une protection stricte (Np).
- Certains espaces de landes répertoriés comme réservoirs de biodiversité sont inclus dans les vallées ou dans les zones protégées des lagunes, et bénéficient à ce titre d'une protection forte (Np).
- Quelques petites zones de landes, souvent proches des bourgs et hameaux, ou en continuité des boisements de feuillus ou mixtes sont classées en zone naturelle N.

- La plus grande partie des landes sur le plateau, disséminées au sein de la matrice forestière des plantations de pins maritimes, figurent, comme ces dernières, en zone Nf (secteurs boisés d'exploitation forestière).
- **Réservoirs des prairies :**
 - La plupart des prairies répertoriées en réservoirs de biodiversité sont classées en zone naturelle N.
 - L'article 3 du règlement renforce la protection de ces espaces : *Dans les périmètres concernés, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires à la valorisation ou à l'entretien des prairies, notamment pour les pratiques extensives d'élevage, sous la forme d'abris d'aspect bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol par unité prairiale.*
- **Réservoirs des lagunes, plans d'eau, et zones humides :** Comme vu plus haut, ces espaces bénéficient d'une protection stricte (Np).

Certaines zones à urbaniser (AU) concernent toutefois des espaces figurant en réservoir de biodiversité de la trame verte, boisements et prairies principalement. Elles font l'objet d'une étude détaillée au chapitre 2.5 plus loin (« Incidences et mesures liées aux zones d'urbanisation future »).

2.4.2. Incidences et mesures sur les corridors écologiques

Les différents types de corridors écologiques du territoire apparaissent bien protégés par le PLUi.

- **Les corridors linéaires** : Ils correspondent aux cours d'eau principaux (Grande et Petite Leyre, Escource, Estrigon) et leurs principaux affluents, qui sont à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Ils bénéficient d'une protection forte (Np). Ces corridors ne sont interrompus par aucune zone future d'urbanisation.
- **Les corridors linéaires liés aux lignes électriques** : Ils correspondent aux espaces ouverts entretenus, sous les lignes à haute et très haute tension qui parcourent le territoire. Sur leur plus grande partie ils sont classés en zone Nf puisqu'ils traversent le massif forestier, ou plus localement en zone agricole (A), ou encore en zone Np ou N lorsque des zones agricoles ou naturelles sont traversées. Ces corridors ne sont interrompus par aucune zone future d'urbanisation.
- **Les corridors en pas japonais** : Ils sont plus particulièrement situés dans la partie orientale du territoire, où les petits boisements de feuillus et mixtes, parfois associés à des prairies, landes, lagune, sont plus nombreux. Ils relient entre eux ces différents espaces. Il a été vérifié qu'une zone à urbaniser ne venait interrompre ces corridors.

Le PLUi apparaît donc sans incidence négative sur les corridors écologiques identifiés.

2.4.3. Incidences et mesures sur la matrice éco-paysagère

Il s'agit de la grande forêt de production de pins maritimes au sein de laquelle sont disposés les réservoirs et corridors examinés plus haut. Cet espace est classé en zone Nf.

Certaines zones à urbaniser peuvent être ponctuellement situées dans cette matrice. Les incidences et mesures sont examinées dans le chapitre 2.5 « Les incidences et les mesures liées aux zones futures d'urbanisation ».

2.5. Les incidences et les mesures liées aux zones futures d'urbanisation

Les zones futures d'urbanisation sont situées dans leur presque totalité dans des « dents creuses » de l'urbanisation, ou dans des espaces forestiers ou agricoles en continuité de l'urbanisation existante.

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une visite spécifique sur le terrain afin de vérifier leur niveau d'enjeu pour la biodiversité, évaluer les incidences du PLUi, et, le cas échéant, présenter les mesures d'évitement, réduction, et compensation.

Le résultat de cette analyse est présenté dans le tableau ci-après. On constatera que dans la grande majorité des cas, les enjeux écologiques sur les zones concernées sont faibles. Dans ce cas, les incidences sont considérées comme peu significatives.

C'est le cas notamment lorsque ces zones sont établies aux dépens :

- D'espaces déjà en partie ou en totalité artificialisés (friches industrielles, zones bâties...)
- De plantations de pins maritime à sous-bois mésophile (non humide), de boisements de robiniers, habitats communs et répandus sur le territoire,
- D'espaces agricoles régulièrement exploités : prairies fauchées et/ou pâturées, cultures.

Lorsque la zone à urbaniser consomme des espaces figurant dans la trame verte et bleue identifiée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, les incidences peuvent potentiellement être plus importantes. La zone fait alors l'objet d'une fiche d'analyse détaillée (sauf si la zone est déjà en totalité ou en partie artificialisée).

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
ARGELOUSE	Habitat (1AU)	Bellevue	1,05 ha	Au sein du réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée
BELHADE	Habitat (1AU)	Caplane	1,47 ha	Au sein du réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée
BELIS	Habitat (1AU)	Bourg Nord	1 940 m ²	Secteur hors TVB	Prairie mésophile pâturée dominée par des poacées communes (Agrostide capillaire, Dactyle aggloméré, Fétuque arrondie) sans enjeu particulier. La prairie est ponctuée de Robinier faux-acacia et subit un début de colonisation par Raisin d'Amérique, ces deux espèces figurant dans la liste des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.
BROCAS	Habitat (1AU)	Poumès	2,66 ha	Secteur hors TVB, sauf la partie ouest en réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée
	Habitat (1AU)	Bourg Est	1,27 ha	La plus grande partie de la zone figure en réservoir des prairies	Voir fiche détaillée
	Activités (1AUX)	Secteur ZAE	5,3 ha	La zone est en partie en réservoir des boisements de feuillus et mixtes et en partie en réservoir des prairies	Voir fiche détaillée
CALLEN	Habitat (1AU)	Bourg Nord	1,12 ha	Au sein de la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Il s'agit d'une jeune plantation de pins maritimes non entretenue, colonisée par le Robinier faux-acacia. La partie nord est occupée par une plantation âgée de pins maritimes, comprenant un sous-bois à Robinier, Chêne pédonculé, Ronce, et Aubépine. Les deux habitats sont très communs et présentent des enjeux faibles. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
	Habitat (1AU)	Bourg Sud	1,3 ha	Secteur hors TVB	Côté nord-ouest, la zone est occupée par des anciens bâtiments désaffectés. Côté sud-est, il s'agit d'une jeune plantation de pins maritimes à végétation mésophile (Fougère aigle dominante). Les enjeux sont faibles. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.
CERE	Habitat (1AU)	Le Bourg	3 ha	Réservoir de biodiversité des prairies	Voir fiche détaillée
COMMENSACQ	Habitat (1AU)	Bourg centre -La Callune	2,1 ha	Secteur hors TVB	Secteur présentant une mosaïque d'habitats différents : lande haute à Genêt à balais, zones herbacées entretenues, chênaie à strate herbacée entretenue rase, habitat mixte à lande à genêt, roncier, bois de pins et chênes. Les habitats sont communs et en grande partie artificialisés ; ils présentent peu d'enjeux pour la biodiversité. L'OAP prévoit le maintien d'espaces boisés (bois de pins et chênes) au sud et en partie centrale, et la création d'une trame arborée et arbustive en lisières et en cœur de secteur. Les incidences seront faibles.
	Habitat (1AU)	Bourg Nord	1,02 ha	Secteur hors TVB	Le secteur est occupé par un boisement mixte de pins maritimes âgés et de jeunes chênes pédonculés. Les strates arbustives (Brande, Houx), et herbacée (Lierre grimpant, Chèvrefeuille des bois) présentent un très faible recouvrement, ce qui confère à cet espace boisé un enjeu très faible. L'aménagement de la zone prévoit la construction de logements en conservant la majeure partie de couvert arboré existant sur le principe d'un « habitat sous boisement ». La partie sud du secteur est occupée par un stade qui sera maintenu. Les enjeux paraissent faibles sur ce secteur. Il n'y aura pas d'incidence notable.
	Activités (1AUX)	Chioule	0,65 ha	Au sein d'un réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Ce secteur est composé d'une plantation de pins maritimes d'âge moyen qui surmonte un couvert arbustif de jeunes chênes pédonculés (pas de vieux arbres), Houx, Callune vulgaire, et Ajonc d'Europe. La strate herbacée est très pauvre et à faible recouvrement (10 % environ), essentiellement composée de Lierre grimpant. Les lisières est et sud sont essentiellement composées de feuillus (chênes pédonculés) avec un sous-bois de Callune vulgaire et Bruyère cendrée. L'OAP prévoit le maintien de cette trame arborée. La zone 1AUX n'entraîne pas d'incidence notable.

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
ESCOURCE	Habitat (1AU)	Routes de Mimizan et d'Onesse	2,82 ha	Secteur hors TVB	Secteur en majeure partie composé d'une plantation de pins maritimes d'âge moyen à sous-bois mésophile à base de Callune, Bruyère brande, Ajonc d'Europe. Le reste (au sud) est un fourré arbustif à Genêt et jeunes chênes, avec une zone à végétation herbacée ponctuée d'arbres fruitiers. Ces habitats sont communs. Au nord, le long de la RD44, se trouve un petit boisement de chênes pédonculés au sous-bois plus diversifié, entre deux parcelles construites. L'OAP prévoit le maintien de cette chênaie ainsi que la création d'une trame arborée et arbustive au sein et en lisière des espaces à urbaniser. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.
GAREIN	Habitat (1AU)	Chitote Sud	3,63 ha	Secteur hors TVB sauf la partie sud-ouest en réservoir de biodiversité des boisements feuillus et mixtes	La majeure partie du secteur est composée d'une prairie mésophile dominée par l'Agrostide capillaire, fortement colonisée par des espèces exotiques envahissantes (Erigéron, Sporobole tenace) ou par des ronciers (prairie en cours de fermeture). Au centre se trouve une haie de chênes pédonculés pouvant constituer un habitat favorable à plusieurs espèces animales. L'OAP préserve cette haie. Au sud-ouest, la zone en réservoir de biodiversité a été déboisée et se trouve aujourd'hui colonisée par des ronces. Les habitats ne présentent pas d'enjeu pour la biodiversité, hormis la haie de chênes, préservée dans l'OAP. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.
	Habitat (1AU)	Ancienne scierie	ha	Secteur hors TVB	La zone correspond à une ancienne zone artisanale (scierie) composée de bâtiments désaffectés entourés d'espaces à végétation herbacée entretenue à poacées dominantes. Les espèces indiquent un milieu mésophile (Achillée millefeuille, Fougère aigle, Houlque laineuse, Globulaire commune), colonisée par des espèces exotiques envahissantes (Paspale, Sporobole tenace, Erigéron). La zone comprend quelques arbres épars (Chêne pédonculé, Chêne tauzin, Robinier faux-acacia, Platane). Les enjeux de cet espace pour la biodiversité sont très faibles. La zone 1AU n'entraîne pas d'incidence notable.
LABOUHEYRE	Habitat (1AU)	Maroutine	5,45 ha	Secteur hors TVB	La majeure partie du site est un boisement de production de pins maritimes à sous-bois mésophile à Fougère aigle dominante. Le Chêne pédonculé est bien présent en sous-bois, ainsi que le long des lisières. Il s'agit de sujets d'âge moyen. Au sud-ouest, le long de la rue de Tuquette, on trouve des friches herbacées colonisées par de jeunes chênes pédonculés, avec un couvert important

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					d'espèces exotiques envahissantes (Sporobole tenace, Erigéron), ainsi qu'une jeune chênaie. L'OAP du secteur prévoit la préservation des lisières à chêne pédonculé ainsi que la jeune chênaie au sud-ouest. L'ouverture à l'urbanisation n'aura pas d'incidence notable.
	Habitat (1AU)	Le Guit	3,84 ha	Secteur hors TVB	Le site est occupé par une forêt de production de pins maritimes âgée. Le pin est accompagné d'un sous-bois mésophile à Bruyère brande, Ajonc d'Europe, chêne pédonculé, Fougère aigle, Avoine de Thore. Ce type d'habitat est très commun et ne présente pas d'enjeu notable. Les incidences sont faibles. Cette zone 1AU a été supprimée.
	AUR	Union-Emprises ferroviaires		Secteur hors TVB	Il s'agit d'un espace perturbé correspondant à d'anciennes emprises ferroviaires, non accessibles. Depuis l'extérieur, on observe des zones de dépôts, des zones de sol nu, et des secteurs marqués par une reconquête de la végétation, avec un couvert notable de Robinier faux-acacia, et autres espèces exotiques envahissantes (Raisin d'Amérique, Erigéron...). Les enjeux pour la biodiversité sont a priori très faibles. Il n'y aura pas d'incidence notable.
LABRIT	Habitat (1AU)	La Place	4,2 ha	Secteur en de réserve de biodiversité des prairies	Ce secteur correspond à une ancienne prairie comprenant, côtés ouest et sud-ouest, un lotissement communal en cours de construction, espace déjà en grande partie artificialisé. Côtés nord et est, se maintiennent des prairies mésophiles de fauche entretenues à Poacées dominantes (Agrostide capillaire, Fétuque arrondie, Avoine élevée). L'espace étant déjà en grande partie artificialisé, les enjeux sont faibles. L'OAP prévoit le principe de création d'une trame arborée côtés nord et est. Les incidences sont faibles.
	Habitat (1AU)	Secteur du collège	2,66 ha	Secteur en de réserve de biodiversité des prairies	Il s'agit d'un espace herbacé régulièrement entretenu (tonte) à proximité immédiate du collège. Du fait du mode de gestion de la végétation, les enjeux pour la biodiversité paraissent faibles. L'urbanisation de la zone n'aura pas d'incidence notable.
	Habitat (1AU)	Les Chinans	2,3 ha	Secteur hors TVB	Il s'agit pour la plus grande partie d'une friche herbacée issue d'une ancienne culture récemment abandonnée. La zone est fortement colonisée par <i>Erigeron canadensis</i> , espèce exotique envahissante. Les enjeux sont très faibles.

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					Une petite partie à l'est est occupée par une prairie mésophile de fauche peu entretenue à Avoine élevée, Houllque laineuse, Flouve odorante, Agrostide capillaire. Les enjeux sont modérés. La zone est traversée par un petit fossé affluent de l'Estrigon. L'OAP prévoit le maintien de cette continuité hydraulique et écologique, ainsi que la création d'une trame arborée et arbustive côtés est et sud de la zone. Les enjeux sont très faibles, hormis au niveau du fossé et de ses abords. L'OAP prévoit une mesure de préservation de la continuité hydraulique et écologique du fossé (ou "craste") et de ses abords. L'urbanisation de la zone n'aura pas d'incidence notable.
LE SEN	Habitat (1AU)	Bourg Nord	0,64 ha	Secteur réservoir biodiversité prairies	La zone comprend une parcelle déjà construite, entourée, côté est et sud par une prairie mésophile de fauche qui semble encore régulièrement entretenue. Elle est dominée par des poacées et présente peu de plantes fleuries. Au sud de la zone, se trouve la ripisylve de l'Estrigon, composée d'arbres d'alignement à base d'Aulne glutineux (strate arbustive absente). L'OAP prévoit le maintien de cette ripisylve. Les enjeux de la zone sont essentiellement situés au niveau de la rivière Estrigon et de sa ripisylve, qui sera conservée. Les incidences seront faibles.
	Habitat (1AU)	Bourg Est	0,75 ha	Secteur réservoir biodiversité prairies	Voir fiche détaillée
LIPOSTHEY	Habitat (1AU)	Rue de la Gare	0,93 ha	Secteur réservoir de boisements feuillus et mixtes	Il s'agit d'une chênaie acidiphile d'âge moyen insérée dans un tissu bâti. Il n'a pas été observé de vieux arbres susceptibles d'accueillir des espèces animales présentant un enjeu patrimonial comme les chiroptères et les coléoptères saproxyliques. Le sous-bois est dominé par la Fougère aigle, accompagnée par des espèces communes de la chênaie : Houx, Ajonc d'Europe, Bourdaine, Germandrée scorodaine... On note la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes (Robinier faux acacia, Bambou, Laurier noble), liées sans doute à la proximité de l'urbanisation. Les enjeux pour la biodiversité apparaissent modérés. L'OAP prévoit le maintien d'une couverture boisée (maintien des plus beaux sujets de chênes).

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					L'ouverture de la zone à l'urbanisation ne devrait pas entraîner d'incidence notable.
	Habitat (1AU)	Bourg Est	0,64 ha	Secteur en réserve de biodiversité des prairies	Voir fiche détaillée
LUGLON	Habitat (1AU)	Petit Barrail	1,71 ha	En partie hors TVB, en partie en réserve de biodiversité des prairies ; la pointe ouest est en réserve des boisements de feuillus et mixtes	Il s'agit sur la grande partie d'une friche herbacée issue d'une ancienne parcelle agricole, marquée par la présence de remblais et de zones de sol nu, signes de perturbation du milieu. La végétation est dominée par des poacées (Fétuque arrondie, Houlque laineuse, Agrostide capillaire), accompagnées par la Carotte sauvage, l'Achillée millefeuilles, le Millepertuis perforé, et ponctuées de buissons de ronces. On note la présence d'une espèce exotique envahissante (la Sporobole tenace). Côté nord, une petite partie de la zone est occupée par une lande à Fougère aigle surmontée de quelques pins et de jeunes sujets de chênes pédonculés. Sur la pointe ouest, il n'y a pas (plus) d'espace boisé pouvant justifier son inscription en réserve des boisements de feuillus et mixtes. Les enjeux écologiques de la zone apparaissent faibles. L'OAP prévoit le maintien ou la création d'une trame arborée sur les côtés nord et sud-est. L'ouverture de la zone à l'urbanisation ne devrait pas entraîner d'incidence notable. La zone 1AU a été réduite côté nord pour prise en compte des contraintes en matière de défense incendie, ce qui implique une réduction des questions d'interfaces avec l'espace forestier
LUXEY	Habitat (1AU)	Le Bourg	2,15 ha	Secteur en réserve de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée
	Habitat (1AU)	Le Chourd	2,21 ha	Secteur dans la matrice éco-paysagère de forêt de production	Cette zone comprend une plantation récente de pins maritimes, une zone récemment défrichée au sol nu, et une zone anthropisée à végétation herbacée entretenue, ponctuée de quelques chênes pédonculés et chênes tauzins. Les enjeux de la zone sont faibles à très faibles. L'OAP prévoit la création d'une trame arborée côté ouest/

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					L'ouverture de la zone à l'urbanisation ne devrait pas entraîner d'incidence notable.
	Activités (1AUX)	Extension de la ZA	1 ha	Secteur dans la matrice éco-paysagère de forêt de production	Il s'agit d'une plantation de pins maritimes récemment défrichée, aujourd'hui recouverte d'un sol nu ponctué de quelques arbustes. Les enjeux sont très faibles. L'extension de la ZA ne devrait pas entraîner d'incidence notable.
MAILLERES	Habitat (1AU)	Cap de Lanne	1,35 ha	Secteur hors TVB	La parcelle est une jeune friche herbacée issue d'une culture de maïs récemment abandonnée. Elle est actuellement colonisée par des Poacées (Avoine élevée, Agrostide capillaire). Les enjeux sont très faibles. Une trame arborée et arbustive est prévue côtés ouest, nord, et est. Il n'y aura pas d'incidence notable.
	Habitat (1AU)	Loustallerie	4 175 m ²	Secteur en réserve de biodiversité des prairies	Il s'agit d'une petite parcelle occupée par une friche herbacée évoluée, fortement colonisée par des ronces. La végétation herbacée est dominée par des Poacées (Avoine élevée, Dactyle aggloméré, Flouve odorante...), auxquelles se mêlent des plantes fleuries communes (Achillée millefeuilles, Gaillet à feuilles molles, Gesse des prés, Oenante faux-boucage, Géranium découpé...). Du fait de sa forte colonisation par les ronces, cette prairie a perdu beaucoup de ses fonctions pour la biodiversité. On note toutefois la présence d'un chêne pédonculé âgé et de grande taille en lisière sud, et d'une lisière est de la parcelle occupée par de beaux chênes pédonculés. Ces vieux arbres peuvent potentiellement constituer des habitats favorables à de nombreuses espèces animales arboricoles. L'OAP prévoit le maintien des lisières sud et est. Les incidences devraient être faibles.
MANO	Habitat (1AU)	Secteurs bourg	3,2 ha	Au sein de la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Il s'agit de plantations régulières de pins maritime d'âge moyen, au sous-bois mésophile : Fougère aigle, Ajonc d'Europe, Callune vulgaire, Bruyère cendrée. Côté ouest, de part et d'autre de la RD348, on trouve des petits bosquets de feuillus dominés par le Chêne pédonculé, le Chêne tauzin, et le Robinier faux-acacia. Les enjeux sont globalement faibles. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation seront faibles.
MOUSTEY	Habitat (1AU) et équipement (UEm)	Centre-bourg et pôle d'économie solidaire	4,82 ha	Partie 1AU en des réservoir prairies	La zone 1AU est occupée côté ouest par une végétation herbacée rase entretenue régulièrement (espèces non identifiées lors de la visite) avec

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
				Partie UEm hors TVB	quelques repousses de jeunes chênes pédonculés dispersés ; côté est, la zone est colonisée par une friche arbustive de jeunes robiniers. La zone UEm comprend des anciens bâtiments artisanaux désaffectés entourés de surfaces imperméabilisées. Globalement la zone semble relativement anthropisée et présente des enjeux faibles. L'OAP prévoit une trame éco-paysagère arborée et/ou arbustive sur les côtés nord et nord-est de la zone. Les incidences de l'urbanisation seront faibles.
	Habitat (1AU)	Barade	1,67 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Ancienne plantation de pins maritimes à sous-bois mésophile (Fougère aigle dominante) aujourd'hui défrichée. L'enjeu est faible L'ouverture à l'urbanisation n'entraîne pas d'effet notable.
PISSOS	Habitat (1AU)	Centre bourg	1,03 ha	En dehors de la TVB	Le secteur, situé au cœur de l'urbanisation de Pissos, est entouré de parcelles bâties. Il a fait l'objet d'un débroussaillage récent et présente un sol nu ponctué d'arbres âgés : robiniers en majorité, quelques chênes pédonculés intéressants, quelques pins parasols. Côté sud, subsiste une haie d'Orme champêtre, Fusain d'Europe, et Eglantier, et quelques chênes. Côté nord, la zone est déjà artificialisée (bâti et parkings revêtus autour). Du fait de sa situation enclavée et de son caractère déjà artificialisé, les enjeux paraissent très faibles à l'exception de la présence de quelques vieux chênes. L'OAP mentionne le principe du maintien des arbres existants, ainsi que de la haie côté sud (trame éco-paysagère à planter ou à conserver). Les incidences devraient être faibles.
	Habitat (1AU)	Chambret	1,27 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	La zone, ancienne plantation de pins maritimes a fait l'objet d'un défrichement récent. Le terrain est nu. Les travaux de viabilisation sont en cours. Il n'y aura pas d'incidences.
	Habitat (1AU)	Parroc, stade et Moulin Neuf	7,14 ha	Partie nord en réserve de biodiversité des prairies. Partie sud dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Il s'agit d'une grande zone ouverte herbacée relativement homogène, ponctuée d'arbres et arbustes à faible recouvrement, située entre deux zones déjà urbanisées. La strate arborée est uniquement composée de jeunes pins maritimes tandis que la strate arbustive comprend principalement le robinier et l'ajonc d'Europe. La strate herbacée est relativement diversifiée avec de grands tapis d'Hélianthème faux-alysson, très fleuri lors de la visite, accompagné de nombreuses poacées (Fromental, Canche flexueuse, Brome stérile, Folle

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					avoine, Vulpie ciliée...). Les autres herbacées sont la Callune, le Siméthys à feuilles planes, l'Hélianthème à gouttes. Côté ouest de la zone, on observe deux secteurs boisés à végétation plus dense à pin maritime, chêne pédonculé, bouleau verruqueux, robinier, à strate herbacée quasi monospécifique à Fougère aigle. La zone ouverte peut potentiellement attirer des oiseaux nichant au sol, susceptibles de présenter un intérêt patrimonial (Alouette lulu, Engoulevent d'Europe...), mais la situation à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés limite notablement les potentialités d'accueil. Les enjeux apparaissent ainsi assez limités. Les incidences devraient être modérées.
	Activités (1AUX)	Secteur d'activités et équipements	2 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Cette zone est divisée en deux secteurs de part et d'autre de la RD834, à la physionomie très voisine. Il s'agit d'une plantation de pins maritimes âgés à sous-bois mésophile, très pauvre en espèces, dominé par des éricacées : Callune, Brande, Bruyère cendrée. Les enjeux sont très faibles. Les incidences seront faibles.
	Activités touristiques (1AUT)	Secteur d'hébergement touristique	7,8 ha	En partie dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production, En partie hors TVB	Voir fiche détaillée.
SABRES	Habitat (1AU)	Secteur du bourg	2,2 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Il s'agit d'une jeune plantation de pins maritime à sous-bois mésophile, à base de Fougère aigle, Ajonc d'Europe dominants. On observe quelques zones ouvertes de type lande à Fougère, espèce accompagnée par la Callune et la Bruyère cendrée. Les enjeux de la zone sont faibles à très faibles. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation seront faibles.
	Habitat/EPAHD /Activités	Labesque-Hiouot	5,2 ha	En partie dans la matrice éco-paysagère et dans les réservoirs de boisements de feuillus et des prairies	Voir fiche détaillée

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
SAUGNACQ ET MURET	Habitat	Ménéou	3,8 ha	Dans le réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée.
	Equipement	Muret Nord	2,3 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Cette zone comprend côté est un secteur déjà aménagé, clôturé (stockage de matériaux). A l'ouest, il s'agit d'un petit boisement de jeunes chênes pédonculés et tauzins, comprenant un sous-bois assez dense d'Aubépine, Ajonc d'Europe. A l'extrémité nord-ouest on observe une petite lande fermée à Ajonc d'Europe et Fougère aigle. Ces habitats sont communs. Les enjeux sont faibles. Il n'y aura pas d'incidence significative.
	Habitat	Castelnau	1,08 ha	En partie dans le réservoir de biodiversité des prairies	Cette zone comprend deux secteurs distincts : ▪ A l'ouest, la zone est recouverte un espace ouvert entretenu comprenant un jardin potager et des prairies mésophiles, tondues régulièrement. Dans ces dernières on a pu reconnaître le cortège classique de Poacées communes (Fétuque élevée, Fromental, Paturin commun, Houlque laineuse) et de plantes à fleurs comme le Lotier corniculé, l'Achillée millefeuilles, la Grande oseille. Les enjeux sont faibles. ▪ A l'est, la zone est un pré-bois, comprenant de jeunes chênes pédonculés surmontent un tapis continu d'herbacées (Fromental, Canche flexueuse, Ajonc d'Europe...); la strate arbustive est absente ou presque. Les enjeux sont faibles. Les incidences seront modérées.
	Activités	Porte des Landes	5,95 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Cette zone comprend deux secteurs distincts : ▪ A l'ouest, s'étend une lande sèche issue d'un défrichement de la forêt de pins. On y retrouve des reprises de jeunes pins maritimes, quelques jeunes individus de Chêne tauzin, et un couvert herbacé à recouvrement moyen, très pauvre en espèces : Héliantheme faux-alysson, Callune vulgaire. Cet habitat présente potentiellement un enjeu car il peut accueillir des oiseaux nichant au sol, dans les terrains découverts, comme l'Alouette lulu et l'Engoulevent d'Europe. ▪ A l'est, on trouve une plantation adulte de pins maritimes, à sous-bois très pauvre, constitué principalement d'Ericacées. Les enjeux sont faibles.

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
					Cette zone peut potentiellement entraîner la disparition d'un habitat d'espèces à enjeu. L'incidence est cependant à modérer dans la mesure où ce type d'habitat, issu du cycle de production du pin maritime, est fréquent en Cœur Haute Lande. Les espèces pourront y trouver des habitats de substitution.
SOLFERINO	Habitat	Gare Est	1,06 ha	En dehors de la TVB	D'ouest en est, on observe : ▪ Une friche arbustive à ronces, noisetiers, et robiniers. La strate herbacée comprend des Poacées communes (Fromental, Dactyle aggloméré), quelques plantes fleuries des terrains vagues (Moutarde des champs, Compagnon blanc...) et un fort recouvrement d'espèces exotiques envahissantes (Raisin d'Amérique, Sénéçon du Cap). ▪ Un bois clair de robiniers avec un sous-bois de ronces et noisetiers, ▪ Au nord-est, Un bois plus évolué de chênes pédonculés, platanes, et robiniers. D'une manière générale, le milieu paraît assez perturbé (déchets, nombreuses plantes exotiques envahissantes), avec des enjeux faibles. La partie la plus intéressante (boisement plus évolué au nord-est) est maintenue en trame verte à conserver dans l'OAP. Celle-ci prévoit un principe de stationnement en limite nord, sur une aire qui a déjà cette fonction aujourd'hui. Les incidences sont faibles.
	Habitat	Gare Ouest	1,44 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Il s'agit d'une plantation d'eucalyptus, d'intérêt très faible pour la biodiversité. En lisière on trouve une haie de noisetiers et chênes. L'OAP prévoit le maintien d'un espace vert et d'une trame arborée sur cette lisière. Les incidences seront très faibles.
SORE	Habitat	Stroucs	2,74 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	Plantation de pins maritimes d'âge moyen à sous-bois dense et végétation mésophile (Ajonc d'Europe, Robinier, Chêne pédonculé, Ronce, Bourdaine) Pas d'effet notable sur la biodiversité.
	Habitat	Bourg Nord	1,60 ha	En partie dans le réservoir des boisements de feuillus et mixtes	Voir fiche détaillée

Commune	Vocation de la zone	Nom de la zone	Superficie	Position dans la TVB	Description de la zone
	Equipement	Stade	0,93 ha	En partie dans le réservoir des boisements de feuillus et mixtes	La partie ouest de la zone est occupée par une plantation de pins maritimes âgée, au sous-bois mésophile (Brande, Ajonc d'Europe, Fougère aigle...), à enjeu faible. La partie à l'est est également une pinède, avec une présence plus marquée de feuillus (Chêne pédonculé, Châtaignier) en sous-bois, et sur la lisière avec le stade actuel. La diversité de la végétation est un peu plus élevée mais l'habitat reste assez commun. L'OAP prévoit la reconstitution de lisières sur les franges ouest, nord, et est de la zone, et au-delà le long du stade actuel, côtés ouest et est. Ces lisières seront composées d'essences feuillus (Chêne pédonculé, Chêne tauzin, Châtaignier...). Grâce à cette mesure, les incidences seront faibles.
	Activités	Parazan Nord	1 ha	Secteur hors TVB	La zone est occupée par une lande mésophile à Fougère aigle dominante, accompagnée d'Ajonc nain, Ajonc d'Europe, Avoine de Thore, ponctuée de quelques chênes tauzins, chênes pédonculés, et pins maritimes. L'habitat est très commun dans le massif des Landes de Gascogne, sans enjeu notable. L'ouverture à l'urbanisation est sans incidence notable.
TRENSACQ	Habitat et équipement	Centre-bourg	2,3 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production	La zone comprend un secteur de pinède mésophile d'âge moyen à sous-bois composé de Fougère aigle, Callune vulgaire, Genêt à balais, et une pinède plus âgée au sous-bois entretenu, à strates herbacée et arbustive inexistante. Au sud-ouest, se trouve un petit secteur d'airial à chêne pédonculé et platanes, sans sujet très âgé. L'OAP prévoit le maintien de cette trame arborée. Pas d'incidence notable.
VERT	Habitat	Bourg Est	2,4 ha	Dans la matrice éco-paysagère de la forêt de production en majeure partie. Frange ouest en réservoir des boisements de feuillus	La zone est principalement constituée d'une lande mésophile à Fougère aigle et Genêt à balais ponctuée de quelques sujets de Chêne pédonculé et Chêne tauzin. Ces espèces sont accompagnées de Callune vulgaire, Ajonc d'Europe, Ajonc nain, et Ciste à feuille de sauge. Côté nord-ouest, se trouve une chênaie ouverte au sous-bois entretenu sans strate arbustive. L'OAP prévoit le maintien de la trame arborée sur la frange ouest. Pas d'effet notable.

Commune de BELHADE Zone 1AU « Caplane»

Caractéristiques du site

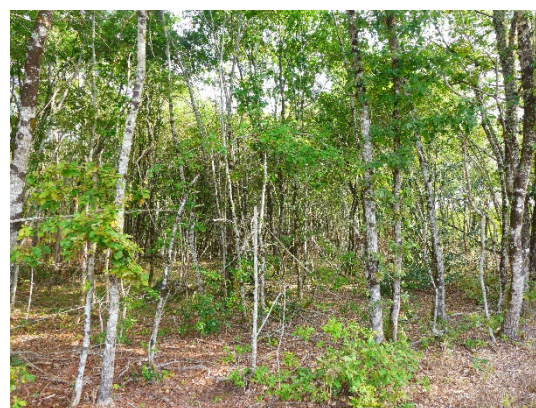
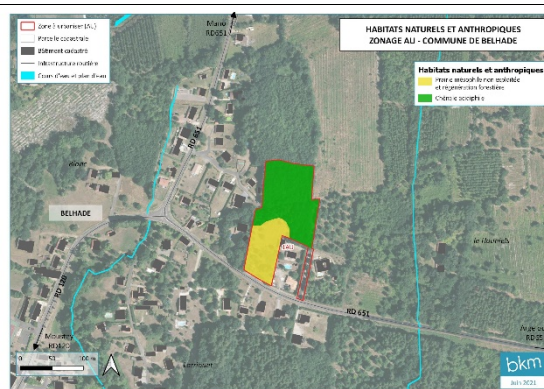
Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels. Il est situé dans un réservoir de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes.

Nature des habitats

La partie nord du site est une chênaie acidiphile composée de jeunes sujets de Chêne pédonculé, au sous-bois entretenu, dont les strates arbustives et herbacées présentent un faible recouvrement. Le Chêne pédonculé est accompagné des espèces habituelles des sols acides, communes dans le massif des Landes : Ajonc d'Europe, Houx, Châtaignier, Chêne tauzin, Chèvrefeuille des bois. Du fait de l'absence de vieux sujets d'arbres et du faible recouvrement du sous-bois, les potentialités pour la faune apparaissent limitées. L'enjeu est **faible**.

La partie sud du site est une friche issue d'un déboisement de la chênaie marquée par une régénération de robiniers. Les autres espèces sont des Poacées (Houlque laineuse, Agrostide capillaire), des ronces, et des espèces exotiques envahissantes (Raisin d'Amérique, Paspale). L'enjeu est **très faible**.



Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'aura pas d'effet significatif sur la biodiversité, les enjeux étant faibles à très faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien ou la création d'une trame arborée et arbustive principalement dans la partie ouest de la zone.

Les impacts résiduels de l'ouverture de la zone à l'urbanisation seront faibles.



Commune de BROCAS Zone 1AU « Poumès »

Caractéristiques du site

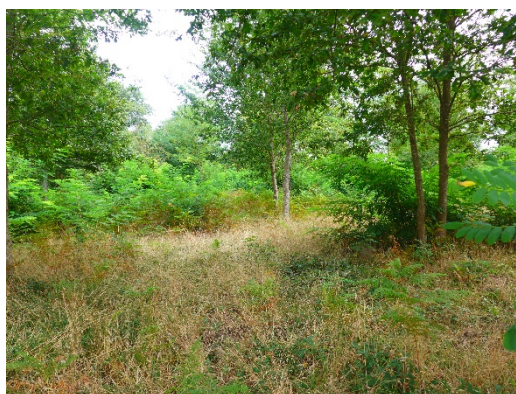
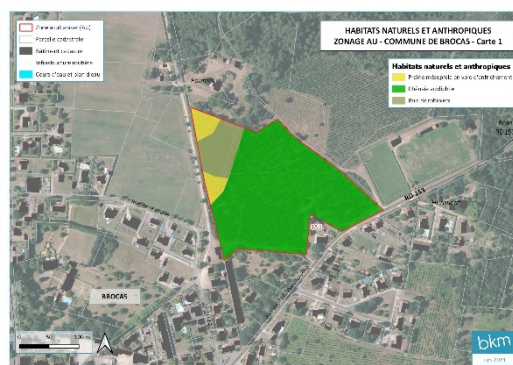
Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels. Il est situé dans un réservoir de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes.

Nature des habitats

La plus grande partie du site, côté est, est une chênaie acidiphile composée de jeunes sujets de Chêne pédonculé et Châtaignier, avec une sous-strate largement dominée par le Robinier faux-acacia, au caractère envahissant. La strate herbacée dénote le caractère acidiphile et mésophile (non humide) du secteur : Fougère aigle, Lierre grimpant, Houlque laineuse, Agrostide capillaire... Du fait de l'absence de vieux sujets d'arbres et d'un sous-bois largement colonisé par le Robinier, les potentialités pour la faune apparaissent limitées. L'enjeu est **faible**.

Côté ouest, on trouve un bois de robiniers comprenant en sous-étage des ronces, quelques jeunes chênes tauzins, et des Poacées (Agrostide capillaire, Houlque laineuse). Le long de la voie verte, se distinguent deux petits secteurs d'anciennes prairies en voie d'enfrichement (Houlque laineuse, Dactyle aggloméré, Carotte sauvage, Fougère aigle, ronces, Raisin d'Amérique, jeunes châtaigniers). L'enjeu de ces deux secteurs est **très faible**.



Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'aura pas d'effet significatif sur la biodiversité, les enjeux étant faibles à très faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit l'aménagement d'espaces verts au centre la zone.

Compte-tenu des faibles enjeux de la zone, les impacts résiduels de l'ouverture à l'urbanisation seront faibles.



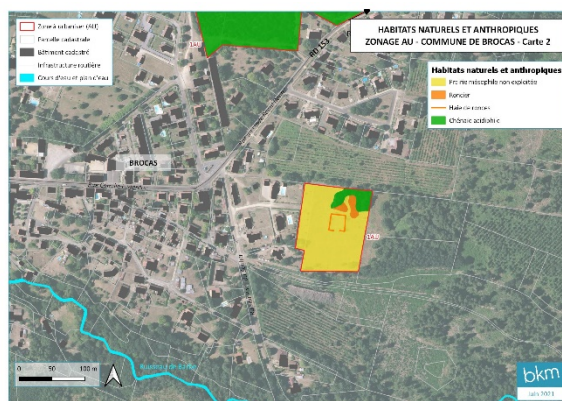
Commune de BROCAS Zone 1AU « Le Bourg Est »

Caractéristiques du siteContexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels. Sa plus grande partie figure en réservoir de biodiversité des prairies.

Nature des habitats

La plus grande partie du site est occupée par une prairie mésophile (non humide) ne semblant plus exploitée, et évoluant vers une friche herbacée. Outre des Poacées (Agrostide capillaire, Fétuque élevée, Dactyle aggloméré, Flouve odorante), la flore comprend un cortège assez diversifié de plantes à fleurs (Carotte sauvage, Lotier corniculé, Centaurée sp, Millepertuis à feuilles perforées, Achillée millefeuille, Grande oseille...). Ce type d'habitat est susceptible d'accueillir des oiseaux des milieux herbacés un peu évolués, dont certains présentent un enjeu modéré à moyen (Tarier pâle, Cisticole des joncs, Fauvette grisette...), ainsi que des Lépidoptères (papillons) attirés par les plantes à fleurs. L'enjeu est **moyen**. Le reste de la zone est occupée par des ronciers (peuplement monospécifique de Ronce commune) et par une chênaie acidiphile à Chêne pédonculé et Chêne tauzin, d'âge moyen, à sous-étage très peu développé (ronces surtout). L'enjeu de ces deux secteurs est **faible**.

**Impacts de la zone 1AU**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone entraînera la disparition de la prairie susceptible d'accueillir des espèces présentant un enjeu patrimonial (oiseaux nicheurs surtout). Sur le reste de la zone, les impacts seront faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit l'aménagement d'espaces verts en limite sud de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation entraînera la disparition de la prairie évoluant en friche herbacée, milieu favorable à l'accueil d'espèces présentant un certain enjeu patrimonial.



Commune de BROCAS Zone 1AUX « secteur ZAE »

Caractéristiques du site

Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

La zone figure en partie en réservoir de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes, en partie en réservoir des prairies.

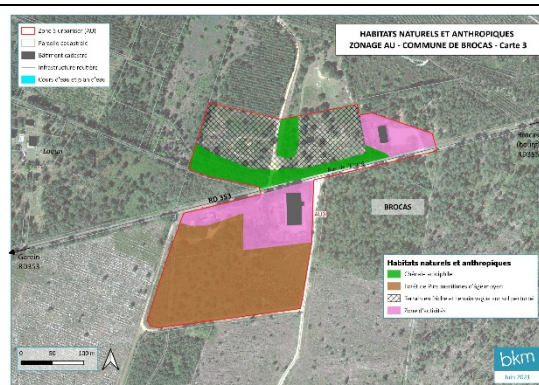
Nature des habitats

La zone comprend plusieurs espaces différenciés :

Au nord, se trouve un terrain vague clôturé (ancienne décharge ?) à végétation herbacée entretenue, recolonisé par des espèces exotiques envahissantes (Erigeron, Raisin d'Amérique). Vers l'est, se trouve une zone mixte à bâtiments, dépôts de gravats, zone herbacée entretenue ponctuée de quelques chênes pédonculés. Les enjeux sont **très faibles**.

Le centre de la zone est occupé par une jeune chênaie pédonculée (pas de vieux sujets), comprenant quelques chênes tauzin, pins maritimes, robiniers. Le sous-étage est très pauvre et à faible recouvrement : quelques individus d'Aubépine, Ronce commune, Bruyère brande. Les enjeux sont **faibles**.

Au sud, la zone est occupée par une forêt de pins maritimes d'âge moyen, à végétation mésophile, les espèces accompagnant le pin étant le Chêne pédonculé, le Chêne tauzin, la Fougère aigle, la Callune vulgaire, la Bruyère cendrée, l'Avoine de Thore, l'Ajonc d'Europe. S'agissant d'un habitat très commun dans les Landes, l'enjeu est **faible**.



Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone entraînera la disparition d'habitats dont les enjeux sont faibles à très faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien des boisements de façade routière structurants et celui d'espaces verts de recul.

Compte-tenu des faibles enjeux de la zone, les impacts résiduels de l'ouverture à l'urbanisation seront faibles.



Caractéristiques du site

Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

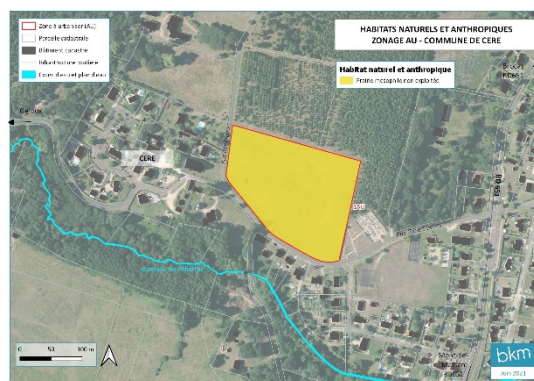
La zone figure en réservoir de biodiversité des prairies.

Nature des habitats

La zone, d'une superficie de 3 ha, est entièrement occupée par une prairie mésophile qui semble encore régulièrement entretenue et présente une grande uniformité physiologique.

La végétation est dominée par des Poacées (Agrostide capillaire, Fétuque élevée, Flouve odorante...), accompagnée de plantes à fleurs communes, à faible recouvrement : Achillée millefeuilles, Plantain lancéolé, Gaillet croisettes, Petite oseille, Globulaire commune...

Cette prairie est susceptible d'attirer des oiseaux nichant au sol dans des espaces ouverts (Alouette lulu, Tarier pâtre...), d'enjeu moyen du fait de leur niveau de rareté.



Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone entraînera la disparition de la prairie.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien ou la création d'espaces verts collectifs vitrines du secteur et de recul des constructions. Une trame arborée est à créer en milieu et bordure de zone.

L'ouverture à l'urbanisation entraînera la disparition d'une surface notable de prairie, habitat peu répandu en Haute Lande.



Commune de LE SEN Zone 1AU « Le Bourg Est» (Surface : 0,75 ha)

Caractéristiques du site

Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

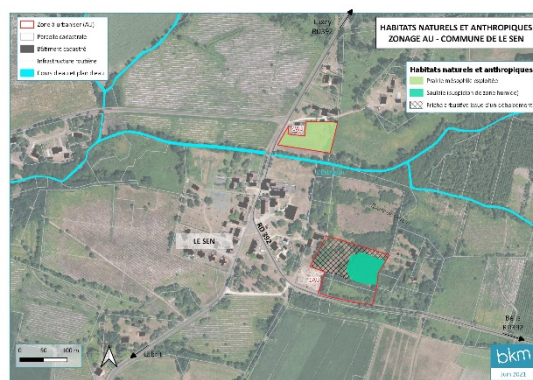
La zone figure en réservoir de biodiversité des prairies.

Nature des habitats

La zone est en réalité en friche issue d'un déboisement récent, au sol perturbé, en voie de recolonisation par différentes herbacées : Chénopode blanc, Achillée millefeuilles, Oseille crépue, Houllque laineuse, Floué odorante, Fougère aigle. Différentes espèces exotiques envahissantes se sont installées après la coupe : Paspale dilaté, Raisin d'Amérique, Sporobole tenace. Le milieu commence à être colonisé par des espèces arbustives : Ronce commune, Genêt à balais. Côté est (hors zone 1AU), on trouve de jeunes sujets de chênes pédonculés et taulins (photo ci-contre)

Du fait du caractère peu évolué du couvert végétal, le site paraît peu attractif pour la faune patrimoniale.

L'enjeu écologique de la zone est **faible**.



Impacts de la zone 1AU

Du fait du faible enjeu, et de la taille modeste de la zone, cette dernière aura peu d'effets sur la biodiversité.

Mesures d'évitement et de réduction

Les espaces boisés et arbustifs qui ceinturent la zone seront maintenus. Une trame boisée est créée en lisière ouest de la zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation aura peu d'effets sur la biodiversité.



Commune de LIPOSTHEY Zone 1AU « Le Bourg Est» (Surface : 0,64 ha)

Caractéristiques du site

Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

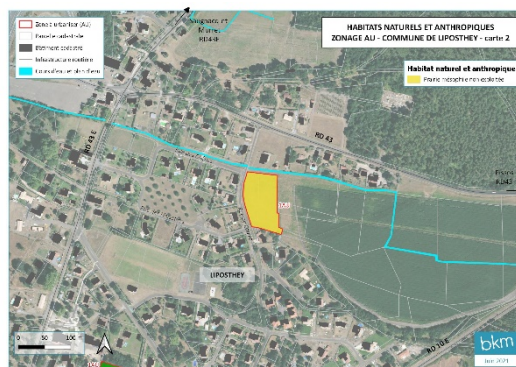
La zone figure en réservoir de biodiversité des prairies.

Nature des habitats

Cette petite zone est entièrement occupée par une prairie mésophile qui ne semble pas (plus) exploitée, présentant une grande uniformité physionomique.

La végétation est dominée par des Poacées (Agrostide capillaire, Folle avoine, Flouve odorante, Houlique laineuse...), accompagnée de plantes à fleurs communes : Achillée millefeuilles, Plantain lancéolé, Gaillet croisetie, Plantain lancéolé, Millepertuis à feuilles perforées... On note la présence de quelques espèces exotiques envahissantes : Erigerons sp, Sporobole tenace.

Ce type d'habitat est susceptible d'accueillir des oiseaux des milieux herbacés évoluant vers la friche herbacée, dont certains présentent un enjeu patrimonial (Tarier pâtre, Alouette lulu, Fauvette grisette, Cisticole des joncs...), ainsi que des Lépidoptères (papillons) attirés par les plantes à fleurs. L'enjeu est **moyen**.



Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone entraînera la disparition de la prairie susceptible d'accueillir des espèces à enjeu (oiseaux nicheurs surtout).

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien ou la création d'espaces verts collectifs vitrines du secteur et de recul des constructions. Une trame arborée est à créer en milieu et bordure de zone.

L'ouverture à l'urbanisation entraînera la disparition de la prairie, milieu favorable à l'accueil d'espèces présentant un certain intérêt patrimonial.



Commune de LUXEY Zone 1AU « Le bourg»

Caractéristiques du site**Contexte écologique**

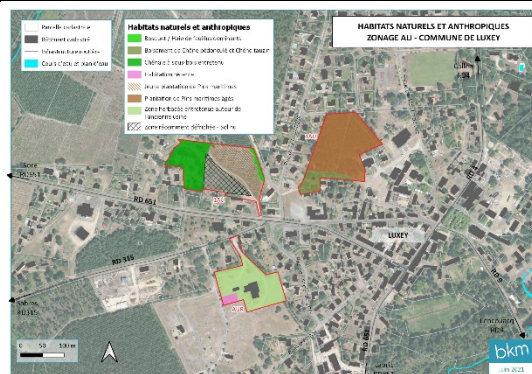
Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

La zone figure en réservoir de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes.

Nature des habitats

Une large partie de la zone, côté nord, est occupée par un boisement adulte de Pin maritime à végétation mésophile. Les espèces principales accompagnant le pin sont le Chêne tauzin, le Robinier faux acacia, la Bruyère brande, la Callune vulgaire, la Bruyère cendrée. Ce type d'habitat est très étendu dans le massif des Landes. L'enjeu est **faible**.

La partie sud est constituée d'une chênaie acidiphile à Chêne pédonculé, Chêne tauzin, Châtaignier, Fougère aigle, Chèvrefeuille des bois, Bruyère brande... La chênaie comprend de vieux sujets de chênes et châtaigniers susceptibles d'accueillir des espèces animales à enjeu (chiroptères, coléoptères saproxyliques...), protégées. L'enjeu de la partie sud est **moyen à fort**.

**Impacts de la zone 1AU**

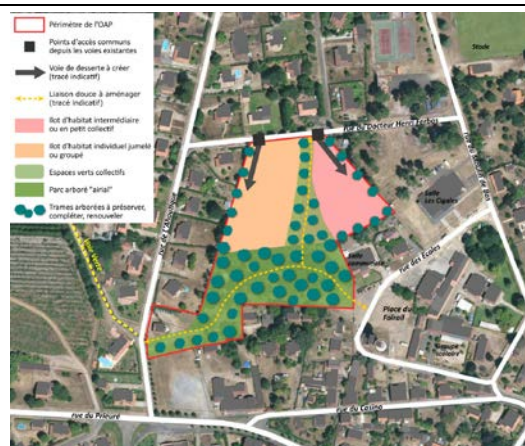
Côté sud, l'ouverture à l'urbanisation est susceptible d'entraîner la perte de vieux arbres, habitat d'espèces à enjeu. Côté nord, les incidences seront faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien de la trame boisée de la partie sud de la zone. Il n'y aura donc pas d'incidence sur cette zone à enjeu.

Côté nord la création d'une trame arborée est prévue sur les marges ouest et est, ainsi qu'au centre, de la zone.

Les incidences de cette zone 1AU devraient donc être faibles sur la biodiversité.



Commune de SABRES Zone 1AU « Labesque-Hiout » (Surface : 5,2 ha)

Caractéristiques du site

Contexte écologique

Le site n'est couvert par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

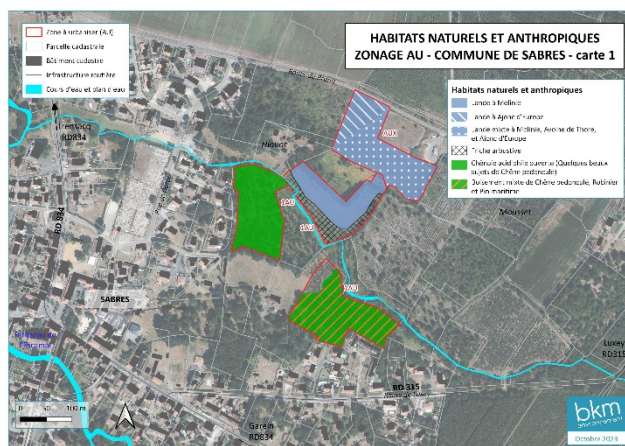
La zone figure en partie dans la matrice éco paysagère de la forêt de production, et, pour la partie sud, en réservoir de biodiversité des boisements de feuillus et mixtes.

Le boisement côté ouest a fait l'objet d'un diagnostic écologique et d'une note d'incidence dans le cadre d'un projet de lotissement communal (Eten Environnement, 2022).

Nature des habitats

Du nord au sud, la zone comprend successivement (voir carte) :

- Une lande à Ajonc d'Europe,
- Une lande mixte à Molinie bleue, Avoine de Thore et Ajonc d'Europe, espèces accompagnées par des Poacées (Agrostide capillaire, Houlque laineuse), ainsi que par l'Ajonc nain et la Fougère aigle. Du fait de la présence en abondance de la Moline, ce secteur est susceptible d'être considéré comme une zone humide.
- Une lande humide à Molinie, accompagnée de touffes de joncs ; **ces espèces sont indicatrices de zone humide, et la lande à molinie est l'habitat de prédilection du Fadet des laïches, espèce rare et protégée.**
- Une friche arbustive marquée par un début de colonisation par de jeunes chênes pédonculés,
- Une chênaie acidiphile ouverte, marquée par un peuplement peu dense de Chênes pédonculés, comprenant un sous-étage à base de Fougère aigle, Ajonc nain, Ajonc d'Europe, Noisetier. Cette chênaie comporte quelques beaux sujets âgés de chênes. Par ailleurs, d'après l'étude Eten, toute cette chênaie est en zone humide.
- Un boisement mixte de pins maritimes, chênes pédonculés, et robiniers (*voir photo ci-contre*).



Trois de ces unités sont susceptibles de présenter des enjeux pour la biodiversité :

- La lande mixte à Molinie et Ajonc est une zone humide potentielle.
- La lande à molinie, habitat possible d'un lépidoptère rare et protégé, le Fadet des Laïches ; de plus il s'agit d'un habitat indicateur de zone humide,
- La chênaie, qui contient plusieurs vieux arbres, habitat potentiel d'espèces à enjeu écologique élevé (chiroptères, coléoptères saproxyliques). De plus cette chênaie est une zone humide.

Impacts de la zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation pourra entraîner la disparition des trois habitats à enjeu : la lande mixte à molinie et ajonc, la lande à molinie, et la chênaie.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit la création d'une trame arborée et arbustive en périphérie des secteurs à urbaniser. En complément, la mesure suivante sera mise en œuvre : Dans la chênaie à l'est, prévue pour la création d'îlots d'habitat, il conviendra de repérer les vieux sujets de chênes, qui feront l'objet d'une protection stricte dans le cadre la composition.



-  Périmètre de l'OAP
-  Point d'accès commun
-  Voie de desserte principale des secteurs d'activités et d'équipements (tracé indicatif)
-  Voie de desserte du secteur d'habitat (tracé indicatif)
-  Liaisons douces à créer (cheminement sud) ou à envisager (cheminement nord)
-  Ilots habitat
-  Ilots d'hébergements et services collectifs
-  Ilots d'activités ou équipements
-  Aire de stationnements regroupés à créer (limites indicatives)
-  Continuité hydraulique et écologique à maintenir, à renforcer
-  Espaces verts à préserver
-  Trame éco-paysagère arborée et/ou arbustive à conserver ou à planter

Cette zone à urbaniser va entraîner la suppression d'une superficie notable de zone humide, ainsi que plusieurs habitats sensibles : lande à molinie, bois de feuillus à vieux sujets de chênes.

L'ouverture à l'urbanisation est susceptible d'entraîner la perte de vieux arbres, habitat d'espèces à enjeu dans les deux zones. Dans les autres secteurs, les incidences seront faibles.

Mesures d'évitement et de réduction

L'OAP prévoit le maintien d'une trame boisée de la partie ouest de la zone. Lors de la phase opérationnelle, il conviendra de repérer les vieux sujets de chênes. Dans le cadre la composition de la zone, ils seront strictement préservés.

Dans la partie est, il est prévu le maintien ou la création d'une trame arborée sur les franges nord.

Moyennant respect de ces mesures, les incidences de cette zone 1AU devraient donc être faibles sur la biodiversité.



2.6. Les incidences liées aux projets d'énergie renouvelable

Plusieurs projets de centrales photovoltaïques au sol et de parc éolien, en cours de développement sur le territoire, peuvent avoir des incidences sur les espaces naturels ainsi que sur les espèces de faune et flore.

Ces projets font l'objet d'un dépôt de permis de construire contenant une étude d'impact réalisée conformément aux articles R122-1 à R122-5 du code de l'environnement. En particulier, elles décrivent les enjeux écologiques des territoires concernés par les projets, les incidences sur les milieux naturels, ainsi que les mesures destinées à les éviter, réduire, voire compenser (« séquence ERC »).

Le tableau ci-après décrit l'état d'avancement des projets sur le territoire de Cœur Haute-Lande :

Commune	Nature du projet	Nom du site	Etat d'avancement
Bélis	Photovoltaïque	Communal du midi	PC déposé le 04/10/2024
Cère	Photovoltaïque	Nègue	PC obtenu le 04/06/2020, Arrêté de prorogation le 27/03/2023, Avis de la MRAE le 15/11/2023
Cère	Photovoltaïque	Gabarchet	Etude d'opportunité suite à la prévision d'implantation du poste source prévu par le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables sur le même site
Escource	Eolien	Saint-Antoine	PC accordé en Conseil d'Etat
Garein	Photovoltaïque	Hippodrome	PC accordé le 21/03/2024, avis de la MRAE en attente
Labouheyre	Photovoltaïque	Galleben	
Labouheyre	Photovoltaïque	Berroute	
Luxey	Photovoltaïque	La Saussiatte	Dépôt de PC prévu en février 2025
Pissos	Photovoltaïque	Piau Capit	Dépôt de PC prévu fin 2024
Sabres	Photovoltaïque	Lagraou-Cassouats	PC en cours d'instruction

2.7. Conclusion sur les atteintes sur les milieux naturels dues au PLUi

Les analyses ci-dessus montrent que les dispositions du PLUi (zonage, règlement, OAP...) permettent une protection renforcée des espaces à enjeu écologique, notamment des zones Natura 2000 et des continuités écologiques (trame verte et bleue).

Les espaces à urbaniser se situent en continuité de l'urbanisation déjà existante. Cela permet de limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'étalement urbain. Ils se développent le plus souvent sur des secteurs présentant peu d'enjeux écologiques.

Il a toutefois été relevé quelques zones à urbaniser qui peuvent affecter des habitats susceptibles de présenter un enjeu : zones humides à Sabres, prairies évoluant en friches herbacées à Brocas, Cère, Liposthey.

3. Les incidences et mesures sur la ressource en eau

3.1. La prise en compte de la ressource en eau dans les orientations générales du PADD

Le projet de vise à « améliorer la **qualité des eaux et la préservation des milieux aquatiques** ». Pour cela, l'objectif est de maîtriser les rejets d'eaux usées dans les milieux naturels tout en assurant les besoins de desserte des zones urbaines. A cette fin, le PADD fixe plusieurs orientations :

- « Programmer de manière cohérente le développement urbain en fonction des capacités des réseaux d'eaux usées et des capacités résiduelles des ouvrages de traitement,
- Poursuivre les travaux sur les réseaux d'eaux usées (renforcements, extensions, renouvellements de canalisations...) et les stations d'épuration afin de limiter les entrées d'eaux parasites et les rejets directs dans le milieu naturel (crastes, cours d'eau...).
- Mener une réflexion sur la mise en place de l'assainissement collectif dans les zones d'habitat groupé (bourgs, quartiers importants) présentant une aptitude des sols plutôt défavorable à l'assainissement non collectif et au sein desquels des projets de développement importants sont envisagés, et prévoir des espaces dédiés à l'aménagement des ouvrages de traitement.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs aux sols défavorables à l'assainissement non collectif. »

Pour gérer durablement la ressource en eau, le territoire se fixe également pour objectif de « **maîtriser les prélèvements par une gestion plus économe de l'eau potable** ». Pour cela, il sera prévu de :

- « Poursuivre et programmer les travaux visant à réduire les pertes sur les réseaux d'adduction d'eau potable,
- Encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales ».

La Communauté de Communes Cœur Haute Lande souhaite également réduire la vulnérabilité du territoire face au risque inondation. Pour cela, la collectivité souhaite :

- « Préserver les zones humides, dépressions naturelles, éléments végétaux (haies, ripisylves, bosquets...) pour leur rôle d'écêtement des crues et de régulation hydraulique.
- Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment les aménagements et les traitements des espaces publics (choix de matériaux poreux, végétalisation...).
- Maîtriser le ruissellement des eaux en privilégiant l'infiltration des eaux sur l'assiette même des opérations et en encourageant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales ».

3.2. Les incidences et mesures sur les cours d'eau et les zones humides

Les zones humides du territoire comprennent les boisements alluviaux accompagnant le réseau hydrographique (forêts galeries), les landes humides et les lagunes sur le plateau forestier.

Elles ont fait l'objet d'une identification dans le cadre de la mise en œuvre des SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », « Etangs littoraux de Born et Buch », et « Midouze ».

La quasi-totalité de ces zones humides répertoriées bénéficient d'une protection stricte (Np) dans le PLUi :

- Les ripisylves des cours d'eau, qui sont également des EBC,
- Les lagunes : zone Np de 200 m de rayon autour de la lagune. Ce rayon de protection permet de réduire les risques indirects d'assèchement liés à des activités humaines à proximité.

Dans les zones Np, le règlement (article 2) prescrit les règles de nature à préserver la fonctionnalité des zones humides : *Dans la zone Np, sont interdits tous drainages, affouillements, exhaussements ou autres aménagements de sols susceptibles de remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, la conservation des zones humides et de la flore caractéristique de ces milieux, ainsi que l'équilibre biologique et chimique des sols.*

Ponctuellement, on observe quelques zones humides répertoriées qui ne bénéficient pas d'une protection par zone Np (cf. partie incidences sur le milieu naturel), mais les zones à urbaniser n'affecte aucune zone humide identifiée.

3.3. Les incidences et les mesures sur l'eau potable

- **Les incidences sur les captages d'eau potable**

La Communauté Cœur Haute Landes est alimentée par 16 captages. Les captages situés au sein des bourg et leur périmètre de protection immédiat qui se limitent aux abords de l'ouvrage, sont classés dans des zones U. Ceux situés en dehors des espaces urbanisés sont classés en zone naturelle dans le zonage du PLUi.

Zone UQv	UF	UC	UT	UX	Zone N
FORAGE F2 CASTELNAU SAUGNAC	FORAGE F2PISSOS	FORAGE F2 BOURG SOLFERINO	FORAGE F2 PISCINE	FORAGE F1 BOURG ESCOURCE	FORAGE F3 MENAYE SAUGNAC
	FORAGE F1 CHATEAU D'EAU PISSOS	FORAGE F2 BOURG LABRIT			FORAGES F1 ET F2 CHATEAU D'EAU SORE
	FORAGE F2 BOURG- GUIT LABOUHEYRE	FORAGE F1 BOURG COMMENSACQ			FORAGE F2 BOUHEBEN ESCOURCE
	FORAGE F3 LABOUHEYRE				FORAGE F2 COMMENSACQ
	FORAGE F1 BOURG LUGLON				
	FORAGE F3 LABRIT				
	FORAGE F1 BOURG LUGLON				

Classement des captages AEP et de leur PPI dans le zonage du PLUi

- **Les incidences sur les prélèvements dans la ressource en eau**

Le projet d'accueil et de développement de l'habitat de la Communauté de Communes s'inscrit dans une perspective d'environ 18.510 hab en 2035 à l'horizon 2030 sur l'ensemble des 26 communes, soit 2 700 habitants supplémentaires par rapport au recensement à 2020. L'accueil de ces nouvelles populations et le développement des activités économiques auront pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

Sur la base du nombre de logements prévus d'ici 2035 dans le POA et des ratios de prélèvement d'eau par habitant par UDI en 2022, nous avons estimé les besoins journaliers en eau à horizon 2035 sur chaque unité de distribution. Ces résultats figurent dans le tableau ci-après.

Toutes les unités de distribution seront en mesure de répondre à la demande supplémentaire liée au développement de l'urbanisation, dans le respect des autorisations de prélèvement, à l'exception de Solférino.

Le réseau d'alimentation en eau potable de Solférino a un rendement médiocre, bien qu'il soit passé de 65 % en 2019 à 69 % en 2022. La poursuite de l'amélioration du réseau permettra de réduire les pertes et de les affecter à la distribution d'eau potable aux nouvelles populations accueillies dans la commune. Une réduction de 30 % des pertes, soit un volume de prélèvement par habitant de 300 l/jour, permettra de respecter l'autorisation de prélèvement du forage F2 bourg.

Depuis l'arrêt du PLU, les dernières données de rendement du réseau sur Solférino remettent en cause les estimations des besoins d'eau potable sur la commune à terme. Le rendement du réseau a été fortement amélioré et est passé entre 2021 et 2023 de 67,85 % à 84 %. Cette réduction des pertes sur le réseau permet de réduire les prélèvements à horizon 2035 à environ 145 m³/jour, soit à leur niveau actuel.

En outre, le SYDEC va lancer avant la fin de l'année un schéma directeur de la ressource sur l'ensemble de son périmètre. L'objectif est de passer en revue Unité de Gestion par Unité de Gestion (ex : Solférino), les besoins actuels et futurs et de les comparer avec la ressource disponible. Si besoin, des interconnexions ou recherches de nouvelles ressources seront alors étudiées.

UDI	Communes alimentées	Captages	Volume journalier maximal autorisé (m3/j)		Volume moyen journalier prélevé en 2022 (en m3/jour)	Nombre de logement prévus d'ici 2035	Nombre d'habitant supplémentaire à horizon 2035 (estimée sur la base d'un ratio de 2,5 hab/log.)	Ratio de prélèvement par hab en 2022 en l/jour	Prélèvement journalier supplémentaire dans la ressource en 2035 (en m3/jour)	Estimation du volume moyen journalier prélevé en 2035 (en m3/jour)
Commensacq-Trensacq	Commensacq, Trensacq	F1 bourg (forage de secours)	400	600	135	69	173	192	33	168
		F2 Château d'eau	600							
Escource	Escource	F1 Bourg	240	740	167	48	120	219	26	193
		F2 Bouheben	500							
Labouheyre	Labouheyre	Forage F2 Bourg Guit	1 200	1200	588	239	598	208	124	712
Labrit	Bélis, Brocas, Canenx-et-Réaut, Cère, Garein, Labrit, Le Sen, Maillères, Vert	F2 Bourg	1 320	3 320	1081	311	778	303	236	1 317
		F3	2 000							
Luglon	Luglon	F1 Le Barail (Bourg)	320	320	63	18	45	162	7	70
Moustey	Belhade, Mano, Moustey, Sagnac-et-Muret	Forage F2 Castelnau	1000	2200	788	120	300	364	109	897
		Forage F3 Menaye	1200							
Pissos	Pissos	Forage F2 Château d'eau	1000	1500	238	114	285	162	46	284
		Forage F1	500							
Sabres	Sabres	F2 Piscine	2 000	2 000	296	42	105	225	24	320
Solférino	Solférino	F2 Bourg	140	140	144	41	103	426	44	188
Sore	Argelouse, Sore, Callen, Luxey	F1 Chateau d'eau	700	1 400	536	151	378	257	97	633
		F2 Chateau d'eau	700							

Estimation des prélèvements dans la ressource pour l'AEP en 2035

3.4. Les incidences et les mesures sur l'assainissement

- **Les incidences et les mesures sur l'assainissement collectif**

Le développement de l'urbanisation, qu'il s'agisse de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones AU) ou de zones à destination d'accueil économique (zones AUX), aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

Raccordement des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Les zonages communaux d'assainissement délimitent les zones en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. Les zonages d'assainissement des 26 communes membres de la Communauté de Communes Cœur Haute Landes sont révisés parallèlement à l'élaboration du PLUi. Ils ont été élaborés à partir du projet de zonage PLUi et d'une étude de capacités des réseaux, des ouvrages de traitement et des possibilités d'extension des réseaux.

L'étude de révision des zonages d'assainissement a vérifié la possibilité de raccorder les zones à urbaniser au réseau collectif, lorsqu'il existe et a étudié les solutions d'extension possibles des réseaux de collecte. Cette étude concerne les 12 communes dotées d'une station d'épuration communale (Brocas, Cère, Escource, Garein, Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Saugnacq-et-Muret et Sore).

Les zones constructibles à vocation d'habitat (dents creuses ou des opérations d'aménagement d'ensemble en zone U et AU) se situent déjà au droit des réseaux d'assainissement collectif. Seule la zone 1AU secteur Bourg Est à Brocas nécessitera une extension du réseau sur un linéaire de 175 ml. Cette extension permettra de desservir la zone 1AU ainsi que 6 branchements existants.

Concernant les zones d'activités et d'équipements, plusieurs secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif et se situent en zone d'assainissement non collectif dans le projet de zonage d'assainissement :

- A Brocas, la zone 1AUX de la ZAE à l'ouest du bourg,
- A Luxey, la zone 1AUX d'extension de la ZA, localisée à l'ouest du bourg,
- A Pissos, la zone 1AUX d'activités et d'équipement située au sud du bourg, en extension de la zone Uxd,
- A Sabres, les zones 1AUE et 1AUX des secteurs Labesque – Hiouot.

Sur ces secteurs, des dispositifs d'assainissement non collectif devront être mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer la solution adaptée à la nature des sols et aux besoins. La capacité de ces zones à l'assainissement non collectif n'a pas été étudiée dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement.

Capacité des stations à traiter les effluents supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation (Source : Altéreo)

Capacité hydraulique des ouvrages de traitement : En considérant les consommations d'eau potable de 2021 pour les seuls abonnés eau potable raccordés à l'assainissement collectif et avec un usage domestique (consommation inférieure à 500 m³ par an), nous pouvons estimer le volume d'effluent produit par les nouveaux logements prévus au PLUi et apprécier la capacité de chaque station à les accepter. Les résultats de cette analyse figurent dans le tableau suivant. La dernière colonne indique la capacité résiduelle après raccordement de toutes les habitations prévues au terme du PLUi.

Communes	2021		Bilan hydraulique prospectif				
	Capacité résiduelle hydraulique moyenne	Volume dispo entrée STEP m3/j	Production de nouveaux logements	Conso AEP moy par abonné ouvert actif (5<x<500m3/an)	Rejet supplémentaire annuel (m3/an)	Rejet supplémentaire journalier moy (m3/j)	Capacité résiduelle hydraulique moyenne à terme
BROCAS	25%	48	69 ab	74	5 126	14,0	17%
CERE	12%	7	34 ab	89	3 017	8,3	-2%
ESOURCE	27%	21	49 ab	65	3 170	8,7	16%
GAREIN	0%	0	68 ab	69	4 686	12,8	-33%
LABOUHEYRE	8%	50	175 ab	69	12 117	33,2	3%
LABRIT	53%	200	116 ab	79	9 175	25,1	47%
LIPOSTHEY	0%		21 ab	76	1 604	4,4	85%
LUXEY	35%	45	66 ab	67	4 431	12,1	26%
MOUSTEY	28%	25	33 ab	107	3 519	9,6	17%
PISSOS	53%	179	143 ab	66	9 389	25,7	46%
SABRES	0%	0	55 ab	75	4 115	11,3	-94%
SAUGNAC-et-MURET	54%	81	104 ab	100	10 447	28,6	35%
SORE	29%	84	109 ab	77	8 431	23,1	21%

Projection des nouveaux rejets sur les stations d'épuration de la CCCHL et capacités résiduelles à terme-bilan hydraulique

De manière générale les stations d'épuration peuvent accepter sur leur débit moyen les nouveaux abonnés prévus au PLUi. En revanche, **les ouvrages des communes de Cère, Garein et Sabres n'ont pas les capacités hydrauliques pour absorber les volumes d'eaux usées supplémentaires à traiter**. Ces communes doivent poursuivre leurs actions sur les entrées d'eaux claires ou augmenter la capacité hydraulique de leur station de traitement.

Capacité organique des ouvrages : Le bureau d'études Altéréo a considéré la charge maximale enregistrée sur chaque station d'épuration sur la période 2019-2021 à l'exception de l'ouvrage de Moustey. Ce dernier affichait un bilan anormalement haut avec 23,30 kg DBO5/jour, soit 71% de la capacité nominale pour une population raccordée de 98 abonnés et qui devrait rejeter en théorie seulement 11 kg DBO5/j. Il a ensuite été estimé la charge organique supplémentaire qui sera apportée à chaque station d'épuration par la production des nouveaux logements prévus au PLUi et apprécier la capacité de chaque station à les accepter.

L'avant dernière colonne indique la capacité résiduelle après raccordement de toutes les habitations prévues au terme du PLUi et dans la dernière, la capacité organique nécessaire à terme avec le code couleur suivant :

- Vert : capacité actuelle suffisante
- Jaune : capacité actuelle limite
- Rouge : capacité actuelle insuffisante

Pour la commune de Liposthey, il n'existe pas de bilan d'autosurveillance de par la taille de la station (80 EH) qui a été mise en service en 2020 pour permettre la sortie de terre d'un nouveau lotissement de 26 lots à l'est de la commune. Sur cette zone, il n'y a pas de dents creuses ni de projet d'habitations.

Communes	2019-2021				Bilan organique prospectif					
	Taux max de charge organique mesuré entre 2019 et 2021	Année de référence	Capacité résiduelle organique sur max	EH suppl possible sur moy	Production de nouveaux logements	Taux d'occupation par foyer	Nombre de nouveaux habitants sup dans le PLUi	Capacité résiduelle organique max à terme	Capacité organique utilisée à terme	Capacité nominale
BROCAS	23%	2021	77%	1001 EH	69 ab	3 pers/foyer	207 EH	61%	506 EH	1300 EH
CERE	57%	2021	43%	130 EH	34 ab		102 EH	9%	272 EH	300 EH
ESCOURCE	44%	2021	56%	362 EH	49 ab		147 EH	33%	435 EH	650 EH
GAREIN	47%	2019	53%	212 EH	68 ab		204 EH	2%	392 EH	400 EH
LABOUHEYRE	73%	2019=2021	27%	1080 EH	175 ab		525 EH	14%	3445 EH	4000 EH
LABRIT	24%	2021	76%	1900 EH	116 ab		348 EH	62%	948 EH	2500 EH
LIPOSTHEY					21 ab		63 EH			80 EH
LUXEY	50%	2019	50%	425 EH	66 ab		198 EH	27%	623 EH	850 EH
MOUSTEY	16%	2021 (*)	84%	460 EH	33 ab		99 EH	66%	189 EH	550 EH
PISSOS	30%	2021	70%	1330 EH	143 ab		429 EH	47%	999 EH	1900 EH
SABRES	94%	2019	6%	81 EH	55 ab		165 EH	-6%	1434 EH	1350 EH
SAUGNAC-et-MURET	18%	2021	82%	820 EH	104 ab		312 EH	51%	492 EH	1000 EH
SORE	53%	2021	47%	611 EH	109 ab		327 EH	22%	1016 EH	1300 EH

Projection des nouveaux rejets sur les stations d'épuration de la CCCHL et capacités résiduelles à terme-bilan organique

La station de Sabres est en limite de capacité organique.

Analyse des capacités des réseaux et des ouvrages de traitement par commune (Source : Altéreo)

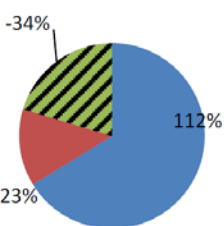
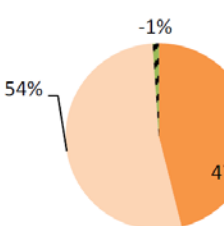
BROCAS	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées et la zone 1AU du secteur de Poumès se situent déjà au droit du réseau de collecte des eaux usées ou pourront faire l'objet de branchements longs. La zone 1AU du secteur Bourg n'est pas directement raccordable au réseau existant et fera l'objet d'une extension du réseau d'assainissement collectif sur un linéaire de 175 m au droit de la rue du Pont du Soulier et de l'impasse des Usines (voies communales) jusqu'au réseau existant.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Brocas a une capacité de 1300 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 18 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 23 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 7 % de la capacité hydraulique et 16 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP BROCAS ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP BROCAS ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique

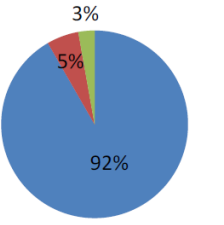
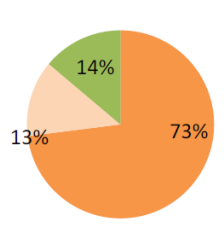
CERE	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées et la zone 1AU du secteur du bourg se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Brocas a une capacité de 300 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 85 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 57 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 13 % de la capacité hydraulique et 34 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station n'aura pas la capacité hydraulique pour traiter les effluents supplémentaires.

	STEP CERE ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP CERE ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique
Mesures	Un diagnostic du réseau a été réalisé et une étude portant sur la station est en cours. Des travaux seront effectués pour mettre en conformité l'ouvrage. Afin d'assurer les besoins de la population à long terme (30 ans minimum), la capacité de la station devrait être de 500 EH avec un traitement par filtres plantés de roseaux. Le planning de réalisation de ces travaux sera défini à l'automne 2024. Compte tenu de la non-conformité actuelle de la STEP et dans l'attente de précision sur le phasage des travaux, il est prévu dans l'OAP sectorielle de la zone 1AU du bourg, une "mise en attente" du développement effectif de cette zone jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité

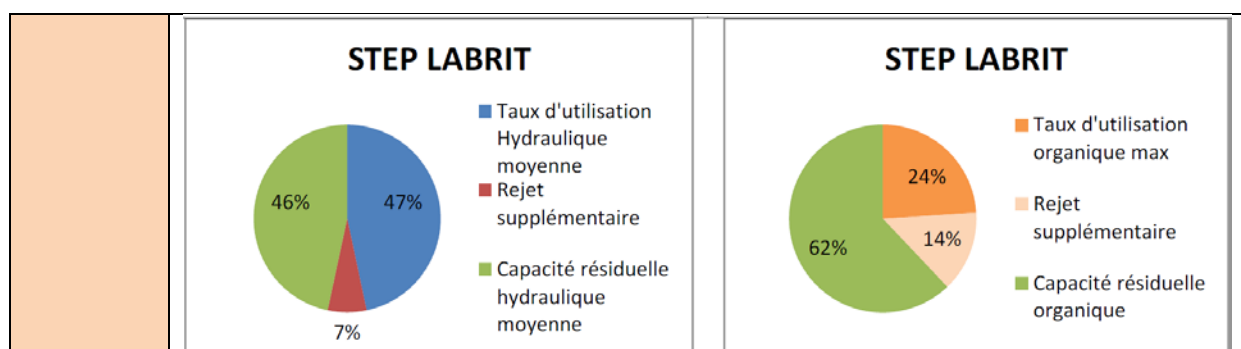
ESCOURCE	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et la zone 1AU du secteur des routes de Mimizan et d'Onesse se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station d'Escource a une capacité de 650 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 73 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 44 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 11 % de la capacité hydraulique et 23 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP ESCOURCE ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP ESCOURCE ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique

GAREIN	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et la zone 1AU du secteur de Chitote sud se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Garein a une capacité de 400 EH. La station est déjà à saturation hydraulique du fait d'entrées d'eau claire et fonctionne actuellement à 47 % de sa capacité organique. La population future indiquée au PLUi va consommer 51% supplémentaires de la capacité organique. La station n'est pas conforme à la réglementation, ni en capacité de traiter les effluents supplémentaires.

	STEP GAREIN  ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne	STEP GAREIN  ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique
Mesures	Le SYDEC va lancer une étude diagnostique du réseau d'assainissement et de la station d'épuration fin 2024-début 2025 afin de définir précisément les charges hydrauliques et organiques entrantes et les travaux nécessaires à réaliser pour réduire les volumes d'eaux parasites et dégager des marges de capacité. La surcharge de l'ouvrage est hydraulique ; elle est liée à de mauvais raccordements ou des introductions d'eau de nappe dans le réseau. En revanche, la charge organique mesurée est bien en deçà des capacités maximales de traitement de l'ouvrage : 47% en 2019, 21% en 2021 et 29 % en 2023. La station est conforme aux exigences réglementaires.	

LABOUHEYRE	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et les zones 1AU des secteurs de Maroutine et de Guit se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Labouheyre a une capacité de 4 000 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 92 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 73 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 5 % de la capacité hydraulique et 13 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP LABOUHEYRE  ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP LABOUHEYRE  ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique

LABRIT	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et les zones 1AU des secteurs des Chinans, du collège et de la Place se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Labrit a une capacité de 2 500 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 47 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 24 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 7 % de la capacité hydraulique et 14 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires.



LIPOSTEY	
Incidences sur le réseau de collecte et la station d'épuration	Seule une petite partie de cette commune est dotée de l'assainissement collectif puisque le réseau et la station d'épuration de 80 EH ont été créés pour débloquer la construction du lotissement de 26 lots (60 à 80 personnes) situé à l'est de la commune. Sur cette zone il n'y a pas de dents creuses ni de projet d'urbanisation. La zone 1AU de la rue de la Gare, sur laquelle la production de logements attendue est d'environ 10 logements, se situe plus à l'ouest de la commune. Elle est écartée du réseau actuel et de tout raccordement à la station de traitement dont l'aménagement n'a pas vocation à assainir de nouvelles habitations en dehors du lotissement pour laquelle elle a été construite. Le reste des dents creuses représentant une jauge éventuelle de 13 à 14 logements et est encore plus éloigné du petit système d'assainissement de Liposthey.
Incidences sur la station d'épuration	Cette commune est un cas particulier car elle dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 80 EH pour seulement un lotissement. En supposant (car il n'y a pas de données AEP) que les 26 parcelles soient construites et habitées, il y aurait 67 EH dans le lotissement. La capacité résiduelle est donc faible. De plus, les extensions prévues de logement dans le PLUi se situent de manière éparse en zone ANC et par conséquent ne concernent pas la station d'épuration.

LUXEY	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat, les zones 1AU du bourg et du secteur Le Chourd et la zone 1AUX d'extension de la zone artisanale se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Luxey a une capacité de 850 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 65 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 50 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 9 % de la capacité hydraulique et 23 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP LUXEY ■ Taux d'utilisation Hydraulique moyenne ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP LUXEY ■ Taux d'utilisation organique max ■ Rejet supplémentaire ■ Capacité résiduelle organique

MOUSTEY	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et les zones 1AU des secteurs du bourg sud et de Barade se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Incidences sur la station d'épuration	La station de Moustey a une capacité de 550 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 72 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 16 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 11 % de la capacité hydraulique et 18 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP MOUSTEY - Taux d'utilisation Hydraulique moyenne - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP MOUSTEY - Taux d'utilisation organique max - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle organique
---------------------------------------	---

PISSOS	
Incidences sur le réseau de collecte	Les zones 1AU des secteurs Cœur de bourg, Chambret, Parroc-Stade et Moulin neuf, les secteurs 1AUX d'activités et d'équipements au sud du bourg et le secteur 1AUT d'hébergements touristiques au sud-est du bourg se situent tous au droit du réseau de collecte des eaux usées. Par conséquent, ces zones constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Incidences sur la station d'épuration	La station de Pissos a une capacité de 1 900 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 46 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 30 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 8 % de la capacité hydraulique et 23 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP PISSOS - Taux d'utilisation Hydraulique moyenne - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP PISSOS - Taux d'utilisation organique max - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle organique

SABRES	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat, la zone 1AU du secteur Dubourg et les zones 1AU, 1AUE (projet d'EPHAD) et 1AUX (création d'une zone d'activités artisanales) des secteurs Labesque-Hiout se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées ou à proximité. Par conséquent, ces zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, moyennant des extensions de réseau (notamment pour les zones 1AUE et 1AUX éloignées du réseau d'assainissement collectif).
Incidences sur la station d'épuration	La station de Sabres a une capacité de 1 350 EH. Du point de vue de la capacité organique de la station, le taux d'utilisation actuel est de 94 % et la population future indiquée au PLUi va consommer 11 % supplémentaires de la capacité de l'ouvrage. La station n'est pas en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP SABRES - Taux d'utilisation Hydraulique moyenne - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle hydraulique moyenne STEP SABRES - Taux d'utilisation organique max - Rejet supplémentaire - Capacité résiduelle organique
Mesures	Le SYDEC va lancer une étude diagnostic du réseau d'assainissement et de la station d'épuration afin de définir précisément les charges hydrauliques et organiques entrantes et les travaux

	nécessaires à réaliser. Ce diagnostic du réseau devrait être lancé au plus tôt en 2025. La STEP demeure toutefois conforme aux exigences réglementaires, et ne nécessite pas de mesure particulière de phasage de l'urbanisation.
--	---

SAUGNAC-ET-MURET																	
Incidences sur le réseau de collecte	La majorité des dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et la zone 1AU du secteur de Ménéou et le secteur d'extension ZAE Portes des Landes se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées ou à proximité. Par conséquent, ces zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif. Le secteur 1AU de Castelnau n'est pas desservi par l'assainissement collectif, tout comme l'ensemble du lieu-dit.																
Incidences sur la station d'épuration	La station de Saugnac-et-Muret a une capacité de 1 000 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 46 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 18 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 19 % de la capacité hydraulique et 31 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP SAUGNAC-et-MURET <table border="1"> <caption>STEP SAUGNAC-et-MURET - Capacité Hydraulique</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Valeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux d'utilisation Hydraulique moyenne</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>Rejet supplémentaire</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Capacité résiduelle hydraulique moyenne</td> <td>35%</td> </tr> </tbody> </table> STEP SAUGNAC-et-MURET <table border="1"> <caption>STEP SAUGNAC-et-MURET - Capacité Organique</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Valeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux d'utilisation organique max</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Rejet supplémentaire</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>Capacité résiduelle organique</td> <td>51%</td> </tr> </tbody> </table>	Catégorie	Valeur	Taux d'utilisation Hydraulique moyenne	46%	Rejet supplémentaire	19%	Capacité résiduelle hydraulique moyenne	35%	Catégorie	Valeur	Taux d'utilisation organique max	18%	Rejet supplémentaire	31%	Capacité résiduelle organique	51%
Catégorie	Valeur																
Taux d'utilisation Hydraulique moyenne	46%																
Rejet supplémentaire	19%																
Capacité résiduelle hydraulique moyenne	35%																
Catégorie	Valeur																
Taux d'utilisation organique max	18%																
Rejet supplémentaire	31%																
Capacité résiduelle organique	51%																

SORE																	
Incidences sur le réseau de collecte	Les dents creuses des zones urbanisées à vocation d'habitat et d'activités, la zone 1AU des secteurs du Stroucs, la zone 1AUE du stade et la zone 1AUX de Parazan-Nord se situent au droit du réseau de collecte des eaux usées ou à proximité. Par conséquent, ces zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.																
Incidences sur la station d'épuration	La station de Sore a une capacité de 1 300 EH. L'ouvrage fonctionne actuellement à 71 % de sa capacité hydraulique moyenne et à 53 % de sa capacité organique. Les effluents supplémentaires représenteront 8 % de la capacité hydraulique et 25 % de la capacité organique de l'ouvrage. A terme, la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires. STEP SORE <table border="1"> <caption>STEP SORE - Capacité Hydraulique</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Valeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux d'utilisation Hydraulique moyenne</td> <td>71%</td> </tr> <tr> <td>Rejet supplémentaire</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Capacité résiduelle hydraulique moyenne</td> <td>21%</td> </tr> </tbody> </table> STEP SORE <table border="1"> <caption>STEP SORE - Capacité Organique</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Valeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux d'utilisation organique max</td> <td>53%</td> </tr> <tr> <td>Rejet supplémentaire</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Capacité résiduelle organique</td> <td>22%</td> </tr> </tbody> </table>	Catégorie	Valeur	Taux d'utilisation Hydraulique moyenne	71%	Rejet supplémentaire	8%	Capacité résiduelle hydraulique moyenne	21%	Catégorie	Valeur	Taux d'utilisation organique max	53%	Rejet supplémentaire	25%	Capacité résiduelle organique	22%
Catégorie	Valeur																
Taux d'utilisation Hydraulique moyenne	71%																
Rejet supplémentaire	8%																
Capacité résiduelle hydraulique moyenne	21%																
Catégorie	Valeur																
Taux d'utilisation organique max	53%																
Rejet supplémentaire	25%																
Capacité résiduelle organique	22%																

• Les incidences et les mesures en matière d'assainissement non collectif

Dans toutes les zones U, AU, A et N, « *sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.* »

12 communes ne disposent pas d'un assainissement collectif ainsi que le bourg de Lipostey. Cette commune est en effet un cas particulier car elle possède une station d'épuration réalisée pour traiter uniquement les effluents d'un lotissement situé à l'est de la commune.

Le bureau d'études Altéréo a analysé dans le cadre de la révision des zonages d'assainissement communaux, la capacité des sols à l'assainissement non collectif dans les zones urbaines non bâties et ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi. Des scénarii avec création de stations d'épuration communales ont également été étudiés dans les communes de Commensacq, Liposthey, Luglon, Maillères, Solférino et Trensacq. Cette étude sur le passage en assainissement collectif a fait l'objet d'un point technique avec les services de la DDTM des Landes en octobre 2023.

L'étude des zonages d'assainissement apporte les éléments suivants :

- L'aptitude des sols permet le **maintien de l'ANC dans les communes d'Argelouse, Bélis, Callens, Canenx-et-Réaut, Le Sen, Mano et Vert.**
- **Dans les communes de Commensacq, Liposthey, Maillères, Solférino et Trensacq** qui ont fait l'objet d'une étude sur la mise en place d'un ouvrage de traitement, il apparaît que la réalisation d'une station d'épuration est peu ou pas stratégique pour la collecte des secteurs à urbaniser et coûteuse. L'aptitude des sols étant favorable au maintien de l'ANC et en l'absence de risques sanitaires identifiés sur les dispositifs d'ANC existants, le choix des élus est **de maintenir ces communes en ANC.**
- En revanche, **dans la commune de Luglon**, l'aptitude du sol est défavorable. La mise en place de tertres nécessite une emprise au sol plus importante que les autres dispositifs, ce qui dans un contexte de réduction des superficies de terrain, entraîne des difficultés. En outre, chaque logement aura besoin d'être équipé d'une pompe de relevage ce qui obligera à un entretien contraignant qui pourra générer un risque de dysfonctionnements accentué. **Le choix a donc été fait de créer une station d'assainissement sur la commune, d'une capacité de 150 EH. Celle-ci permettra de desservir 43 branchements actuels et les zones prévues d'être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLUi, ce qui représente 18 nouveaux branchements supplémentaires. L'échéance maximale pour la construction de l'ouvrage est fixé à 2027.**

3.5. Les incidences et les mesures sur les eaux pluviales

● Les incidences du PLUi sur les eaux pluviales

Les eaux pluviales, en ruisselant sur des surfaces imperméabilisées entraînent généralement divers polluants (matières en suspension, matières oxydables, hydrocarbures, micropolluants...) en concentration plus ou moins élevée selon la durée des périodes de temps sec précédant les pluies et l'intensité des pluies. Ainsi, le développement de l'urbanisation prévu dans le PLUi est susceptible d'entraîner une augmentation des apports en polluants, dans les cours d'eau du territoire et de participer à la dégradation de la qualité physico-chimique et biologique des milieux récepteurs (Leyre, Escource, Douze,...).

Les surfaces nouvellement imperméabilisées dans le cadre du projet seront par ailleurs susceptibles d'aggraver les effets négatifs du ruissellement pluvial sur le régime des eaux. L'imperméabilisation des sols, en soustrayant à l'infiltration des surfaces de terrains, entraînera une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval et augmentera le risque de débordement au niveau des points bas des communes, des fossés et des ruisseaux. Cette imperméabilisation réduira la capacité de recharge des nappes aquifères.

● Mesures de réduction des incidences sur les eaux pluviales

Cœur Haute Lande tient compte de cette problématique de gestion des eaux pluviales dans son PLUi. A travers plusieurs dispositions règlementaires, la Communauté de Communes souhaite réduire l'incidence de l'imperméabilisation liée au développement de l'urbanisation.

Infiltration et rétention des eaux pluviales à l'échelle des opérations

Le PLUi prévoit dans toutes les zones du PLUi à l'article « **10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales** » du règlement, une gestion des eaux pluviales :

- **par infiltration** sur le terrain même de l'opération, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
- par la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragé pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur. Ce système pourra compléter les dispositifs d'infiltration.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).

- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m² ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur.

L'ensemble de ces mesures est favorable à la réduction des débits d'eaux ruisselées dans le réseau public et vers les points bas du territoire. Elles seront positives sur les phénomènes d'inondation mais également sur le fonctionnement des stations d'épuration, par une diminution des eaux parasites collectées dans les réseaux.

Limitation de l'imperméabilisation des terrains

Le PLUi complète les dispositions précédentes par l'obligation de respecter **une surface minimum d'espaces verts de pleine terre, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition est traduite pour les zones urbaines et naturelles, à l'article 7.2. « Aménagement d'espaces verts de pleine terre »** du règlement. Le tableau ci-dessous synthétise les pourcentages d'espaces verts minimum par zone :

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
UC1	≤ 500 m ²	10 %	5 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	15 %	10 %
	> 750 m ²	25 %	15 %
UC2	≤ 500 m ²	20 %	10 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	30 %	15 %
	> 750 m ²	40 %	25 %
UC3	≤ 750 m ²	35 %	25 %
	> 750 m ²	45 %	35 %

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
		destination Habitation	autres destinations
UF1	≤ 750 m²	De 20 à 35 % selon commune	De 10 à 25 % selon commune
	> 750 m²	De 30 à 45 % selon commune	De 15 à 35 % selon commune
UF2	≤ 750 m²	De 30 à 45 % selon commune	De 15 à 25 % selon commune
	> 750 m²	De 40 à 45 % selon commune	De 25 à 35 % selon commune
Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum	
UXc, UXd, UXi, Ne, Nee	Toutes superficies de terrains	10 %	
UXc1	Toutes superficies de terrains	20 %	
Nx	Toutes superficies de terrains	30 %	
UQv, UQavap (secteur du lotissement de Pouy)	Toutes superficies de terrains	40 %	
UQl, A, Ap, Aavap, N (hors aerial), Nth	Toutes superficies de terrains	50 %	
UT, Nth	Toutes superficies de terrains	60 % (sauf constructions de services publics ou d'intérêt collectif)	
N, N*, Nf, Np, Navap, Nm quartiers d'airials et sur les sites d'ensembles de bâtiments sur même , unité foncière relevant d'une typologie d'airial	Toutes superficies de terrains	70 %	
Ns, Nt	Toutes superficies de terrains	85 %	
UE, UEm, UEr, Ui, UXr	Non règlementé		

Pour les zones à urbaniser, le minimum d'espaces verts est fixé dans les OAP sectorielles. Les taux sont compris pour l'habitat entre 10% minimum de la superficie du terrain d'assiette (uniquement secteur cœur de bourg à Pissos) et 40 %.

Pour les activités, les taux sont compris entre 10 % et 35 % (uniquement à Luxey). Le taux est sur la plupart des zones 1AUX de 10 %, ce qui apparaît relativement faible pour permettre une infiltration des eaux pluviales. Des systèmes de rétention des eaux pluviales devront être mis en place avant d'infiltrer.

Pour les équipements, la zone 1AUE du secteur cœur de bourg de Trensacq n'est pas règlementée sur le pourcentage d'espaces verts sur les terrains constructibles. Toutefois, un large espace vert public (airial) est prévu à l'ouest de la zone dans l'OAP sectorielle. Il n'y a pas non plus de réglementation du pourcentage d'espaces verts pour la zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (pôle scolaire) à Sagnac-et-Muret, mais l'OAP sectorielle prévoit le maintien et l'aménagement d'espaces verts sur la zone.

Zones	Espaces verts de pleine terre minimum fixés dans l'OAP sectorielle
Commune de BROCAS – secteur ZAE Commune de LUXEY – secteur 1AUX d'extension de ZA Commune de PISSOS – secteur Cœur de bourg Commune de PISSOS – secteurs 1AUX d'activités et équipements Commune de SABRES – secteurs Labesque – Hiouot (Site du projet d'EH PAD (zone 1AUE) et site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur d'extension ZAE Portes des Landes Commune de SORE – secteur 1AUX de Parazan-Nord	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Commune de BELIS – secteurs du Bourg Commune de CERE – secteur du Bourg Commune de COMMENSACQ – secteur 1AUX à Chioule Commune d'ESCOURCE – secteur Routes de Mimizan et d'Onesse Commune de LABOUHEYRE – secteur de Maroutine Commune de LABOUHEYRE – secteur Le Guit Commune de LUXEY – secteur Bourg Commune de PISSOS – secteur Chambret Commune de PISSOS – secteurs Parroc-Stade et Moulin neuf Commune de SABRES – secteur Dubourg Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Ménéou Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-est Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-ouest Commune de SORE – secteurs Bourg nord	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Commune d'ARGELOUSE – secteur de Courgeyre (pour les terrains prévus en opération(s) individuelle(s))	25% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Commune de BROCAS – secteur de Poumès Commune de CALLEN – secteur Bourg Nord Commune de CALLEN – secteur Bourg Sud Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg centre – La Callune Commune de BROCAS – secteur Bourg Est Commune de GAREIN – secteur Chitote sud Commune de LABRIT – secteur de La Place Commune de LABRIT – secteur du Collège Commune de LIPOSTHEY – secteur rue de la Gare Commune de LIPOSTHEY – secteur Bourg Est Commune de LUXEY – secteur Le Chourd Commune de MOUSTEY – secteur Barade Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-centre Commune de SORE – secteur du Stroucs	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Commune d'ARGELOUSE – secteur de Courgeyre (pour les terrains prévus en opération d'ensemble) Commune de BELHADE – secteur de Caplane Commune de LE SEN – secteur Bourg Nord Commune de LE SEN – secteur Bourg Est Commune de LUGLON – secteur Petit Barrail Commune de LUXEY – secteur 1AUX d'extension de ZA Commune de MAILLERES – secteur Loustalerie Commune de MANO – secteurs Bourg Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Castelnaud	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

Zones	Espaces verts de pleine terre minimum fixés dans l'OAP sectorielle
Commune de TRENSACQ – secteurs Centre-bourg (secteur d'habitat 1AU) Commune de VERT – secteur Bourg Est	
Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg nord Commune de LABRIT – secteur des Chinans Commune de SABRES – secteurs Labesque – Hiouot (Site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU)	40% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Commune de PISSOS – secteur 1AUT d'hébergements touristiques	75% minimum de la superficie du terrain d'assiette

L'obligation d'un minimum d'espaces verts fixée dans la majorité des zones du PLUi garantira la présence d'espaces non imperméabilisés. Ces espaces de pleine terre permettront :

- l'infiltration des eaux pluviales lorsque les terrains sont filtrants et la dépollution des eaux de ruissellement,
- le développement d'aménagements paysagers assurant la rétention des eaux (noues, bassins de rétention).

Mise en place de dispositifs de régulation et de drainage des eaux pluviales

Des aménagements spécifiques à la gestion des eaux pluviales sont d'ores et déjà inscrits dans les OAP des secteurs suivants :

- Commune de CERE – secteur du Bourg : Création d'un espace vert collectif aménagé côté sud sur l'ensemble des abords de la rue Gilbert Benay, valorisable pour la régulation des eaux pluviales du secteur.
- Commune de LABOUHEYRE - secteur de Maroutine : En partie Est, préservation du fossé qui borde la rue Pierre et Marie, et de son bon fonctionnement. Si besoin, renforcement et mise en place d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales,
- Commune de LABRIT - secteur de La Place : En limite sud du secteur, aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales intégrés au sein d'espaces verts paysagers, en continuité des aménagements déjà réalisés en 1ère tranche.
- Commune de LABRIT- secteur du Collège : Création d'aménagements hydrauliques privilégiant les aménagements aériens, végétalisés et d'infiltration (noues, bassins).
- Commune de LABRIT - secteur des Chinans : Maintien de la craste existante en partie centrale du secteur notamment pour son rôle de drainage des eaux pluviales des terrains.
- Commune de MOUSTEY - secteurs Centre-bourg sud - Pôle d'économie circulaire : mise en place d'un réseau de drainage et d'infiltration, comprenant :
 - o le maintien des fossés existants et la reconnexion par la création de noues ou fossés secondaires parallèles aux courbes de niveaux, afin de créer une véritable trame bleue rejoignant les fossés principaux qui encadrent les secteurs, et permettant le traitement des eaux pluviales,
 - o le drainage des eaux sur les espaces aménagés pour prévenir les inondations et éviter les écoulements excessifs vers la RD834,
 - o l'infiltration des eaux sur place et au sein de la "zone de transition" pour contribuer au rechargement de la nappe,
 - o l'utilisation des espaces verts en frange nord du nouveau quartier comme zone tampon et de gestion intégrée des eaux pluviales des opérations d'habitat.
- Commune de PISSOS - secteur Chambret : Création d'un espace de stationnements intégrant un principe de limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de revêtements perméables, la conservation des fossés existants et des arbres/arbustes qui les accompagnent, la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers. Par ailleurs, le secteur intégrera les ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales, en conformité avec les prescriptions du schéma directeur communal.
- Commune de PISSOS - secteurs 1AUX d'activités et équipements : Mise en place des mêmes principes de limitation de l'imperméabilisation que sur le secteur de Chambret ci-avant.
- Commune de SABRES - secteur Dubourg : Mise en place d'un réseau de drainage et d'infiltration des eaux pluviales
- Commune de SABRES - secteurs Labesque – Hiouot : Mise en œuvre sur l'aire de stationnement du site de l'EHPAD es principes de limitation des surfaces imperméabilisées, consistant à privilégier l'utilisation de revêtements perméables, et des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers
- Commune de SAUGNAC ET MURET - secteur de Ménéou : Conservation de l'écoulement et évacuation principale des eaux pluviales que constitue la continuité de fossés côté sud-est du secteur,

- Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-centre : Création au sud de la zone, d'un sud collectif de régulation des eaux pluviales du secteur (récolte, tamponnage, infiltration),

Un emplacement réservé est également prévu dans le PLUi pour l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il s'agit sur la commune de LABOUHEYRE, de l'ER n°2 délimité pour la création de deux ouvrages de régulation, de part et d'autre du ruisseau de la Moulasse.

Ralentissement des eaux de ruissellement par la préservation des éléments végétaux

Les éléments végétaux du territoire qui participent au ralentissement dynamique des eaux de ruissellement bénéficient de plusieurs types de protection :

- Les boisements de résineux sont classés en zone en zone naturelle forestière Nf,
- Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np). Ils sont également couverts par des Espaces Boisés Classés.
- La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N.
- Les îlots arborés au sein de l'urbanisation sont classés en espaces verts et plantations à préserver ou à réaliser en zone U.

Les mesures de gestion des eaux pluviales inscrites dans le PLUi et présentées dans cette partie sont de nature à réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, sur les volumes d'eaux pluviales rejetés, sur le risque inondation et sur la dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

4. Les incidences et mesures sur l'énergie

4.1. La prise en compte de la maîtrise des consommations énergétiques et de la réduction des GES dans les orientations générales du PADD

Cœur Haute Lande inscrit dans son PADD son souhait de « contribuer à la transition énergétique » et rappelle qu'elle a déjà engagé des démarches telles que les labélisations TEPOS (Territoire à Energie POSitive) et TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte), des diagnostics énergétiques, des études d'une Plateforme Locale de Rénovation Énergétique, le développement d'une filière de valorisation des déchets verts, la création d'un outil de financement et de développement *SEM TEPOS*...

Le PLU intercommunal s'inscrit dans la poursuite et l'accompagnement de ces démarches. La Communauté de Communes portera des politiques d'aménagement engageant un cercle vertueux de sobriété foncière et énergétique par :

- le recentrage et la densification de l'urbanisme sur les bourgs, accompagnés d'une valorisation et requalification de l'habitat ancien, pour limiter l'étalement urbain, favoriser des formes bâties plus compactes, réduire les besoins et les consommations d'énergie fossile liés aux déplacements,
- la poursuite de l'action locale de soutien et d'accompagnement des propriétaires pour la rénovation thermique des logements et de lutte contre la précarité énergétique (PRECORENO, OPAH ...)
- la préservation du massif forestier et des trames vertes en tant que puits de carbone et facteurs d'atténuation locale de la chaleur,
- le développement de la place du végétal dans les opérations urbaines pour limiter la formation d'ilots de chaleur,
- une réglementation facilitant, dans le respect du cadre architectural, l'utilisation de matériaux et de principes constructifs (isolation extérieure, panneaux solaires, protections solaires...) qui garantissent un confort thermique des bâtiments et participent à l'atteinte d'objectifs de consommation énergétique plus ambitieux que ceux de la réglementation thermique en vigueur (RT 2012),
- l'exemplarité énergétique dans les choix et les réalisations publiques : bâtiments, véhicules, cantines, déchets valorisables ...

Concernant les déplacements, la commune souhaite « favoriser la mobilité des habitants et la diversification des modes de déplacements ». **Les choix de positionnement et d'organisation des espaces urbains** doivent appuyer le changement de modèle du « tout voiture » :

- en favorisant les déplacements de courtes distances par un urbanisme qui privilégie les centralités et la proximité des fonctions,
- en créant ou en confortant les maillages de liaisons piétons-cycles, réfléchies à l'échelle des bourgs comme des nouveaux secteurs d'aménagement, et traduites dans le PLUi sous la forme d'orientations d'aménagement et si nécessaire de réservations publiques,
- en réfléchissant différemment l'aménagement des espaces collectifs, de manière à réguler ou à mieux intégrer la place de l'automobile sans obérer les besoins en stationnements liés aux fonctions résidentielles ou commerciales dans les bourgs.

Les objectifs visés sont également de conforter **l'attractivité et l'accessibilité de la gare ferroviaire de Labouheyre et des aménagements environnants**, pour conforter son rôle dans les déplacements sur le territoire et avec les territoires extérieurs, et d'autre part, **de préciser et valoriser les espaces densifiables situés à proximité de la gare**.

Par ailleurs, le PADD indique que les politiques publiques de transports et d'aménagements doivent également contribuer à **l'émergence de solutions alternatives de déplacements : aménagement d'aires de covoiturages** visibles et attrayantes, **intensification du déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques, offres nouvelles et innovantes de transports collectifs ou de déplacements mutualisés, poursuite des aménagements des grands itinéraires cyclables touristiques**, d'ores et déjà engagés ou envisagés sur les axes Ouest "Pontenx – Sabres" via Labouheyre et Commensacq et Est "Saint-Symphorien - Mont de Marsan" via Sore, Luxey, Labrit, Brocas et Cère.

Enfin, en matière de développement urbain, la CCCHL souhaite limiter l'étalement urbain en fixant plusieurs orientations :

- une priorité donnée à la valorisation des dents creuses et des parties mobilisables de terrains partiellement bâtis dans les bourgs,
- le développement de formes d'habitat et d'opérations d'aménagement plus économes en foncier dans les bourgs, couplés aux actions portant sur la rénovation et la réintégration du bâti vacant qui seront précisés dans le cadre du POA Habitat.
- la forte régulation des capacités urbanisables dans les quartiers et l'arrêt des extensions linéaires, Seules certaines typologies de quartiers pourront être densifiées de manière maîtrisée (quartiers « villages », quartiers de développement linéaire, forestiers et agro-forestiers, lotissementsforestiers).
- le renouvellement des friches d'activités identifiées sur le territoire.

L'ensemble de ces orientations est positif en termes de maîtrise des consommations énergétiques et d'émissions de GES.

4.2. Les incidences et les mesures du PLUi sur l'énergie

• Les incidences du PLUi sur l'énergie

Le développement de l'urbanisation et donc des déplacements aura pour effet une augmentation des consommations énergétiques dans la commune, notamment des ressources énergétiques non renouvelables (énergies fossiles) qui sont largement majoritaires (98,5 % du parc automobile français). Ils contribueront également au réchauffement climatique au travers des émissions de gaz à effet de serre produites par le trafic automobile et les consommations énergétiques des bâtiments. Pour les déplacements, la consommation énergétique sera d'autant plus importante que les constructions seront éloignées des pôles de commerces, de services et d'équipements.

L'augmentation de la population et de la densification urbaine du territoire, risquent dans un contexte de changement climatique d'accroître les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et des surfaces des centres-bourgs par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit. Ce phénomène sera sur Cœur Haute Lande bien moindre que dans les milieux urbains des agglomérations, mais il pourra néanmoins avoir des impacts variés ressentis : conséquences sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la praticabilité des espaces publics en période de chaleur, sur les consommations énergétiques (augmentation des besoins en climatisation), et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale.

• Les mesures pour limiter l'étalement urbain

Dans le zonage, le développement des zones à urbaniser est réalisé au sein ou en continuité de l'urbanisation existante des bourgs. Seule la zone 1AU du secteur des Chinans à Labrit est légèrement déconnectée du centre bourg, en raison d'une zone naturelle Np qui la sépare du bourg. Pour autant, cette zone est également proche du centre bourg (environ 500 m) et du collège (1 km).

Les zones AU se situent donc à proximité des équipements de commerces et services lorsqu'ils existent (écoles maternelles et primaires...), ce qui permet de privilégier les modes doux (marche, vélo) pour les déplacements de courte distance. Le développement de ces modes de déplacement reste néanmoins conditionné aux changements de comportement des habitants.

Les densités fixées dans les OAP des zones 1AU sont toutes inférieures à 1500 m². Elles descendent dans certains secteurs sous les 1 000 m²/logements (hors espaces verts collectifs, de préservation de la TVB) : secteur du bourg à Bélis (≈ 800 m²), secteur du bourg à Cère (≈ 800 m²), secteur du bourg centre la Callune à Commensacq (≈ 850 m²), secteur des routes de Mimizan et d'Onesse à Escource (≈ 500 m²), à Luxey secteurs du bourg (≈ 450 m²) et Le Chourd (≈ 900 m²), secteur centre-bourg sud à Moustey (≈ 700 m²), à Pissos secteurs cœur de bourg (≈ 350 m²), Parroc-satde et Moulin neuf (≈ 850 m²) et Chambret (≈ 950 m²), secteur Dubourg à Sabres (≈ 800 m²) et à Solférino dans les secteurs Gare Est (≈ 800 m²) et Gare Ouest (≈ 950 m²).

• Les mesures pour réduire les consommations énergétiques des bâtiments

Pour réduire les consommations énergétiques, le développement de formes urbaines et bâties plus compactes (maisons groupées et mitoyennes, logements intermédiaires, immeubles collectifs) est bénéfique. Ces typologies de bâtiments réduisent les déperditions énergétiques.

Dans ce sens, le PLUi inscrit dans le règlement une disposition permettant une certaine compacité et une diminution des déperditions de chaleur, en autorisant à l'article 4.2.1. « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement, dans la bande de 0 à 15 m de profondeur, l'obligation d'implanter les constructions sur au moins une limite séparative dans la zone urbaine UC1 et la possibilité d'implanter sur une seule limite séparative en zones UC2, UC3, UF1, UF2, UQv, Uxc, Uxc1 Uxd, UXi, 1AU et 1AUx.

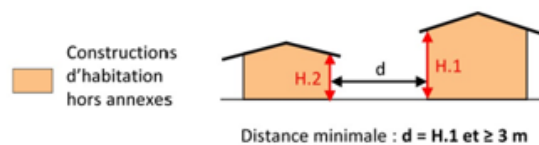
En termes de hauteur, le PLUi limite les constructions à vocation d'habitat à R+1, excepté pour la zone de renouvellement urbain située sur la friche de l'ancien Leclerc de Labouheyre (zone UF1), pour laquelle l'OAP fixe pour maximum de hauteur du R+2.

Dans l'optique d'une meilleure efficacité énergétique des bâtiments, le règlement du PLUi encourage à l'article 6.4 de toutes les zones « La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs favorisant leur performance thermique et bioclimatique (choix d'orientation, espaces tampons, matériaux, isolation ...) ».

Pour cela, le règlement :

- Autorise la réalisation de toitures végétalisées dans les zones UT, UX, 1AUT, 1AUX, A, Ap, Aavap, Ahs. Ce type de toiture participe à l'isolation thermique des bâtiments et permet de réduire les consommations de chauffage. Les déperditions de chaleur sont réduites d'environ 30 % par rapport à une toiture conventionnelle. Pour préserver la qualité paysagère, cette disposition ne s'applique pas aux zones d'habitat des bourgs.
- Autorise l'isolation par l'extérieur à condition qu'elle soit compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale et conformes aux règles de droit civil.

- Fait en sorte de limiter les ombres portées des bâtiments afin de favoriser l'éclairage naturel et profiter des apports solaires en période hivernale. En zones UC2, UF1 et 1AU, les constructions principales à destination d'habitation (hors annexes) non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de façade (mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère) de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est à minima de 4 m en zones UF2, UQI, UQv et UQavap.



En outre, pour davantage de sobriété énergétique, le règlement autorise dans les zones UC, UF1, UF2, UQI, UQv et 1AU, une majoration de 10 % de l'emprise au sol maximale (article 5.1) « sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation »,

L'ensemble de ces dispositions sont favorables à la maîtrise des consommations énergétiques dans les bâtiments.

Dans la zone à urbaniser 1AU du secteur des Routes de Mimizan et d'Onesse à Escource, l'OAP sectorielle vise à ce que le quartier tende vers un impact neutre en énergie. Pour cela, plusieurs mesures seront mises en œuvre pour réduire les consommations énergétiques :

- recherche de performances bioclimatiques dans la conception et l'orientation des logements, pour maximiser leur confort d'usage et leur sobriété énergétique,
- utilisation autant que possible de matériaux à faible impact énergétique, issus de circuits courts, de l'économie circulaire, biosourcés,
- éclairages publics / extérieurs les plus limités possibles, à faible consommation.

- Les mesures pour favoriser le développement des énergies renouvelables

La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), est encouragée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (article 6.4. du règlement).

Néanmoins, ces dispositifs ne doivent pas compromettre la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques.

Le règlement fixe donc des prescriptions afin de veiller au meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère : dispositifs solaires intégrés dans la pente des toits ou en grande partie masqués à la vue par l'acrotère dans le cas de toits plats, éoliennes ne dépassant pas de plus de 1,50 m la hauteur du faîtage des constructions.

Dans la zone à urbaniser 1AU du secteur des Routes de Mimizan et d'Onesse à Escource, l'OAP sectorielle prescrit l'obligation d'associer des dispositifs de production d'énergie renouvelable aux constructions d'habitat et de mettre en place des panneaux photovoltaïques (ombrières ou en pleine couverture) sur au moins un espace de stationnement groupé.

On notera par ailleurs que le projet de PLUi prévoit la création d'une zone Neol à Escource, sur 15,7 ha, pour l'implantation de 9 éoliennes et de zones Ncpv sur 181,3 ha pour la création de 9 centrales photovoltaïques au sol sur les communes de Cère, Garein, Luxey, Labouheyre, Pissos et Sabres. Le développement de projets d'énergies renouvelables dans le secteur des landes nécessite par ailleurs pour

Enedis, la création d'un poste source électrique, appelée poste source des Landes d'Armagnac. Celui-ci est prévu à Cère sur une surface de 3,4 ha. Le secteur qui lui est dédié est classé en zone UE dans le PLUi.

Les zones spécifiques délimitées dans le PLUi et destinées au développement des énergies renouvelables sur le territoire respectent l'objectif de diminution de 50 % des consommations d'ENAF liés à ce type de projet.

Surface consommée sur la période 2012-2022 pour les projets d'énergies renouvelables	339,6 ha
Potentiel maximum avec réduction des consommations d'ENAF - 50%	169,8 ha
Surface délimitée dans le PLUi en Neol et Ncpv	197,0 ha
Surface potentielle de consommation d'ENAF (surfaces Neol et Ncpv moins les zones de préservation écologique et de reculs de prévention des feux de forêt)	150,4 ha

- Les mesures pour réduire les îlots de chaleur

La présence d'espaces verts, de plantations d'arbres permet de réduire l'intensité des îlots de chaleur. Ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur. Plusieurs mesures du PLUi visent à préserver les masses végétales existantes et à végétaliser les zones de développement urbain :

- Dans le zonage : préservation de la forêt en zone naturelle forestière Nf, en zone naturelle N, zone naturelle protégée Np et en EBC, préservation d'îlots arborés au sein de l'urbanisation classés en espaces verts et plantations à préserver ou à réaliser en zone U.
- Dans les OAP sectorielles : orientations visant à préserver ou à créer des espaces verts (espaces verts à préserver ou à aménager, trame arborée à préserver, plantations à réaliser, arbres remarquables à protéger).
- Dans le règlement et les OAP : obligation de maintenir des espaces perméables sur les assiettes des opérations, avec les taux d'espaces verts en pleine terre minimum fixés à l'article 7.2. du règlement pour les différentes zones UC, UF, UQ, Ux, A et N. Dans les zones à urbaniser, ce taux est fixé dans chacune des OAP sectorielles. Il est compris entre 10 % (uniquement zone 1AU Pissos Cœur de bourg) et 40 % dans les zones 1AU habitat (cf incidences sur les eaux pluviales).
- Dans le règlement : possibilité d'instaurer des toitures terrasses végétalisées à l'article 6.3. des différentes zones UT, UX, 1AUT, 1AUX, A, Ap, Aavap, Ahs. Ce type de toiture améliore le confort thermique en créant des zones d'évapotranspiration et d'humidification de l'air.

- Les mesures pour réduire les consommations liées aux déplacements motorisés

Pour réduire les déplacements motorisés, l'objectif porté par la Communauté de Communes est de développer les déplacements doux. Dans les zones 1AU, les OAP précisent les objectifs de création de continuités de liaisons douces (piétons/cycles).

Par ailleurs, 24 emplacements réservés inscrits dans le PLUi sur 11 communes, sont destinés à l'aménagement de cheminements doux pour assurer les liaisons douces :

- A Bélis, l'emplacement réservé n°1 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce côté sud du bourg,
- A Cère, l'emplacement réservé n°2 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce entre l'avenue de Marsan et la future Voie Verte.
- A Commensacq, l'emplacement réservé n°2 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce entre le stade, l'école et la route de Pissos.

- A Garein, les emplacements réservés :
 - n°3 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce, entre le chemin de Lagraula et la place de l'Eglise
 - n°4 et n°5 pour l'aménagement d'une liaison douce route de Vert-RD57 sections nord et sud.
- A Commensacq, l'emplacement réservé n°2 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce au sud du bourg.
- A Pissos, les emplacements réservés n°2 prévu pour la création d'un accès piéton/cycles à la zone AU du secteur du stade et n°3 prévu pour la création d'une voie douce dans le prolongement du chemin communal de Sauboua.
- A Sagnacq-et-Muret, les emplacements réservés :
 - n°3 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce en partie sud de Castelnau,
 - n°6 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce à Muret entre Airial et chemin du Bas du Bos,
 - n°7 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce à Muret entre la RD348 et la RD20E,
 - n°9 pour l'élargissement d'un chemin pour aménagement d'une liaison douce entre Le Muret et La Layère.
- Au Sen, l'emplacement réservé n°1 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce entre le Bourg et le lotissement de Pelina et le n°2 pour l'aménagement d'une section de liaison douce entre le Bourg et le chemin menant à l'étang
- A Solférino, les emplacements réservés n°1a et 1b prévus pour l'aménagement d'une liaison douce entre la Gare et Cap de Pin - sections est et ouest ;
- A Sore, les emplacements réservés :
 - n°2a, 2b, 2c prévus pour l'aménagement d'une liaison douce le long de la petite Leyre sections sud-est, ouest et nord-est,
 - n°4 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce sur l'ancienne voie ferrée, entre Route de Callen et chemin de Gadin,
 - n° 5a et 5b, prévus pour l'aménagement d'une piste cyclable entre le bourg et Harribey, le long de la RD43 (route de Pissos).
- A Trensacq, l'ER n°1 prévu pour l'aménagement d'une liaison douce côté sud du centre-bourg

La création de cheminements doux favorisera le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture et réduira les consommations énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques.

5. Les incidences et les mesures liées aux nuisances

5.1. Les incidences et les mesures sur la qualité de l'air

- **Les incidences du PLUi sur la qualité de l'air**

L'incidence de l'augmentation du trafic

L'accroissement de l'offre de logements et d'activités prévu dans le PLUi entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements des personnes dont la plus grande partie se fait par véhicules motorisés. L'augmentation du trafic automobile génèrera une augmentation des rejets de polluants atmosphériques dans la commune, ayant :

- des effets sur la santé des populations riveraines : augmentation des maladies respiratoires, effets à long terme encore mal connus sur la santé,
- des effets sur le réchauffement climatique dus à l'émission par les véhicules de gaz à effet de serre (CO₂ principalement).

Les zones à vocation d'habitat génèreront un trafic essentiellement de véhicules légers avec une circulation plus dense lors des déplacements domicile-travail. Les variations des taux de polluants atmosphériques seront marquées par deux pics, en début de matinée et le soir.

Une dégradation locale de la qualité de l'air est donc attendue dans les zones AU puisqu'il s'agit actuellement de zones naturelles ou agricoles, mais elle sera faible.

L'augmentation de la consommation liée au chauffage

La construction de nouveaux logements aura également pour effet une utilisation plus importante du matériel de chauffage, fonctionnant à partir d'énergies fossiles. Plusieurs polluants atmosphériques sont émis par les appareils de combustion ; les principaux sont le dioxyde de carbone, les oxydes d'azote, le dioxyde de soufre et les particules. Certains de ces polluants contribuent à la formation de gaz à effet de serre (CO₂ notamment) et ont des impacts néfastes sur la santé humaine.

- **Les mesures pour éviter et réduire les incidences du PLUi**

Les orientations et les mesures prises en compte dans le PLUi en matière de déplacements, de maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments, de préservation des milieux naturels, évoquées dans la partie précédente, seront bénéfiques sur les émissions de polluants atmosphériques, de gaz à effet de serre et leurs effets.

5.2. Les incidences et les mesures sur le bruit

- **La prise en compte du bruit dans les orientations générales du PADD**

Le territoire est exposé à plusieurs types de nuisances liées aux activités existantes ou passées et aux infrastructures de transport (A63, RD 834, voies ferrées...). Le PLUi entend limiter l'exposition des populations à ces sources de gêne. Pour cela, il est prévu de limiter l'exposition de la population aux nuisances (bruit, odeurs, rejets atmosphériques) liées aux activités et aux infrastructures de transport, en éloignant les zones d'habitat et en développant des espaces tampons entre les lieux habités et les sources.

- **Les incidences du PLUi sur les nuisances sonores**

Les nuisances sonores générées par le développement de l'urbanisation

La création de nouvelles zones à urbaniser engendrera une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains des voies d'accès aux projets d'aménagement. Elle s'accompagnera de perturbations sonores des zones destinées à accueillir ces nouveaux aménagements.

L'ensemble des zones à urbaniser 1AU à vocation d'habitat s'intègre dans un tissu déjà urbanisé ou en continuité de celui-ci. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura donc une incidence faible en matière de nuisances sonores.

Les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport

Les voies bruyantes du territoire ont été classées par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2022 portant classement des infrastructures routières et ferroviaires du département des Landes. Les secteurs identifiés bruyants figurent dans le PLUi et sont reportés sur le document graphique.

L'arrêté préfectoral classe l'A63, la RD834 et la voie ferrée Bordeaux-Hendaye en voie bruyante de catégories 1 pour l'A63, en catégorie 3 ou 4 selon la section et la voie, pour la RD 834 et en catégorie 3 pour la voie ferrée. Les secteurs identifiés bruyants correspondent à une bande de 30 m (catégorie 4), 100 m (catégorie 3) et 300 m de large de part et d'autre de la voie.

Les dispositions qui s'appliquent dans le PLUi en termes de bruit sont rappelées dans les dispositions générales du règlement à l'article 5 et annexées au PLUi.

Plusieurs secteurs à urbaniser sont concernés par les zones de bruit de ces voies :

- Les 3/4 ouest de la zone 1AU du secteur de la rue de la Gare à Liposthey et la partie ouest de la zone 1AU du secteur de la Maroutine à Labouheyre se situent dans la zone de bruit de l'A63,
- Les 2/3 de la partie est du secteur de la Gare-centre et les 2/3 de la partie ouest du secteur de la Gare-Est à Solérino se situent dans la zone de bruit de la voie ferrée,
- L'extrémité est du secteur Parroc-stade et Moulin neuf à Pissos se situe dans la zone de bruit de la RD 834. Cette partie est classée en espace verts à aménager et à préserver dans l'OAP de la zone. Aucun logement ne sera donc concerné par la zone de gêne sonore.

Conformément à la réglementation, des mesures d'isolation acoustique des habitations devront être mises en œuvre dans ces secteurs pour réduire la gêne sonore de ces infrastructures.

L'analyse du zonage met en évidence l'implantation de plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat, en agglomération, à proximité d'autres routes départementales. Pour limiter les nuisances sonores de ces voies et la gêne ressentie par les habitants, les OAP sectorielles de ces zones 1AU prévoient :

- un espace vert arboré inconstructible préservé ou aménagé en façade des principales voies. Cela concerne les secteurs suivants : secteur du bourg nord à Callen en façade de la RD 4 (15 m), secteur des routes de Mimizan et d'Onesse à Escource en façade de la RD44 - route de Mimizan et de la route d'Onesse, secteur du collège à Labrit en façade de la RD 651 route de Mont-de-Marsan (10 m), secteur du Bourg nord au Sen en façade de la RD 392 (30-40 m), secteur du Cap de Lannes à Maillères en façade de la RD 53 (10 m), secteur Chambret à Pissos en façade de la RD 43 (25 m), secteur de Parroc-stade à Pissos en façade de la RD 653, secteur de Castelnau à Sagnac-et-Muret en façade de la RD 20, secteur de la Gare centre à Solférino en façade de la RD 325^E (20 m), secteur de la Gare ouest à Solférino en façade de la RD43 (10 m).
- une obligation de recul des constructions par rapport à la voie variant entre 10 m et 15 m. pour les RD 4 à Callen, RD14 à Luglon, RD 53 à Luxey et Maillères, RD 348 à Sagnac et Muret, RD 44 à Solférino, RD 45 à Trensacq, entre 15 et 35 m pour la RD 651 à Argelouse et Labrit, entre 30 et 40 m pour la RD 392 à Le Sen, de 20 m pour la RD325^E à Solférino et de 25 m pour la RD 43 à Pissos,

Ces reculs aménagés réduiront les effets de la circulation automobile en termes de gêne sonore, mais aussi d'impact de la pollution atmosphérique sur les riverains des zones 1AU.

Les nuisances sonores générées par les activités

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) sont éloignées des zones d'activités existantes (UX) et futures (1AUX), à l'exception des secteurs suivants :

- A Garein, le secteur 1AU de Chitote sud borde la zone Uxr « secteur de renouvellement urbain pouvant accueillir des entrepôts à l'intérieur du bâti existant ». Les destinations autorisées dans la zone Uxr sont réduites aux entrepôts. L'impact en termes de nuisances sonores sera donc faibles.
- A Solférino, le secteur 1AU de Gare-ouest est proche (environ 35 m) de la zone Uxi (bâtiments Euralis). La mise en place d'un recul de 12 sur la façade nord, pour la création d'une piste périmétrale de lutte contre les incendies de forêt, augmentera d'autant la distance par rapport à la zone et porte à 70 m la distance par rapport au plus proche bâtiment d'Euralis. L'impact sera donc faible.
- A Pissos, le secteur 1AU de Moulin neuf est proche (environ 30 m) de l'extension de la zone d'activités 1AUX, qui accueillera des activités artisanales de production et des activités commerciales. La mise en place d'un recul de 12 sur les façades ouest et nord, pour la création d'une piste périmétrale de lutte contre les incendies de forêt, augmentera à environ 40 m minimum la distance entre les limites de la zone 1AU et 1AUX. Ce recul réduira les nuisances potentielles pouvant être générées par la zone 1AUX.

La zone 1AUX de Chioule à Commensacq est créée en continuité d'une zone urbaine d'habitat (UF1). Elle accueillera un îlot d'activités artisanales. Dans l'OAP de la zone 1AUX, afin de réduire les nuisances, la partie sud du 1AUX sera préservée en espace vert boisé, assurant un rôle de "tampon" vis-à-vis des habitations situées plus sud.

6. Les incidences et mesures liées aux risques

6.1. Le risque inondation

- **La prise en compte du risque inondation dans le PADD**

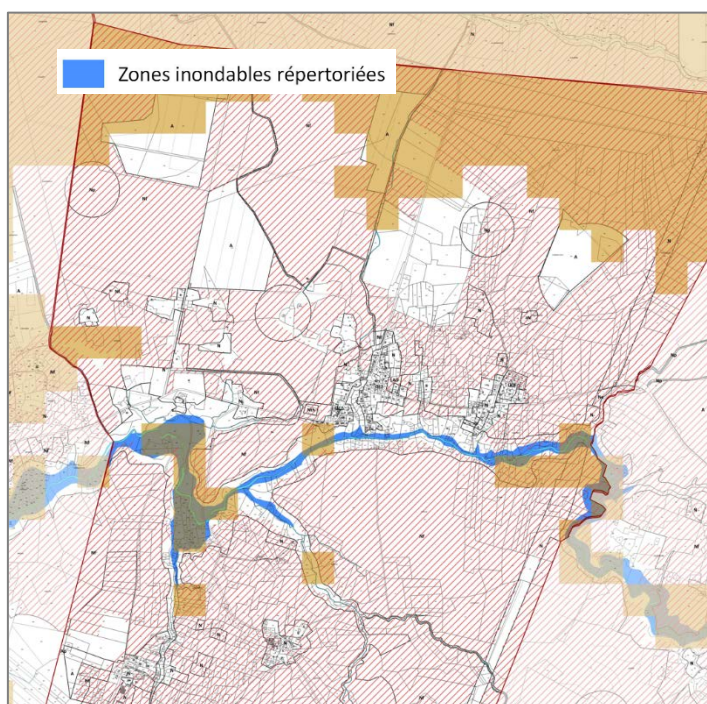
Cœur Haute Lande prend en compte les risques inondation et souhaite si possible réduire la vulnérabilité du territoire face à ce risque. Pour cela, la collectivité inscrit les objectifs suivants dans le PADD :

- Préserver les champs d'expansion des crues délimités dans les atlas des zones inondables (AZI) de la Leyre et de La Douze et les abords des cours d'eau, en interdisant toute nouvelle construction ou création de logement et en encadrant les possibilités de compléments (extensions, annexes) sur les terrains inondables déjà bâtis.
- Préserver les zones humides, dépressions naturelles, éléments végétaux (haies, ripisylves, bosquets...) pour leur rôle d'écroulement des crues et de régulation hydraulique.
- Assurer l'écoulement naturel des cours d'eaux en prévoyant les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des plans pluriannuels de gestion des syndicats de rivière (entretien de la végétation, ramassage des déchets flottants encombrant le lit des cours d'eau).
- Orienter les projets d'aménagement vers une limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment les aménagements et les traitements des espaces publics (choix de matériaux poreux, végétalisation...).
- Maîtriser le ruissellement des eaux en privilégiant l'infiltration des eaux sur l'assiette même des opérations et en encourageant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.
- Encadrer et maîtriser l'urbanisation dans les secteurs fortement sensibles aux remontées de nappes et situées en zones d'assainissement non collectif.

- **Les incidences et mesures du risque inondation par débordement de cours d'eau**

La proximité d'un cours d'eau peut entraîner en période de fortes pluies, des inondations et occasionner des dégâts sur les biens et un risque pour les personnes.

Le PLUi identifie sur la pièce 4.2 Documents Graphiques – secteurs d'information des risques, les zones inondables délimitées dans les atlas des zones inondables du bassin versant de la l'Eyre et des Landes (Douze). Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés sont définies à l'article 7.3/ des Dispositions générales du Règlement pour réduire le risque sur les biens et les personnes.



Dans les zones inondables, sont interdits :

- les nouvelles constructions (dont extensions et annexes des constructions existantes),
- la reconstruction totale ou partielle d'une construction détruite ou démolie du fait de l'inondation,
- le changement de destination ou d'usage d'une construction existante conduisant à une augmentation du risque, en termes de nombre de personnes exposées ou de vulnérabilité des biens,
- la création de sous-sols,
- la création de remblais, sauf aménagements publics de protection.
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau. Cette règle est également rappelée à l'article 6.6. Dispositions pour les clôtures de toutes les zones du PLUi: « Dans les secteurs de risques d'inondation et en limite des zones agricoles, naturelles et forestières, les clôtures doivent être ajourées ou percées de manière à permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune ».

De plus, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions spéciales supplémentaires définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, au regard de leur nature, de leur localisation et/ou de l'état de connaissance de l'aléa d'inondation à la date de la demande.

Aucune zone à urbaniser n'est délimitée dans les zones inondables délimitées dans les atlas. Ces zones inondables sont classées en zones naturelles (la majorité en Np mais aussi de manière ponctuelle en N, Nf et Nth à Commensacq).

● Les incidences et mesures des inondations par ruissellement des eaux pluviales

L'imperméabilisation des zones à urbaniser et des zones urbaines non bâties engendrera une augmentation des volumes d'eaux ruisselées vers les exutoires. En périodes de fortes pluies, ce phénomène entraînera un accroissement des débits des cours d'eau pouvant aggraver le risque d'inondation en aval.

Mesures de gestion des eaux pluviales sur les parcelles à aménager :

Pour réduire le risque, le PLUi prévoit dans toutes les zones du PLUi à l'article « **10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales** » du règlement, une gestion des eaux pluviales :

- par infiltration sur le terrain même de l'opération, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
- par la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, lequel est encouragé pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur. Ce système pourra compléter les dispositifs d'infiltration.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désigné par le service compétent (caniveau de la rue, fossé, collecteur d'eaux pluviales ou collecteur unitaire).

- Dans tous les cas de rejet d'eaux pluviales extérieur au terrain, la régulation du débit de fuite est requise, avec un maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet. Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- Les eaux pluviales et les eaux de lavage issues des aires de stationnement imperméabilisées d'une contenance de 15 places ou plus et des aires de stockage ou de dépôt d'une superficie de 500 m² ou plus, seront collectées et feront l'objet d'un prétraitement prévoyant à minima des dispositifs de type débourbeur-déshuileur, avant milieu récepteur.

Afin de réduire l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration, le PLUi fixe par ailleurs l'obligation des maintenir un minimum d'espaces verts. Cette prescription est inscrite à l'article 7.2. pour les zones urbaines et naturelles et dans les OAP pour les zones à urbaniser.

Par ailleurs, des mesures de gestion des eaux pluviales figurent dans l'OAP de certaines zone 1AU : Création d'aménagements hydrauliques de régulation (bassins, noues), mise en place de réseau de drainage et d'infiltration, conservation des fossés existants, utilisation de revêtements perméables...

En période de précipitations, ces dispositions seront favorables à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des débits d'eaux ruisselées dans le réseau public et vers les points bas du territoire. Elles seront donc positives sur les phénomènes d'inondation.

Mesures de ralentissement du ruissellement des eaux pluviales par la préservation des végétaux :

Le PLUi préserve les éléments végétaux qui permettent la régulation hydraulique lors de fortes précipitations :

- Les boisements de résineux sont classés en zone en zone naturelle forestière Nf,
- Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np). Ils sont également couverts par des Espaces Boisés Classés.
- La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N.
- Les îlots arborés au sein de l'urbanisation sont classés en espaces verts et plantations à préserver ou à réaliser en zone U.

• Les incidences et mesures du risque inondation par remontées de nappes

Le territoire est fortement exposé aux inondations par remontées de nappes, susceptibles d'entraîner des dégâts : inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, fissurations, des remontées de canalisations...

Le PLUi identifie sur la pièce 4.2 Documents Graphiques – secteurs d'information des risques, les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés sont définies à l'article 7.2/ des Dispositions générales du Règlement, et sont rappelées dans chaque règlement de zone pour réduire les dégradations sur les biens.

Ces dispositions s'appliquent aux habitations, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels et activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Quatre zones AU sont en partie potentiellement impactées par les débordements de nappes :

- partie ouest du secteur de Maroutine à Labouheyre,
- partie nord du secteur des Chinans à Labrit,
- parties marginales des secteurs du Guît à Labouheyre et des Stroucs à Sore.

Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappes" identifiées au document graphique, les sous-sols sont interdits, les systèmes d'assainissement doivent être adaptés, et

la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.

Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave, identifiées au document graphique, les sous-sols sont interdits. »

Le PLUi, avec ces prescriptions, réduit les incidences des remontées de nappes sur les constructions.

6.2. Le risque feux de forêt

• La prise en compte du risque feux de forêt dans le PADD

Cœur Haute Lande a inscrit dans le PADD plusieurs orientations de nature à prévenir le risque feux de forêt et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Ces orientations sont les suivantes :

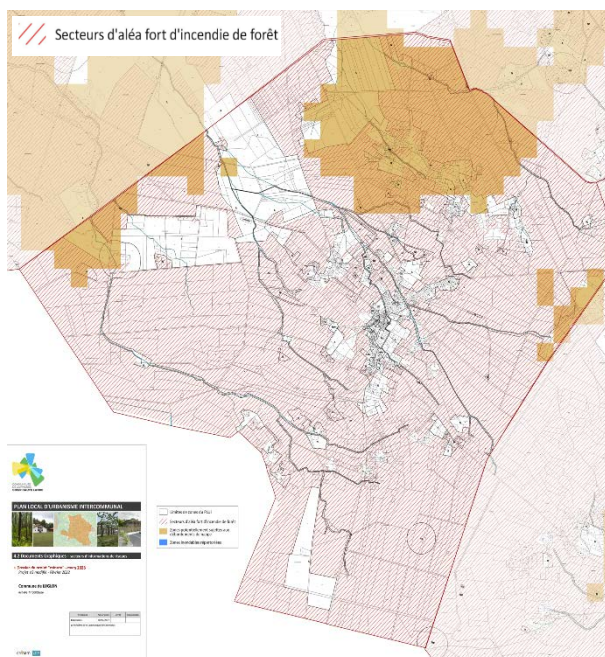
- Préserver la vocation forestière du territoire et éviter le « pastillage » du massif, en encadrant de manière stricte le bâti agricole, d'activité ou d'habitat diffus en milieu forestier, et en permettant uniquement une extension limitée des bâtiments existants et les pratiques d'agro-pastoralisme,
- Maintenir les dessertes de défense de la forêt contre les incendies, afin de garantir la défendabilité du massif,
- Préserver en bon état les installations de Défense de la Forêt contre l'incendie (DFCI) et développer les équipements nécessaires pour maintenir une défense adaptée au niveau de risque,
- Préserver des espaces de lisières et des zones d'interface entre les espaces urbanisés et la forêt,
- Prendre en compte les règles de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) des Landes et engager les travaux nécessaires dans les zones non ou insuffisamment défendues,
- Mener une réflexion sur l'opportunité de réaliser des schémas communaux de DECI ou un schéma intercommunal.

• Les incidences et mesures du risque feux de forêt

De par sa localisation au cœur du massif des Landes de Gascogne, le territoire est particulièrement exposé au risque forêt. Le développement de l'urbanisation en lisière de boisement accroît donc le risque et expose les biens et les populations.

Le PLUi identifie sur la pièce 4.2 Documents Graphiques – secteurs d'information des risques, les zones d'aléas fort de feux de forêt issus de l'atlas départemental du risque incendie de forêt.

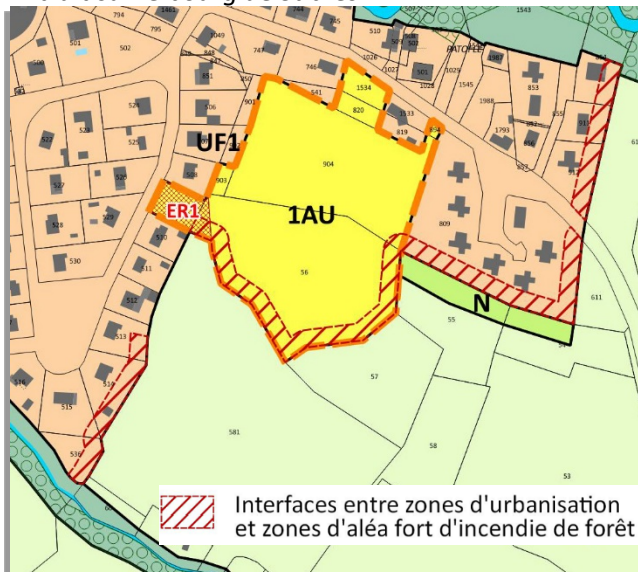
En l'absence de PPR feux de forêt sur le territoire, des prescriptions applicables dans ces secteurs sont définies à l'article 7.1/ des Dispositions générales du Règlement, et sont rappelées dans chaque règlement de zone, afin de réduire le risque.



Dans les espaces identifiés sur les Documents graphiques, désignés en tant que "Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt" des zones U, AU et STECAL, les constructions, opérations, installations et aménagements seront soumis aux prescriptions suivantes :

- « Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises sous réserve de préserver un espace inconstructible de 12 mètres minimum de large. Cette espace comprendra une piste périmétrale de 6 mètres minimum de large, aménagée en dehors des lots et hors fossé, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile.
- Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres au minimum.
- Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, doivent être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestiers, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans ces interfaces, il sera en outre « interdit de planter des essences facilement combustibles et/ou inflammables, notamment les résineux (pins, cyprès...), l'eucalyptus, le genêt, le bambou, le cotoneaster, le mimosa ... » Seuls « quelques feuillus peu combustibles et/ou inflammables, qui présentent un risque moindre au regard des incendies, pourront être conservés, à condition que ceux-ci ne gênent pas la circulation des véhicules de lutte contre les incendies ».

Extrait sur le bourg de Sabres



La mise en place d'un espace inconstructible de 12 mètres minimum de large limitera le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

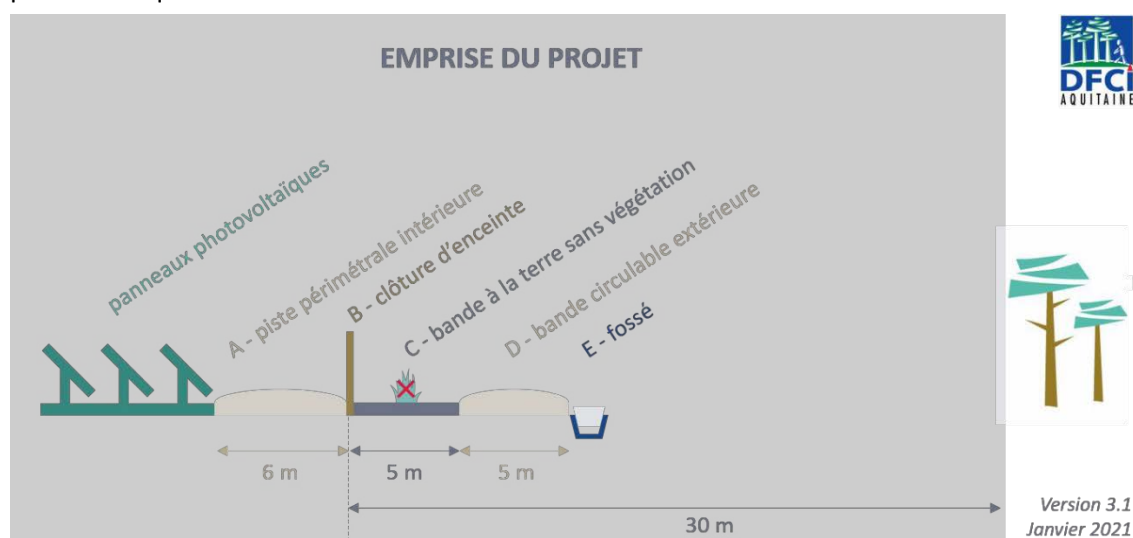
Ces zones de recul sont maintenues en espaces verts non constructibles et non plantés dans les OAP sectorielles des zones 1AU habitat, 1AUX activités et 1AUE équipements.

En dehors des "Interfaces avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt", les constructions, opérations, installations et aménagements situés en zones U et AU sont susceptibles d'être soumises aux prescriptions énoncées ci-avant, dès lors qu'elles se situent à moins de 12 mètres d'une zone d'aléa fort d'incendie de forêt cartographiée à la pièce 4.2 Documents Graphique– secteurs d'information des risques. C'est notamment le cas de terrains situés en limite d'une zone à urbaniser (AU) actuellement boisée et non encore urbanisée, ou bien de terrains situés au sein d'une zone à urbaniser partiellement urbanisée.

De plus, des distances particulières s'appliqueront pour les constructions d'activités présentant un risque particulier. Par rapport au massif forestier, celles-ci seront implantées :

- à un minimum **de 10 m pour les installations de stockage de produits inflammables**, même mobiles,
- à **20 mètres pour toute construction de bâtiment industriel**,
- à **30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation**, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explos

Dans le cas de sites de parcs photovoltaïques (zones Uer et Npv), une zone de sécurité autour des installations sera réalisée au sein de l'emprise du projet, avec un dispositif réalisé conformément aux préconisations de la DFCI Aquitaine de juin 2022, selon le schéma ci-dessous. Ce dispositif prévoit notamment le positionnement de la clôture d'enceinte à 30 mètres minimum des peuplements forestiers. Cette mesure limite la propagation d'un feu au sein d'une centrale photovoltaïque vers le massif forestier et vis-versa.



Source : document DFCI Aquitaine – Juin 2022

Pour les constructions situées en zones A et N, un recul de 12 m devra également être respectée entre la réalisation de la construction ou son extension et les limites du massif forestier classé en aléa fort incendie de forêt. Les mêmes règles citées précédemment s'appliqueront pour les distances d'accès au massif forestier (500 m minimum), la distance minimale des installations de stockage de produits inflammables (10 m du massif), des bâtiments industriels (20 m), des ICPE soumis à déclaration ou autorisation (30 m) et le type d'essences à proscrire.

En outre, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à plus de 100 mètres d'un ensemble bâti. Tous les changements de destination respectent cette distance.

Par ailleurs, en matière de défense incendie, l'article 10.3 du règlement précise que « toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du Service d'Incendie et de Secours ».

Enfin, afin de faciliter l'accès des services de secours, le PLUi, à l'article 9.2 du règlement des zones U et AU, rappelle que les caractéristiques des voies desservant les terrains à bâtir doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ensemble de ces mesures permettra de réduire l'exposition des biens et des personnes aux incendies de forêt.

6.3. Le risque d'exposition au retrait gonflement des argiles

Désormais suite à la loi Elan, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

En conséquence, le PLUi ne prévoit pas de prescriptions en matière de construction concernant le risque retrait-gonflement des argiles, si ce n'est de respecter le code de la construction qui reprend cette réglementation. Il identifie donc en pièce annexe les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des sols argileux et rappelle à l'article 7.4/des Dispositions générales du Règlement les prescriptions obligatoires : *« Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'exposition forte ou moyenne doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L. 112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique. »*

Le PLUi propose également des recommandations dans l'environnement immédiat des constructions. Ces recommandations sont celles édictées par le BRGM et le Ministère de la Transition écologique. Elles sont les suivantes :

▪ « Eviter :

- *La plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf s'il est mis en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;*
- *Un pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.*

▪ Prévoir :

- *à défaut de réseau collectif ou de prescriptions particulières définies par l'autorité compétente, des éventuels rejets d'eaux pluviales ou des puits d'infiltration préférentiellement situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;*
- *la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...);*
- *la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;*
- *la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'au moins 1,5 m de largeur, sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;*
- *le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;*
- *la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres en présence d'arbres ou arbustes avides d'eau situés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité. ».*

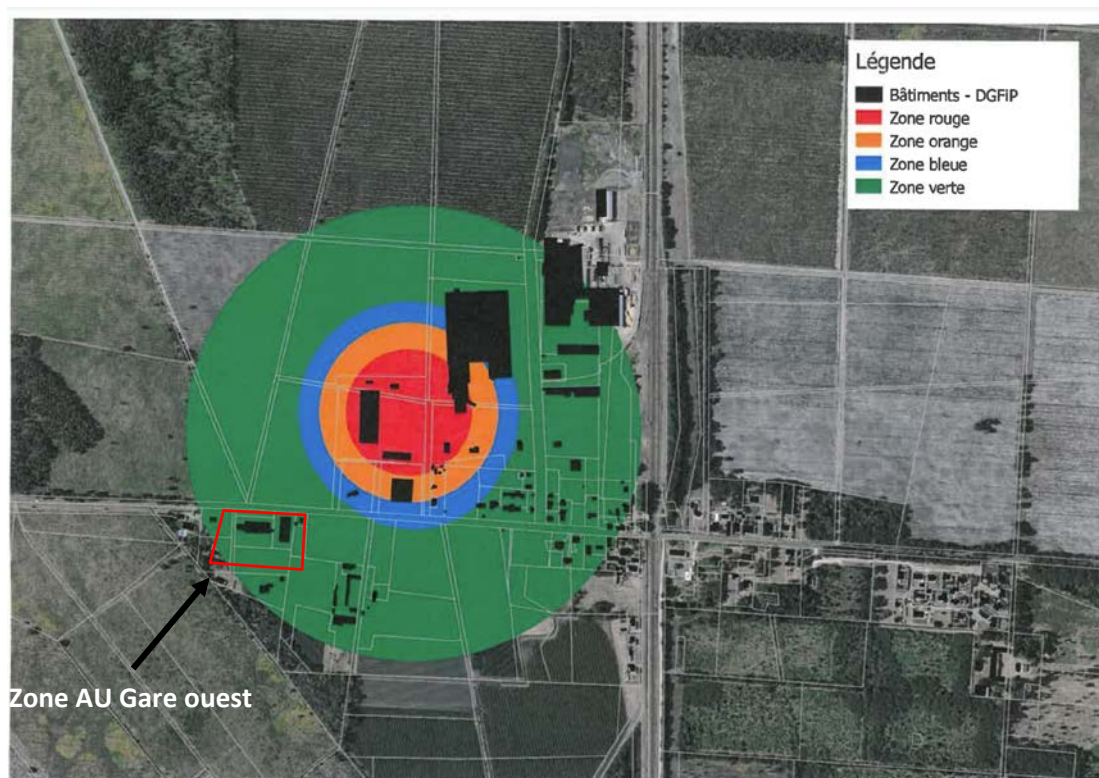
6.4. Le risque industriel

La Communauté de Communes comptait en mars 2023, 18 Installations industrielles Classées pour la Protection de l'Environnement en activité, sous les régimes de l'autorisation et de l'enregistrement : 7 relevant du régime de l'autorisation et 11 du régime de l'enregistrement. Aucune ICPE n'est classée SEVESO sur le territoire.

A Solférino, l'entreprise de stockage de céréales Euralis céréales est classée ICPE et soumise à autorisation. Elle est classée en zone Uxi dans le zonage du PLUi. La société Euralis est concernée par 4 zones de maîtrise de l'urbanisation autour de l'installation. La zone 1AU Gare ouest de Solférino est située dans :

- En grande partie dans la zone verte d'aléa faible dans laquelle l'autorisation de nouvelles constructions est la règle, il faudra toutefois instruire dans le PLU des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets pour l'aléa suppression.
- À l'extrémité nord-est, en zone bleue d'aléa moyen, dans laquelle l'aménagement ou l'extension de construction sont possibles. Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination sont envisageables sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

La société EURALIS indique qu'elle va engager les démarches associées à la cessation d'activité pour le stockage de propane et le séchage dans les mois à venir. À l'issue de la cessation d'activité, les risques seront limités à la zone de manutention et de stockage des céréales, dans les cellules verticales et les silos plats. Les distances d'effet évaluées ne dépasseront plus du périmètre de l'ICPE, puisque le démantèlement des cuves de gaz supprimera les risques liés au stockage et à l'emploi de propane. Les zones d'aléa seront alors supprimées.



Le règlement et l'OAP sectorielle de la zone 1AU Gare Ouest oblige à ce que « la mise en œuvre des aménagements destinés à l'équipement et à la construction sur le secteur sont conditionnés à la levée officielle du périmètre de risque technologique qui le couvre ».

7. Les incidences et mesures sur le paysage et patrimoine

7.1. Les incidences positives

Le PLUi génère des incidences positives sur les paysages et les patrimoines, grâce à plusieurs choix de dispositions graphiques, réglementaires et d'OAP, souvent communs aux objectifs de protection des espaces naturels et boisés.

☐ En premier lieu, le PLUi reconnaît et permet de **minimiser l'impact des développements urbains sur les grands espaces et secteurs à forte sensibilité qui constitue des éléments fondamentaux de l'identité paysagère locale** :

- les classements protecteur Nf, Np et N couvrent l'essentiel du massif forestier de pinède, l'ensemble des grandes vallées de la Leyre, les feuillus des forêts galeries, en îlots ou en continuités boisées. A eux-seuls ces trois zonages représentent plus de 82% du territoire communautaire ;
- les zones A protègent les grandes continuités de paysages agricoles, caractéristiques notamment de la partie ouest du territoire ;
- Le classement en zone Ap préserve tout particulièrement, par des dispositions renforcées de limitation de constructibilité agricole, les clairières agricoles dans la vallée de la Leyre au sein de son périmètre de site inscrit, ainsi que les paysages de proximités et perspectives autour des bourgs (notamment à Liposthey, Labrit, Brocas, Bélis, Maillères, Solférino).

Ces zonages préservent ces espaces et paysages du mitage et de l'apparition de nouvelles constructions dispersées, hormis le cas échéant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

☐ **Des dispositions réglementaires de protection sont mises en œuvre pour protéger des éléments spécifiques des paysages**, dont la valeur patrimoniale ou environnementale est particulièrement reconnue :

- des Espaces Boisés Classés visant tout particulièrement le maintien des boisements de feuillus existants, autour des fils d'eau constitutifs de trame bleue et au sein du massif forestiers. Leur superficie est notamment étendue par rapport aux dispositions d'urbanisme antérieures, de moins de 3000 ha à plus de 9430 ha dans le PLUi ;
- des périmètres de protection des prairies, qui portent en premier lieu un objectif de protection de la biodiversité, mais contribuent également à préserver des paysages notables car rares au sein des grands espaces boisés ;
- Au sein des zones Urbaines, des trames "d'Espaces verts et plantations à préserver" identifient et protègent les espaces ouverts et arborés considérés de valeur paysagère dans les bourgs ou quartiers concernés : continuités arborées, parcs significatifs, airials englobés dans les espaces urbains, espaces collectifs importants ...
La quasi-totalité des bourgs (hormis ceux de Pissos et d'Argelouse du fait de leurs caractéristiques) sont concernés par ces trames.
- En dehors des espaces déjà urbanisés des bourgs et principaux quartiers, l'intégration des airials dans les délimitations de la zone N protectrice a été systématiquement recherchée en raison de leur valeur reconnue comme marqueurs d'un paysage traditionnel à la fois bâti, semi-ouvert et arboré.
La sauvegarde des airials les plus remarquables fait de plus l'objet d'un volet particulier de l'inventaire patrimonial et de mesures réglementaires spécifiques.

- ❑ **Concernant spécifiquement les périmètres de Sites inscrits**, ceux-ci sont intégrés en très grande majorité dans des zones de protection naturelles, forestières et des paysages agricoles :
 - En dehors des parties bâtis / aménagés des bourgs et des principaux quartiers, les espaces intégrés dans le périmètre du Site inscrit des vallées de la Leyre sont quasiment tous classés en zones Np, N ou Ap. Les exceptions à ce principe sont précisées dans le chapitre suivant.
 - Le site inscrit de la Chapelle de Muret et de son aïrial à Sagnac-et-Muret est classé dans son entier en zones N et Np
 - Le site inscrit de l'Ancienne distillerie à Luxey est classé dans son entier en zones N et Np
 - Le site inscrit de la ferme de Bertet à Vert est classé dans son entier en zone N

- ❑ Le PLUi participe pleinement à **la reconnaissance de la richesse patrimoniale du territoire en engageant le dispositif de protection prévu à l'article L151-19 du code de l'urbanisme** sur le bâti évalué comme ayant une forte valeur patrimoniale dans l'inventaire mené par le PNR des Landes de Gascogne. 1196 bâtiments sont ainsi inventoriés et protégés, auxquels s'ajoutent 230 éléments de petit patrimoine.
 Le recensement patrimonial effectué met en évidence l'importance et la diversité de l'héritage architectural, issu notamment des pratiques agricoles, d'activités industrielles anciennes, d'occupations résidentielles remarquables ou d'édifices marqueurs de bourgs et quartiers (écoles, chapelles, hôtels ...).
 Cet inventaire, accompagné de mesures renforcées de protections inscrites dans le Règlement du PLUi, vient renforcer notablement les dispositifs de protections nationaux (monuments historiques) existant sur le territoire.

- ❑ **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Domaine Impérial de Solférino** fait l'objet de dispositions de zonage spécifiques (Aavap, Navap, UQavap) qui permettent de mettre en évidence la spécificité de ce site et la réglementation particulière qui s'y applique.
 Par ailleurs Le PLUi ne vient greffer aucun zonage constructible nouveau aux abords immédiats du périmètre de SPR : il préserve en zone N ou Nf les espaces boisés qui le borde.

- ❑ **Le PLUi porte une attention particulière aux paysages "communs" et aux valeurs architecturales locales** dans ses dispositions réglementaires et d'OAP sectorielles :
 - Les dispositions des articles 6, qui définit les règles de qualités urbaine, architecturale, environnementale, paysagère des projets de constructions et des diverses installations qui les accompagnent, ont fait l'objet d'une attention toute particulière dans leur contenus, dans l'optique générale de contextualisation des projets et de respect de principes considérés comme des référentiels pour le territoire.
 Ces dispositions, développées au chapitre 2.1.3 précédent, intègrent notamment :
 - . des principes de volumétries simples et compactes,
 - . un principe de respect du terrain naturel, auquel s'ajoutent la prise en compte de la végétation notamment arborée existante tel que prévu aux articles 7 du Règlement,
 - . l'utilisation de palettes de couleurs représentatives des tons et teintes de l'habitat local,
 - . l'utilisation privilégié du bois, matériaux référence de la Haute Lande
 - . des exigences particulières d'organisation et d'aspect des ouvertures,
 - . des exigences particulières pour les clôtures et les dispositifs énergétiques
 - Au sein ou en limites des secteurs de projet, les OAP prennent systématiquement en compte les structures arborées de feuillus et les trames arbustives significatives, qui fournissent un "cadre paysager" susceptible de faciliter l'insertion des futures opérations :
 - . par des espaces verts et trames arborées à protéger,

- . par des principes de conservation des couverts boisés sur deux secteurs à Commensacq (Bourg nord) et à Liposthey (rue de la Gare).
- . par l'instauration d'espaces non constructibles et de plantations à conserver ou créer sur les franges de ces secteurs.

- ☐ **Le PLUi identifie, prend en compte dans les choix de projet, et intègre dans ses dispositifs les situations de friches et d'espaces délaissés d'activités**, qui constituent actuellement des éléments dévalorisants des paysages de bourgs.

Parmi ces situations, les plus marquantes et impactantes sont à l'heure actuelle :

- à Commensacq, les bâtis et espaces en grande partie délaissés qui forment une façade de près de 180 mètres en entrée ouest du bourg,
- à Garein, la friche industrielle du sud du bourg,
- à Labouheyre, la vaste emprise (4,5 ha) d'emprises ferroviaires qui sont en vis-à-vis de la gare et à proximité du centre-bourg,
- à Liposthey, le bâti vacant et le grand parking bitumé fermé à forte visibilité en entrée du bourg depuis l'A63.

Le devenir de ces sites, dont l'état perdure depuis de nombreuses années pour certains, n'a pas pu être totalement précisé dans le temps des études du PLUi, en raison notamment de contextes fonciers qui ne permettent pas d'envisager pour l'instant des mutations.

Néanmoins, des dispositions réglementaires et/ou d'OAP sont prises pour assurer une maîtrise de leur évolution (selon les cas, zonages UXr, UXC1, AUR, 2AU, périmètres de Projet d'attente de Projet global) et permettre l'engagement futur d'actions de renouvellement urbain.

7.2. Les incidences négatives et les mesures prévues

Le PLUi génère des incidences négatives sur les paysages, en raison de certains choix de développement urbain ou d'installations photovoltaïques.

- ☐ De manière générale, **les zones constructibles au PLUi impliquent une mutation du paysage des terrains concernés**, d'une occupation essentiellement végétale (basse et de paysage ouvert ou boisée) à une occupation bâtie et/ou d'installations diverses.

Cette incidence générale demeure toutefois locale, hors des entités paysages de valeur reconnue ou de sensibilité particulière identifiés (hormis ceux identifiés ci-après en Site Inscrit), en lien avec des espaces urbanisés et bâtis existants (hormis une partie des sites de centrales photovoltaïques), et globalement marginale à l'échelle du territoire.

Les zones à urbaniser d'habitat, d'activités, d'équipements et de projets touristiques représentent ainsi environ 0,11% de la superficie totale de Cœur Haute Lande, tandis que les potentiels de consommations d'ENAF représentent un total évalué à 0,07% du territoire.

La limitation de ces incidences passe par des mesures intégrées dans les dispositions du PLUi :

- La prise en compte des contextes paysagers propres à chaque bourg, quartier ou secteurs d'activités pour déterminer la localisation et la configuration (limites, superficies) des zones d'urbanisation future.
- Les exigences d'espaces verts et de trames vertes préservés ou à aménager définies dans toutes les OAP sectorielles, pour favoriser l'insertion des futurs aménagements et constructions dans les trames boisées environnantes et les tissus urbain existants.

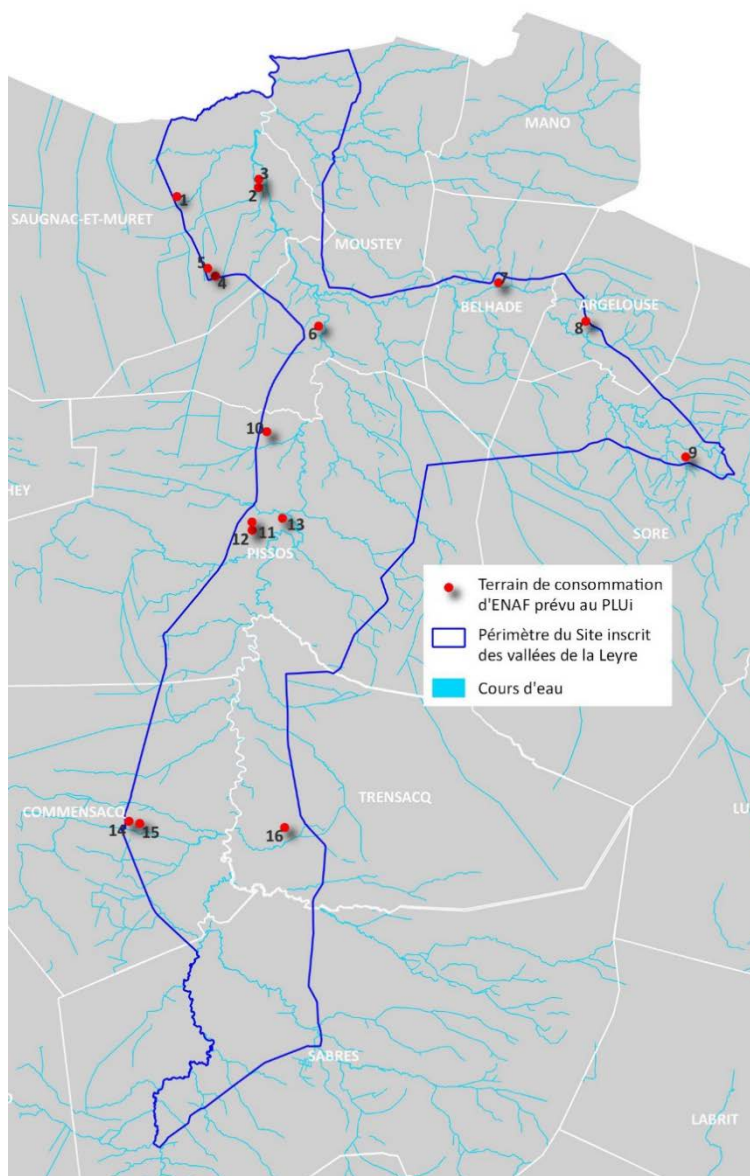
- ❑ Concernant spécifiquement le Site Inscrit des vallées de la Leyre, principal secteur de reconnaissance de valeurs paysagères sur Cœur Haute Lande, il est été opéré un examen plus précis des incidences potentielles de l'urbanisation future des terrains situés dans son périmètre.

Cet examen porte sur les terrains identifiés en tant que consommations d'ENAF, impliquant pour la plupart une extension des périmètres bâtis/aménagés existants.

Il convient de rappeler que le périmètre de ce Site inscrit, qui date de 1973, a été fixé de manière particulièrement large autour de l'axe des rivières, avec des limites définies à l'époque s'appuyant sur des éléments matériels comme les routes.

Il intègre ainsi plusieurs secteurs urbanisés de bourgs et de quartiers, de faible intérêt au regard des objectifs initiaux de protections (rivière, forêt galerie, bâti ancien, petit patrimoine vernaculaire ...).

Le travail de redéfinition de son contour et de possible requalification en Site Classé est engagé de longue date, mais n'a pas encore abouti.



Carte de localisation des terrains de consommations d'ENAF placés à l'intérieur du périmètre de Site Inscrit

Identification et évaluation des sites de terrains de consommations d'ENAF localisés à l'intérieur du périmètre du Site Inscrit des vallées de la Leyre

Commune	N°	Destination – zone	Superficie concernée	Evaluation incidences potentielles sur les paysages du Site inscrit
Sagnac et-Muret	1	extension de la ZAE des Portes des Landes (1AUX)	5,3 ha	<u>Incidence moyenne</u> compte tenu du contexte déjà bâti (ZA, école) mais générant la fermeture d'un paysage actuellement ouvert (suite défrichement) de landes en bordure d'un axe routier important (RD834).
	2	terrain d'extension d'habitat à Sagnac (zone UQv)	0,16 ha	<u>Incidence modérée</u> compte tenu de la superficie limitée et de l'accroche au quartier important de Sagnac, mais impliquant une réduction du couvert boisé dans une partie centrale du Site inscrit
	3	terrain d'extension du cimetière de Sagnac (zone UQv)	0,29 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de la destination, de la superficie limitée et de la faible visibilité du site (derrière l'église)
	4	partie de zone d'extension d'habitat à Castelnau (zone 1AU)	0,7 ha	<u>Incidences faibles</u> compte tenu des superficies limitées par rapport au développement urbain actuel du quartier, et du positionnement en limite extérieure du Site inscrit dans un secteur de relatif faible intérêt
	5	terrain d'extension d'habitat à Castelnau (zone UQv)	0,4 ha	
Moustey	6	extension du cimetière (zone UF1)	0,35 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de la destination, de la superficie limitée, de l'accroche au bourg, de la réduction d'un paysage courant de pinède
Belhade	7	terrain d'extension urbaine au sud du bourg (zone UF2)	0,16 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de la superficie limitée, de l'accroche au bourg et à des constructions existantes de part et d'autre
Argelouse	8	zone et terrain d'extension du bourg (zones 1AU-UC3)	1,18 ha	<u>Incidence moyenne</u> pour la zone 1AU compte tenu de la réduction du couvert arboré, sur une superficie relative importante au regard de la taille actuelle du centre bourg de la visibilité potentielle depuis la RD651. <u>Incidence faible</u> pour le terrain en zone UC3, de faible superficie et en accroche directe avec la mairie

Commune	N°	Destination – zone	Superficie concernée	Evaluation incidences potentielles sur les paysages du Site inscrit
Sore	9	zone d'extension d'activités à Parazan nord (zone 1AUX)	1 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de l'accroche à des terrains déjà bâtis d'activité/équipement, de la nature du site (pinède résiduelle) et de son positionnement très faiblement visible (hors abords des routes principales) et à la limite extérieure du Site inscrit
Pissos	10	zone d'installations photovoltaïques futures à "Piau Capit" (zone Npv)	6,4 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de la faible visibilité du site (hors abords des routes principales) de son positionnement en limite extérieure du Site inscrit
	11	zones d'extensions d'habitat sud du bourg de Parroc-stade et Moulin neuf (zones 1AU)	6,6 ha	<u>Incidences faible</u> compte tenu de l'accroche des sites sur l'urbanisation existante du bourg et de la ZA, du recul vis-à-vis des façades d'entrée de bourg sur la RD834, de leur positionnement en limite extérieure du Site inscrit sur des espaces de pinède plantée ou résiduelle
	12	zone d'extension de la ZA (zone 1AUX)	1,5 ha	
	13	zone de reconfiguration du camping municipal et de développement d'hébergements touristiques (zone 1AUT)	6,25 ha	<u>Incidence moyenne à forte</u> compte tenu de la superficie globale importante sur des terrains arborés (pins) et de paysage ouvert situés dans une partie centrale du Site inscrit (proximité de la Leyre et de son affluent le Mourcaou), atténué par le respect des limites des couloirs de feuillus qui bordent ces cours d'eau
Commensacq	14	zones d'extension d'habitat au bourg (zones 1AU)	1,8 ha	<u>Incidences faible</u> compte tenu de l'accroche des sites sur l'urbanisation existante du bourg, du recul vis-à-vis des façades d'entrée de bourg sur la RD834, de leur positionnement en limite extérieure du Site inscrit sur des espaces de pinède plantée ou résiduelle, de la réduction d'un paysage courant de pinède en ce qui concerne l'extension du cimetière
	15	terrain d'extension du cimetière (zones UF1)	0,4 ha	
Trensacq	16	terrain d'extension d'habitat (zone UF2)	0,2 ha	<u>Incidence faible</u> compte tenu de la superficie limitée, de l'accroche au bourg et à des constructions existantes de part et d'autre

Mesures prévues pour les sites d'incidences évaluées comme modérées, moyenne ou forte

Commune	N°	Destination – zone	Superficie concernée	Mesures de réduction des incidences
Sagnac et-Muret	1	extension de la ZAE des Portes des Landes (1AUX)	5,3 ha	Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle comprenant l'étude de projet aux abords de la RD834 : . maintien ou constitution d'un front boisé et végétalisé sur l'ensemble des abords de la RD834 et de la bretelle autoroutière, . vocation tertiaire et orientations de qualité architecturale pour les terrains situés en entrée sud de la ZAE, les plus proches de la route. . traitement arboré et végétalisé important, préservant les proximités du vallon du ruisseau de Locbieilh, en reculs vis-à-vis des espaces forestiers alentours
	2	terrain d'extension d'habitat à Sagnac (zone UQv)	0,16 ha	Mesures intégrées à l'article 7 du règlement de la zone UQv, notamment : "L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les feuillus existants dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès aux terrains ou pour le fonctionnement des réseaux"
Argelouse	8	zone d'extension du bourg (zones 1AU)	1,05 ha	Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle, synthétisées ci-dessous : . les arbres de haute tige existants doivent être pris en compte dans les choix d'organisation du parcellaire et du bâti, et le plus possible préservés ..., . seront maintenus en espaces verts arborés et/ou arbustifs non constructibles : l'aménagement d'entrée du secteur, la limite Est du secteur vis-à-vis du bâti existant, la limite Ouest du secteur dans un objectif de maintien de la façade végétalisée le long de la route de Pissos et de non visibilité du bâti futur depuis cette route

Commune	N°	Destination – zone	Superficie concernée	Mesures de réduction des incidences
Pissos	13	zone de reconfiguration du camping municipal et de développement d'hébergements touristiques (zone 1AUT)	6,25 ha	<u>Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle, synthétisées ci-dessous :</u> . <i>Un principe de réversibilité des installations et aménagements mis en œuvre, permettant le retour aisé à un état de terrain naturel, boisé et potentiellement forestier</i> . <i>De aires de stationnement prévues sous la forme d'espaces non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés), laissés à l'état naturel (sol enherbés ou nus-sableux)</i> . <i>Un site proposant des hébergements en habitat léger et démontable, s'intégrant au paysage local, sans pastiche d'une architecture exotique, positionner de manière aérée sur le site,</i> . <i>La conservation des trames de pins aux abords du chemin de l'Arriu</i>

- ☐ **En termes de superficies, les incidences paysagères les plus significatives sont liées aux défrichements qu'il sera nécessaire d'engager pour la mise en œuvre des projets de centrales photovoltaïques au sol.**

Les superficies concernées représentent 147,4 hectares, parmi lesquels il convient de distinguer deux situations :

- **Les sites de projets qui s'inscrivent dans des contextes forestiers**, à Cère, Luxey, Pissos, Sabres (soit 116,5 ha maximum de consommation d'ENAF), où l'impact de défrichements est potentiellement important car modifie radicalement la perception du paysage initial.

Dans ces contextes où les horizons visuels sont limités, les choix de périmètres et d'aménagement des pourtours des sites déterminent les possibilités de perceptions extérieures des installations concernées.

En l'occurrence, l'examen des sites concernés sur ces 4 communes mettent en évidence la nécessité de maintenir boisés les abords des voies suivantes afin de minimiser les incidences sur les paysages perçus (à minima dans les bandes de reculs prévues dans le règlement du PLUi) :

- . la RD651 à Luxey,
- . la RD315 à Sabres,
- . des voies communales à Cère.

En ce qui concerne le site à Pissos, il importe de conserver l'occupation forestière sur les terrains (classés en zone Nf) qui se placent entre le site et la RD834, en évitant toute coupe rase ou défrichement à des fins d'exploitation agricole.

Ces mesures sont à prendre en compte dans le cadre des futures opérations d'aménagements des centrales photovoltaïques concernées.

- **Les sites de projets venant en accroche directe de sites photovoltaïques ou urbains existants**, à Labouheyre et à Garein (soit 30,9 ha maximum de consommation d'ENAF), où l'impact sur les paysages existants peut être considéré comme moindre que les précédents.

En ce qui concerne les sites localisés à Labouheyre, l'attention doit porter sur le traitement qualitatif des emprises situées le long de la voie ferrée, "point" d'entrée important sur le territoire, en prolongeant ce traitement le long des installations photovoltaïques existantes.

En ce qui concerne le site localisé à Garein, le secteur d'éventuelle sensibilité paysagère se situe aux points de contact avec la RD834 : la bande boisée préservée et le recul des installations vis-à-vis de cette route déjà opéré sur le site photovoltaïque existant sont à prolonger sur le site d'extension, pour minimiser sur les paysages perçus.

Ces mesures sont à prendre en compte dans le cadre des futures opérations d'aménagements des centrales photovoltaïques concernées.

- ☐ **Concernant le secteur de projet d'éoliennes à Escource**, on peut rappeler qu'il s'agit d'un projet engagé de longue date (avant 2015), déjà inscrit dans le PLU communal, et qui a bénéficié en décembre 2022 d'une décision juridictionnelle favorable en Conseil d'Etat, ce qui permet la finalisation de ses études et la poursuite des procédures d'autorisations.

Le PLUi prend en compte, dans un zonage Neol spécifique, les composantes de ce projet qui vise l'installation de 9 éoliennes d'environ 210 mètres de haut et de 3 postes de livraison de manière peu dense au sein d'un large espace boisé, ce qui permet de ne pas remettre en cause sa vocation forestière première.

La zone Neol délimitée couvre une importante superficie (341 ha), au sein de laquelle le positionnement envisagé initialement des installations pourra être confirmé ou bien ajusté, sachant que chaque éolienne ne mobilise qu'une surface limitée de 1500 à 2000 m².

Le règlement de cette zone prescrit une limite de consommation d'espaces totale au sein de la zone fixée à 3 hectares.

Ce projet a déjà fait l'objet d'une série d'études au titre des codes de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie, dans le cadre d'un dossier de "Demande d'autorisation unique" établi en novembre 2015.

L'étude d'impact réalisée à cette occasion intègre la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux, à différentes échelles. Le résumé de ce volet d'études, dont les analyses et conclusions seront confirmés ou complétés dans le cadre de la poursuite de l'opération, sont rappelés ci-après.

1 Le contexte paysager

Localisée sur la commune d'Escource, la zone de projet couvre majoritairement des terrains forestiers qui ont souffert de la tempête Klaus de 2009.

Le site se trouve dans le département des Landes à équidistance des agglomérations de Bordeaux et Bayonne (une centaine de kilomètres). Un peu moins de quatre kilomètres séparent le bourg d'Escource de l'échangeur numéro 15 de l'A63, axe de transit routier européen Nord-Sud. La commune est implantée dans la Haute-Lande au cœur d'un paysage agricole et forestier de grande ampleur. L'océan est à une petite demi-heure de route (Mimizan-plage). Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne est voisin, de l'autre côté de l'autoroute.

On dénombre 2 unités paysagères principales : le Littoral (composé de 3 sous-unités paysagères) et le Plateau forestier. Ces deux unités paysagères sont présentes sur une grande partie du département landais.

2 Les objectifs de l'analyse paysagère

L'étude paysagère a été réalisée par Laura Hils, concepteur paysagiste DPLG indépendante. Les objectifs de cette analyse ont été de cerner l'organisation du paysage et son identité, de déceler les enjeux, définir les sensibilités paysagères et patrimoniales, et la capacité d'accueil éolien du paysage en question (identité, lecture, échelle...). En constante référence aux données techniques, cette analyse a constitué un fil conducteur dans l'établissement d'une démarche de projet.

Trois échelles d'analyse ont été traitées dans l'étude : l'aire d'étude éloignée, l'aire d'étude rapprochée et l'aire d'étude immédiate, établies sur la base des recommandations du guide sur l'implantation de parc éolien, et principalement en fonction du paysage, de ses sensibilités et des caractéristiques du projet.

3 Les caractéristiques paysagères et patrimoniales du territoire d'accueil

Les toutes premières impressions dégagées par ce territoire sont celles d'immensité et de platitude. Le paysage, perçu à grande vitesse depuis l'autoroute ou traversé par les routes secondaires filantes à travers le massif forestier, donne à voir des séquences à grande échelle. Ce paysage d'immensité détient une échelle démesurée et renvoie à des paysages qui semblent sans limites, à des horizons lointains. Les éléments qui le composent sont géométriques et s'expriment de manière rectiligne. Il en résulte un territoire au caractère fort et très lisible. Les nuances se découvrent de l'intérieur. Les paysages de l'eau et les zones habitées offrent des scènes paysagères plus secrètes et d'une autre échelle. C'est en s'enfonçant dans ces terres que l'on ressent la grande richesse de composition de ce paysage : airials, quartiers, étangs, forêts galeries, patrimoine. Un paradoxe règne entre naturel et artificiel. Dunes et forêts, grands espaces, traduisent un caractère naturel fort où l'homme paraît peu présent. Alors qu'à l'origine, il les a façonnées.

Les principales caractéristiques paysagères sont : la présence d'infrastructures routières permettant de grands déplacements nord-sud et des parcours transversaux entre les terres intérieures et le littoral, deux échelles de perception (le plateau traversé et cultivé d'une part, la forêt habitée et les milieux humides d'autres part), deux grandes typologies paysagères (le plateau, le littoral), un relief quasi absent aux minces variations, un caractère agricole et forestier très marqué, une histoire et un patrimoine qui se découvrent progressivement...

L'ensemble de la topographie présente des valeurs peu élevées. L'eau, à l'origine de ces paysages, est omniprésente. Les secteurs bâtis principaux se trouvent du côté du littoral aux abords de la route des lacs (RD 652). Plusieurs noyaux urbains relativement étoffés sont répartis sur cette départementale qui dessert le chapelet d'étangs littoraux. Sur le vaste plateau, d'autres villes de taille moyenne sont réparties à proximité d'axes de déplacements fréquentés. A une autre échelle, un bâti dispersé caractéristique ponctue les grandes étendues forestières et agricoles. La plupart des zones bâties ne bénéficient ni de vues lointaines sur le grand paysage ni de vues en belvédères. Le relief et la végétation ne favorisent pas les grandes ouvertures visuelles. Le territoire est largement traversé. Plusieurs

échelles de déplacement se superposent. Trois routes assurent des déplacements importants du nord au sud et desservent des villes principales agglomérées autour. L'A63 est la plus fréquentée. Elle supporte de nombreux déplacements routiers, et offre un axe de découverte des paysages à grande vitesse. A hauteur de l'aire d'étude, le champ de visibilité est assez souvent dégagé étant donné la présence d'immenses parcelles agricoles. La route qui relie Mont-de-Marsan en traversant le Parc Naturel Régional (RD 934) est elle aussi très fréquentée. La forte couverture forestière et la présence de la vallée de la Leyre confinent les vues. Il n'y a pas d'échappées visuelles lointaines. La route des lacs (RD 652) parcourt le massif forestier au pied des premières dunes côtières et dessert de nombreux lieux de vie. L'urbanisation y est plus développée. Mais de manière générale, les vues ne portent jamais bien loin, arrêtées par les lisières boisées. Un grand nombre de routes départementales assurent les connexions du territoire. Ces routes droites aux lignes de fuite rectilignes traversent la Grande Lande et/ou rejoignent le littoral. Elles rendent compte d'un paysage très géométrique, très exploité et parfois dépouillé. Des fenêtres s'ouvrent parfois à l'occasion d'une coupe rase ou de champs. L'aire d'étude éloignée est très fortement boisée. Le département des Landes constitue l'un des plus grands massifs forestiers d'Europe. Les forêts de pins maritimes couvrent uniformément le plateau et les dunes de protection du littoral. Par ailleurs, de grandes parcelles monoculturelles ponctuent le plateau. La diversité végétale s'opère plus discrètement sur les cours d'eau, en association avec les clairières bâties, dans les fossés, en lisières de parcelles agricoles, sur les dunes bordières...

12 monuments historiques sont répertoriés sur le territoire d'étude dont 2 sont classés. Aucun d'entre eux ne se trouve dans l'aire d'étude rapprochée. 6 églises sont protégées. Elles se trouvent toutes dans des bourgs, et dans des secteurs de vallées fortement boisés. Aucune visibilité ou co-visibilité n'est à envisager avec le site de projet éolien.

Parmi les 6 autres édifices protégés, seul le phare de Contis-les-Bains fait état d'une vue sur le projet (depuis le haut du phare). L'analyse a également relevé la présence de sites protégés. Ils ne concernent pas l'aire d'étude rapprochée. Les plus étendus protègent d'une part le secteur des étangs landais à l'ouest, d'autre part la vallée de la Leyre à l'est. Trois autres sites de taille plus modeste sont également répertoriés : site de l'airail de Menaout à Mézos, propriété Le Bayle à Saint-Julien-en-Born, et étang et rives de la Forge à Uza. La plupart se trouvent à environ une quinzaine de kilomètres.

Aucun enjeu particulier n'a été soulevé. Il sera toutefois bon de rendre compte de la présence visuelle du projet dans les champs de perception depuis les rives orientales des étangs. Quatre voies balisées des chemins de Saint-Jacques de Compostelle traversent les Landes. Deux de ces quatre voies parcourent le territoire : la voie de Tours (permettra d'avoir par moment des vues dégagées sur le projet éolien) et la voie du littoral.

Au vu du caractère emblématique et du statut de la dune du Pilat qui se trouve à une cinquantaine de kilomètres du projet en Gironde, un point de vue initiant un photomontage sera présenté dans la partie impacts afin de rendre compte de la perception du projet depuis le sommet de la dune qui culmine aux environs de 100 mètres de haut.

L'approche sociale concerne la reconnaissance collective des paysages par la population et/ou des groupes sociaux. Ici il y a d'une part la reconnaissance collective du paysage littoral et d'autre part celle du vaste paysage de plateau dont une partie est dans le périmètre du Parc Naturel.

Les perceptions sociales du littoral sont celle d'un territoire attractif (grands espaces, cadre de vie, nature, potentiel touristique) d'une part, celle d'un territoire fragile d'autre part (nature fragile, pression urbaine). Les principaux usages sont tournés vers les activités de pleine nature.

Les perceptions sociales du plateau sont essentiellement celles d'un territoire à l'histoire marquée par l'agriculture et la sylviculture, tourné aujourd'hui encore vers la production, et riche d'un patrimoine qui participe largement à son identité. Le tourisme y est mesuré et se développe autour du patrimoine local ou bien encore autour de la vallée de la Leyre. On pratique la randonnée, la chasse ou encore la cueillette sur cette entité de paysage. Mais les cultures et forêts sont majoritairement des domaines privés où la fréquentation du public n'est pas favorisée (risque d'incendie, détérioration des pistes d'exploitation...). Escource et ses environs ne font pas l'objet de représentations particulières.

4 Les lieux de perception du paysage et du projet

Après avoir balayé le territoire de l'aire d'étude éloignée et ses grandes caractéristiques, des enjeux visuels potentiels de perception émergent :

- depuis l'autoroute A63 et ses abords où des fenêtres s'ouvrent ;
- depuis des axes routiers secondaires ;
- depuis les grands étangs ;
- depuis les immenses parcelles agricoles sur la partie est du territoire ;
- depuis les hauteurs du phare de Contis-les-Bains (MH).

Par contre, peu ou pas de sensibilités visuelles en ce qui concerne :

- la plupart des territoires de l'aire d'étude éloignée ;
- les villes et villages principaux ;
- la quasi totalité des monuments historiques protégés ;
- les secteurs touristiques ;
- les reliefs dunaires ;
- de nombreuses routes.

L'aire d'étude rapprochée est caractéristique du paysage agricole et forestier du plateau. La traversée des routes départementales offrent des parcours rythmés par l'alternance des parcelles forestières de différents âges et les trouées dans le massif constituées par les vastes zones de cultures. Le paysage urbain est peu représenté. Les secteurs habités sont regroupés dans des clairières et peu en lien avec le paysage lointain. Ce sont des micro-paysages assez isolés.

Cette analyse plus fine à l'échelle du paysage rapproché a permis d'envisager divers enjeux visuels potentiels :

- les perceptions visuelles potentielles depuis l'A63 et la RD 63 ;
- les perceptions visuelles potentielles depuis le bâti proche ;
- les perceptions visuelles depuis les secteurs de cultures.

Il y a peu de sensibilité patrimoniale dans cette aire d'étude (ni site, ni monument historique protégé). Sur ce périmètre un des chemins de Saint-Jacques de Compostelle longe l'autoroute. Il bénéficiera de vues sur le projet lors de ce passage.

Le village d'Escource fonctionne autour d'une petite vallée et la plupart de ses maisons sont loties sous couvert forestier, limitant les vues.

5 Les préconisations paysagères pour l'élaboration du parti d'implantation

Les principales préconisations pour l'élaboration du projet ont été de :

- Favoriser l'occupation du plateau par le projet plutôt qu'un regroupement isolé
- Donner une certaine amplitude au projet
- Favoriser l'implantation d'un groupe d'éoliennes de hauteur homogène
- Trouver une dynamique dans l'implantation sans favoriser un axe trop fort
- Rendre compte du paysage éolien depuis les axes de découverte du paysage
- Penser aux vues récurrentes depuis le secteur agricole de l'aire d'étude éloignée et les paysages du quotidien essentiellement à l'est et à proximité de l'A63
- Ne pas créer de regroupement d'éoliennes qui formerait un front perceptible autour des bourgs de Labouheyre et Escource, ne pas donner l'impression de cerner l'urbanisation.

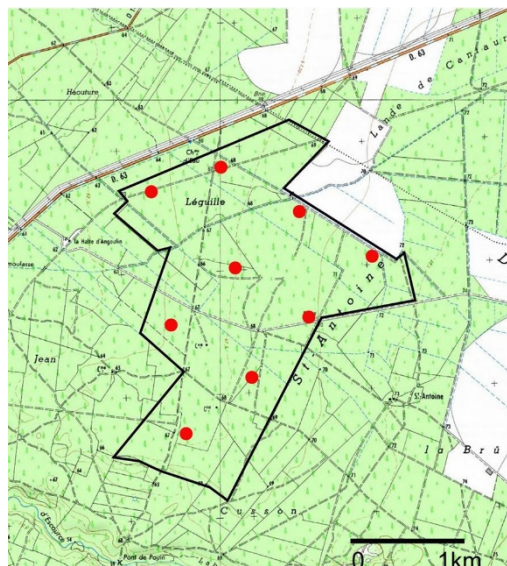
6 L'implantation finale

L'implantation finale retenue après comparaison des variantes correspond à 9 éoliennes de 210 mètres en bout de pale réparties sur l'aire d'étude immédiate en trois lignes courtes.

Implantation projetée des éoliennes

(indicatif, sous réserve d'évolution du projet)

Source : Etude d'impact - Escources Energie - Valorem
Novembre 2015



Photomontage depuis le Pont de Berroute au-dessus de l'A63 - Distance à la première éolienne : 2898 mètres
(indicatif, sous réserve d'évolution du projet)

Source : Etude d'impact - Escources Energie – Valorem Novembre 2015



PARTIE VI : DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS, MODALITES, RETENUS POUR L'EVALUATION DU PLAN

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Milieux naturels	Efficacité de la protection des sites Natura 2000	Maintien des habitats naturels et des habitats d'espèces en présence sur le territoire	Tous les 6 ans	ha	Analyse des photos-aériennes, Observations de terrain, Autorisation et déclaration d'urbanisme	DOCOB des sites Natura 2000	Cartographie des habitats naturels des sites Natura 2000 (DOCOB)
	Efficacité de la protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue	Évolution des surfaces de boisements feuillus et mixtes	Tous les 6 ans	ha	Analyse des photos-aériennes, Observations de terrain, Autorisation et déclaration d'urbanisme	Carte de la TVB du PLUi	11 000 ha de réservoir des boisements de feuillus et mixtes
		Évolution des surfaces de prairies		ha		Carte de la TVB du PLUi	1 450 ha de réservoir des prairies
		Evolution des surfaces de zones humides		ha		Carte de la TVB du PLUi	1 450 ha de réservoir des zones humides
	Efficacité de la protection des corridors écologiques de la trame verte et bleue	Continuité des corridors linéaires des cours d'eau	Tous les 6 ans	Nombre d'interruptions des corridors	Analyse des photos-aériennes, Observations de terrain, Autorisation et déclaration d'urbanisme	Carte de la TVB du PLUi	État initial de l'environnement - Carte trame verte et bleue
		Continuité des corridors linéaires des lignes électriques		Nombre d'interruptions des corridors		Carte de la TVB du PLUi	État initial de l'environnement - Carte trame verte et bleue
		Continuité des corridors en pas japonais		Nombre d'interruptions des corridors		Carte de la TVB du PLUi	État initial de l'environnement - Carte trame verte et bleue

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Ressource en eau Eau potable Assainissement	Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau	État écologique et chimique des masses d'eau superficielles	À chaque état des lieux réalisé par l'AEAG	Classe de l'état écologique et de l'état chimique	Agence de l'Eau Adour-Garonne	État des lieux des cours d'eau 2019	État initial de l'environnement : Etat écologique moyen à mauvais pour Le canal de l'Arreillet, la Douze, la Petite Leyre, la Gouaneyre, La Gourgue, La Grave (Hure), Le Bès, Le Bès d'Arengosse, le Bès, l'Onesse, le Barasson, le Geloux, l'Estrigon, Etat chimique mauvais de l'Escource et de l'Estrigon
	Développement du réseau collectif d'assainissement	Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées créé (unitaire /séparatif)	Annuelle	ml	SYDEC	État des lieux 2022	RPQS 2022 des communes en assainissement collectif
	Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter	Conformité des stations d'épuration	Annuelle	Oui ou non	Police de l'eau DDT	Etat des lieux 2022	État initial de l'environnement Station d'épuration de Cère non conforme
	Préservation de la ressource naturelle en eau	Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire	Annuelle	m ³	SYDEC	État des lieux 2022	État initial de l'environnement Environ 1,5 millions de m ³
		Rendement des réseaux de distribution d'eau potable	Annuelle	%	SYDEC	État des lieux 2022	État initial de l'environnement Entre 63,7 % et 94,6 %
		Indice linéaire de perte en réseau	annuel	ml	SYDEC	État des lieux 2022	État initial de l'environnement Entre 0,102 ml et 2,23
		Pourcentage d'ANC polluants (classe 3)	Annuelle	%	SYDEC	État des lieux 2022	État initial de l'environnement 6 % des installations contrôlées
Énergie / Climat	Indicateurs définis par le PCAET						

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Population	Réalisation de l'objectif de croissance démographique	Nombre d'habitants	annuelle	nombre entier	INSEE	RGP	15.811 habitants en 2020
	Evolution de la composition des ménages	Structure par âge Taille moyenne des ménages	annuelle	% nombre décimal	INSEE	RGP	16% de 0-14 ans 12,2% de 15-29 16,9% de 30-44 ans 21,9% de 45-59 ans 33% de 60 ans ou + 2,15 pers/mén. en 2020
Habitat	Réalisation action 1 du POA	Nombre de logements construits	annuelle	nombre entier	SITADEL Urba CCCHL	Logts autorisé Permis délivrés PLUi	SITADEL : 117 / an Obj. PLUI : 100 / an
		Opérations engagées dans les secteurs d'OAP	triennale	nombre entier	Urba CCCHL	PLUi	880 logts (chiffre "brut") 748 logst (chiffre "net")
		Relevé des densités d'opérations	triennale	logts/ha	Urba CCCHL	PLUi	OAP de chaque secteur
		Relevé des typologies de logements produits dans les secteurs d'OAP	triennale	Taille logts (T1, T2, T3 ...)	Urba CCCHL	PLUi	OAP de chaque secteur
		Mobilisation d'espaces par an distinguant consommation ENAF et terrains en densification	annuelle	hectares	Urba CCCHL	PLUi	Tableau des potentiels pour logements (RdP ou POA)
	Réalisation action 2 du POA	Identification et qualification de sites d'enjeux de densification	annuelle	Superficie en m ² Potentiel en logts	Urba CCCHL Commune	PLUi	/
		Identification et qualification de sites d'enjeux de renouvellement	annuelle	Superficie en m ² Potentiel en logts	Urba CCCHL Commune	PLUi	Potentiel estimé à 127 logements dans les sites de renouvellement mobilisables
		Opérations engagées et logts sur les sites d'enjeux de densification ou de renouvellement	triennale	nombres entiers	Urba CCCHL	PLUi	/

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Habitat	Réalisation action 3 du POA	Nombre et localisation d'hectares acquis	annuelle	hectares	EPFL Communes	Bilans EPFL Actes notariés	/
		Nombre d'exercice ou de délégation du Droit de Prémption Urbain	annuelle	nombre entier	Urba CCCHL EPFL	Délibérations Bilans EPFL	/
		Opérations et logements réalisés suite à une maîtrise foncière publique	triennale	nombres entiers	Urba CCCHL	Permis délivrés	/
	Réalisation action 4 du POA	Nombre de porteurs de projets rencontrés et accompagnés	annuelle	nombres entiers	Animateur OPAH ou autre dispositif	Bilans annuels	/
		Nombre de dossier de demande de subventions déposés					Bilan ancienne OPAH (y compris Pays Morcenais): 104 dossiers de PO 9 dossiers de PB
		Nombre de chantiers engagés					
		Evolution nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	triennale	nombre entier	LOVAC Communes	PLUI Enquête auprès des communes	638 vacants selon LOVAC 301 vacants confirmés
		Evolution nombre de logement potentiellement indignes	triennale	nombre entier	DDTM	Fichier FILOCOM Dispositif PPPI	525 PPPI (cat. 7et 8)
		Nombre de logements confirmés comme indignes	triennale	nombre entier	Communes	Dispositif repérage logts indignes	54 dans 13 communes (à confirmer)
		Nombre logements privés conventionnés Anah	triennale	nombre entier	DDTM	Fichier conventionnement	121 logts en 2022 (sous réserve de vérification des renouvellements)
		Nombre d'opérations d'acquisitions de foncier bâti	triennale	nombre entier	Urba CCCHL EPFL Communes	Délibérations Bilans EPFL	/
	Réalisation action 5 du POA	Nombre logements locatifs sociaux publics créés	triennale	nombres entiers	Bailleurs	Bilans annuels ou triennaux	476 LLS fin 2022
		Nombre LLS ayant bénéficiés de travaux de réhabilitation					/

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Habitat	Réalisation action 6 du POA	Nombre logements communaux créés et typologie	triennale	nombre entier et classe (T1, T2, T3 ...)	Communes	Permis délivrés	202 logts com. fin 2022
		Nombre logements communaux rénovés et montants des investissements	triennale	nombre entier	Communes	Délibérations / budgets communaux	Selon objectif du Plan Pluriannuel d'Investissement
		Nombre logements communaux conventionnés	triennale	nombre entier	DDTM	Fichier conventionnement	79 estimés fin 2022
		Evaluation des économies en consommation d'énergie après rénovation	triennale	KWh	Communes	DPE	Selon logements concernés
	Réalisation action 7 du POA	Nombre logements en accession sociale réalisés	triennale	nombre entier	Communes	Permis délivrés	Potentiel identifié d'une 50 ^{aine} de logements
	Réalisation action 8 du POA	Places, occupations et demandes en EHPAD	annuelle	nombres entiers et %	CIAS	Bilans CIAS	Environ 300 places en 2023
		Nombre logements avec travaux d'amélioration - adaptation	triennale	nombre entier	Animateur dispositif d'aides	Bilans triennaux	/
		Nombre de programmes et de logements adaptés créés	triennale	nombres entiers	Communes	Permis délivrés	/
	Réalisation action 9 du POA	Nombres hébergements pour saisonniers agricoles	annuelle	nombre entier	Employeurs Communes	Permis délivrés	/
		Evaluation du besoin en hébergements non satisfait	triennale	nombre entier	Employeurs Urba CCCHL	Bilan Comité de pilotage	Un millier de saisonniers accueillis par an environ
	Réalisation action 10 du POA	Nombre logements temporaires selon usages dédiés	annuelle	nombre entier	Communes CCCHL	Fichier de mutualisation	Une 10 ^{aine} de places d'urgence en 2022
		Nombre logements temporaires emplois / formations	annuelle	nombre entier	Partenaires CCCHL	Fichier de mutualisation	/

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Fréquence	Unité de mesure	Source	Source de référence	Valeur de référence
Activités industrielles, artisanales commerciales	Développement des emplois et valorisation des ZAE	Nombre d'emplois	annuelle	nombre entier	INSEE	RGP	5033 emplois en 2020
		Superficies disponibles dans les ZAE	annuelle	ha	CCCHL	Suivi lots existants ou aménagés	18,7 ha en 2023
		Superficies commercialisées dans les ZAE	annuelle	ha	CCCHL	Suivi commercialisation ZAE	2,6 ha par an entre 2012 et 2022
Tourisme	Potentiel et développement touristique	Capacité en hébergements touristiques	triennale	nombre entier	Communes	Fichier recensement intercommunal de	Cf. Rapport de Prés.
		Fréquentation des principales structures touristiques	annuelle	nombres entiers	PNR CCCHL Communes	Fichier recensement intercommunal de	Cf. Rapport de Prés.

PARTIE VII : METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Méthodes pour l'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été effectuée à partir d'un recueil de données disponibles auprès des différents détenteurs d'informations, complété par des analyses documentaires et des investigations sur le terrain.

☐ Recueil de données bibliographiques

Le recueil bibliographique a compris l'examen des documents suivants :

Milieux naturels et biodiversité :

- Les documents cartographiques : cartes IGN, carte géologique (BRGM), orthophotos, zones de végétation de la BD Topo, Registre Parcellaire Graphique...
- Fiches Standards de Données des sites Natura 2000 (INPN).
- Fiches ZNIEFF (INPN).
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Egalité des Territoires de Nouvelle-Aquitaine,
- SCOT de la Haute Lande
- Données naturalistes du Département des Landes (inventaire des lagunes, des zones humides...)
- SDAGE Adour-Garonne,
- SAGE Leyre, Etangs d'arrière-pays du Born, Midouze,
- Atlas Communaux de la Biodiversité (PNR Landes de Gascogne),
- Délimitation de la Trame Verte Bleue de Cœur Haute Lande (PNR Landes de Gascogne)

Agriculture :

- Recensement Général Agricole de 2010 et 2020, Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt ;
- Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2021, Agence de Services et de Paiement (ASP).

Eau potable et assainissement :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Leyre, 2013
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Etangs littoraux Born et Buc, 2016
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Ciron, 2014
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Midouze, 2013
- Révision du zonage d'assainissement de la CdC, Altereo, mars 2023
- Rapports annuels sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable, SYDEC, 2022

Risques et nuisances :

- Cartes du classement sonore des Infrastructures routières interurbaines de Charente-Maritime par arrêté préfectoral du 19/12/2022
- Dossier Départemental des Risques Majeurs des Landes, Préfecture des Landes, mis à jour le 12 juillet 2024 ;
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2021, SEDHL ;
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2021, SICTOM du Marsan;
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2021, SIVOM du Born;

Climat, air, énergie :

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 ;
- Bilan annuel de la qualité de l'air 2022 en Nouvelle Aquitaine, ATMO Nouvelle-Aquitaine.
- Plan Climat Air Energie Territorial de la CCCHL, 2024

☐ **Consultation de sites internet**

De nombreux sites internet ont été consultés pour compléter ou mettre à jour les données bibliographiques : sites de l'Agence de l'eau (SIE), DREAL du PNR Landes de Gascogne, de Communauté de communes Cœur Haute LAdes, des sites du MTES Géorisques, EauFrance, Portail d'information sur l'assainissement communal, de l'association Atmo Nouvelle-Aquitaine, du BRGM et de l'IGN Géoportail.

☐ **Enquêtes auprès de détenteurs d'informations**

Des enquêtes auprès de détenteurs d'information et d'experts sont venues compléter le recueil de données bibliographiques. Les personnes enquêtées sont les suivantes :

- Le Département des Landes,
- Le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA),
- Le Syndicat d'Équipement des communes des Landes (SYDEC),
- La Communauté de Commune Cœur Haute Landes,
- L'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Le Chambre d'Agriculture des Landes,
- Le CRPF de Nouvelle-Aquitaine,
- Les administrations publiques (DREAL, DDTM...).

☐ **Interprétation de photographies aériennes et prospections sur le terrain**

L'interprétation de photographies aériennes récentes (IGN) a permis la réalisation d'une occupation du sol qui a servi de base aux investigations sur le terrain.

Celles-ci ont permis de décrire les formations végétales et les habitats naturels présents sur le territoire, Les visites sur le terrain pour le milieu naturel ont été réalisées en avril-mai 2018 pour l'analyse de l'état initial des milieux naturels.

Méthodes pour l'évaluation des incidences et la proposition de mesures pour les éviter, réduire et compenser

L'identification et l'évaluation des effets, tant positifs que négatifs, sont effectuées chaque fois que possible selon des méthodes normalisées. L'évaluation est effectuée thème par thème, puis porte sur les interactions, si elles existent, entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, ou seulement qualitative.

Les mesures destinées à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives sont définies, soit par référence à des textes réglementaires, soit en fonction de l'état des connaissances disponibles.

L'identification de l'état initial de l'environnement, d'une part, et l'analyse des objectifs et orientations inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement et le zonage, d'autre part, ont permis d'évaluer les incidences du plan sur les différentes composantes de l'environnement.

Les effets sur les espaces naturels et la biodiversité sont estimés à partir de l'évaluation du risque :

- de consommation et de fragmentation des espaces naturels induites par le développement de l'urbanisation, et des projets d'infrastructures nouvelles,
- de perturbation des habitats ou de dérangement des espèces, induit par le développement de l'urbanisation et de la fréquentation humaine.

Chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'expertises sur le terrain, réalisées en juillet 2021, puis en avril et septembre 2022.

Les effets sur l'eau et le réseau hydrographique sont évalués à partir des risques de modification du régime des cours d'eau et des apports polluants générés par l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation ; la sensibilité des milieux récepteurs est également prise en compte.

Les effets sur le réchauffement climatique sont évalués de manière qualitative en tenant compte des émissions supplémentaires de gaz à effet de serre, et des économies, induites par le Plan.

Les nuisances sonores et les émissions de polluants atmosphériques sont évaluées de manière qualitative, à partir de l'augmentation des déplacements induits par le développement des zones urbanisées prévues par le PLU.

Les effets sur les risques sont évalués à partir de la confrontation des zones d'aléas naturels ou technologiques identifiées avec les zones d'habitat actuelles et futures.

PARTIE VIII : RESUME NON-TECHNIQUE

1. Diagnostic territorial

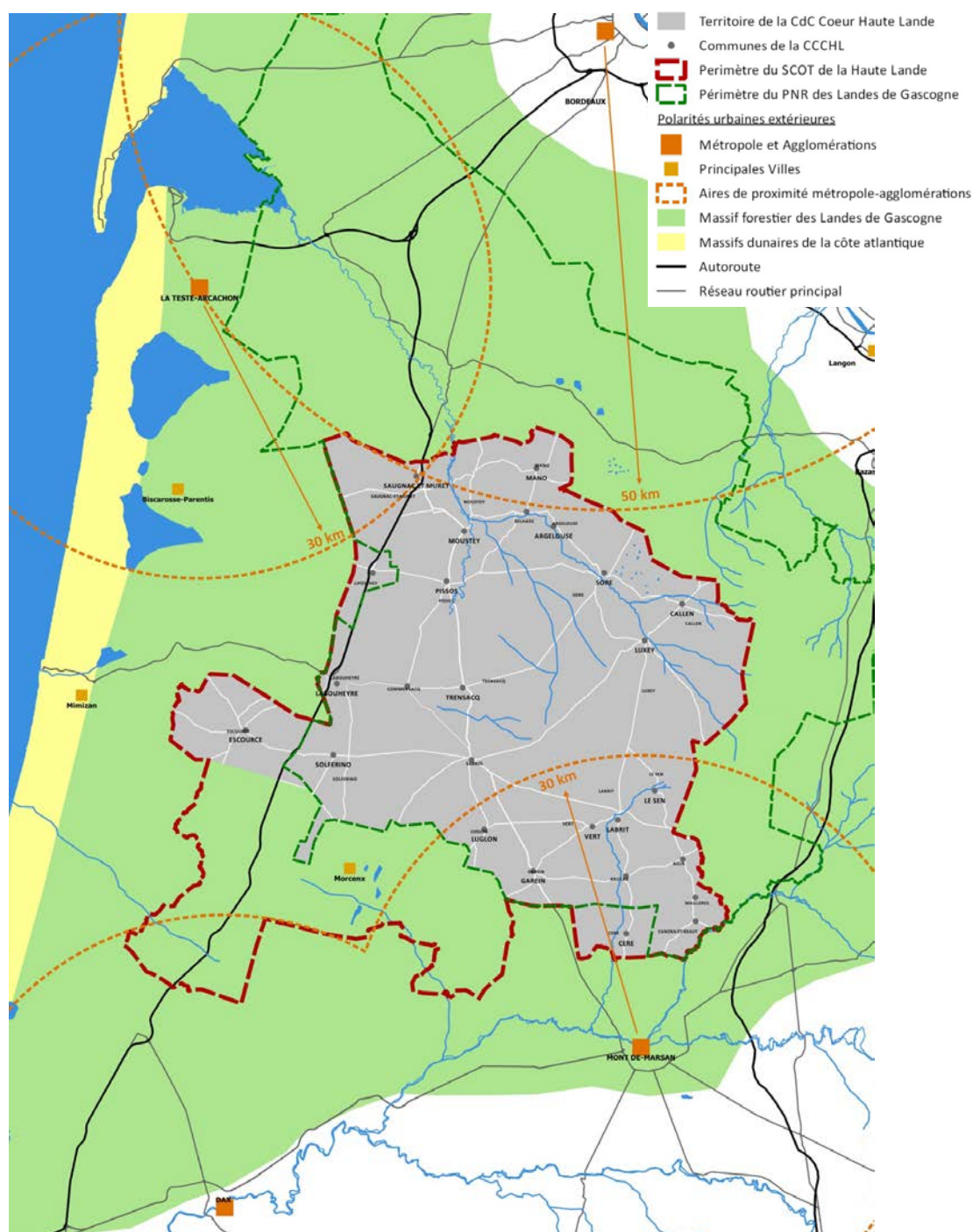
1.1. Le contexte territorial

Un vaste territoire d'une superficie de 179.500 hectares, soit un peu moins de 20% de celle du Département des Landes.

Un espace forestier omniprésent, qui couvre près de 80% de son territoire, seulement interrompu localement par des "clairières" agricoles, habitées, d'activités ou d'installations diverses

Un territoire à la géographie sans véritable contrainte et bien connecté avec l'extérieur, ce qui facilite les interrelations résidentielles et d'emplois en lien avec les polarités extérieures.

Un territoire irrigué par plusieurs axes forts : A63, RD834, RD43 et 44, axe ferroviaire

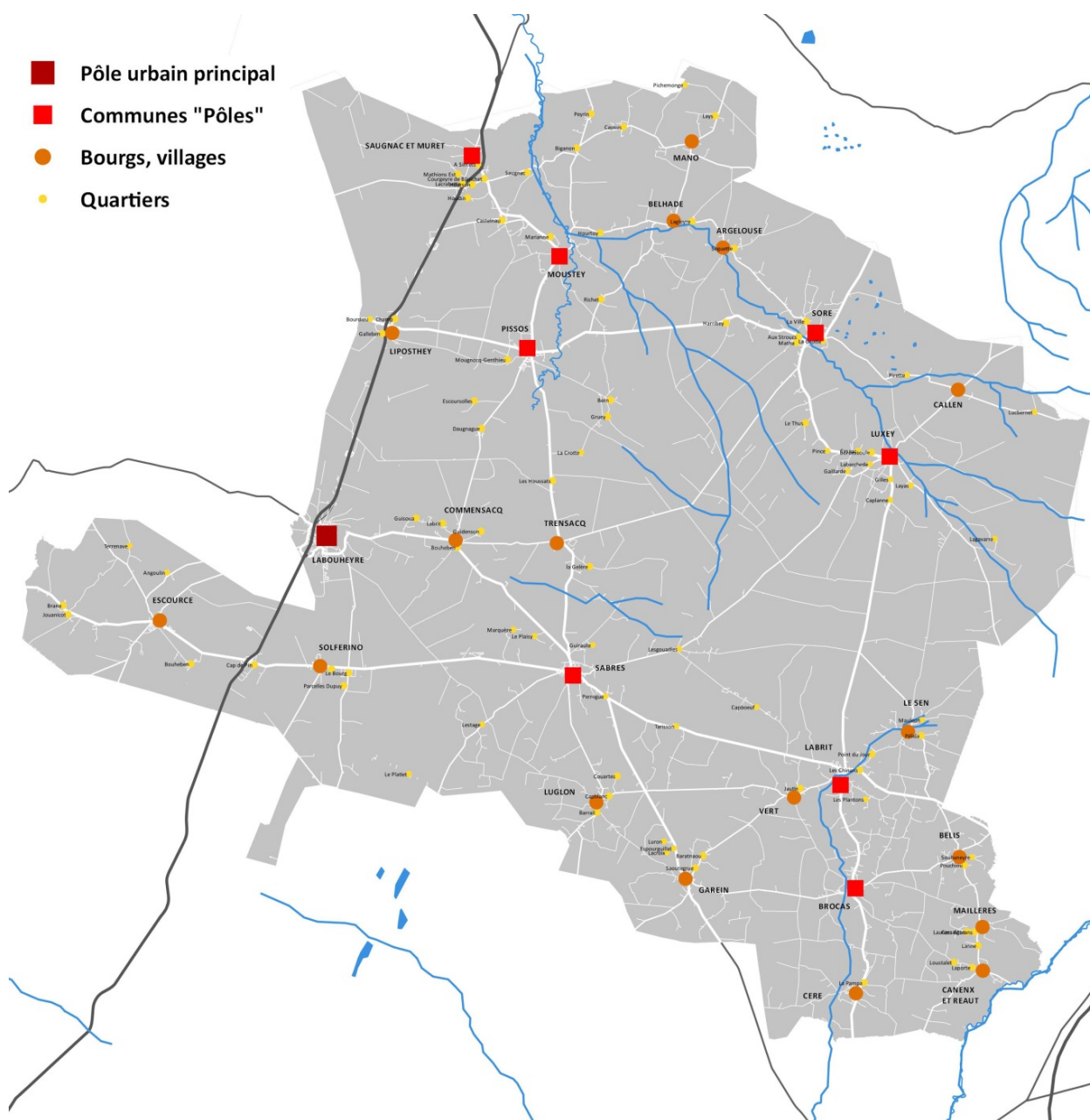


Une ville principale en termes de population, d'image urbaine et d'emplois, Labouheyre, mais excentrée par rapport à l'ensemble de Cœur Haute Lande

Une mosaïque (ou trame) de bourgs et villages, maillée par des polarités historiques qui se distinguent par leurs offres en équipements, commerces, services

De multiples "quartiers" souvent éloignés de leur centre de référence, qui constituent un marqueur identitaire dans les modes d'habiter dans les Landes

Un vaste croissant forestier au centre-est quasiment non habité, qui forme une apparente rupture entre l'ouest et l'est du territoire



Plusieurs territoires et documents "cadres", qui orientent les choix et actions sur le territoire :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Haute Lande, approuvé en 2018
- Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et la Charte du Parc 2014 – 2026
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019
- Le Plan Départemental de l'Habitat des Landes (PDH) a été approuvé en 2021
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne approuvé en 2022
- un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration du Cœur Haute Lande

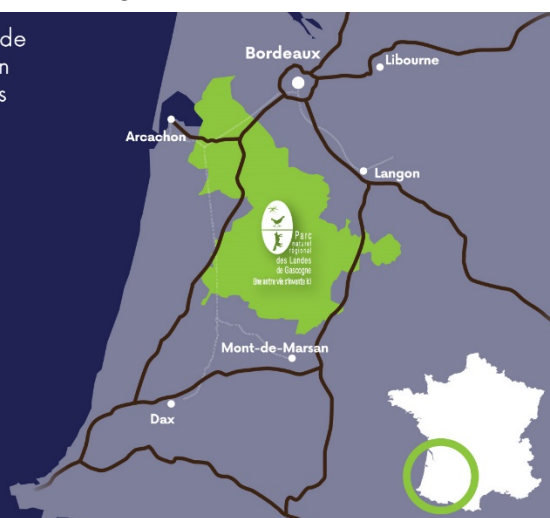
Fiche d'identité du PNR des Landes de Gascogne

Source PNRLG – données évolutives selon le périmètre du PNR en vigueur

Situé à cheval sur les départements des Landes et de la Gironde, le Parc s'étend du bassin d'Arcachon en Pays de Buch, au sud de la Grande-Lande. Il suit les vallées de la Grande Leyre et de la Petite Leyre.

QUELQUES CHIFFRES-CLÉS (2013) :

- 51 communes
- 81 696 habitants
- 3 357 km²
- 282 033 ha de surface forestière, 6122 ha de surfaces urbanisées
- 40 222 logements dont 33 834 en résidences principales (84%)
- 34 590 actifs occupés (de plus de 15 ans)



1.2. Synthèse concernant la démographie et les ménages

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
En termes d'évolutions démographiques ...	
▪ <u>Une organisation multipolaire</u> qui maille le territoire : - une petite ville, Labouheyre, positionnée sur un axe autoroutier et ferroviaire - plusieurs gros bourgs bien distribués sur le territoire et qui rassemblent l'essentiel des résidents - une mosaïque de villages ▪ <u>Une situation globale de croissance démographique</u> (un peu moins de 1% par an en moyenne sur 20 ans), bénéficiant de la dynamique départementale et de la relative proximité de polarités extérieures, aux franges nord, ouest et sud du territoire ▪ <u>Un territoire attractif pour de nouveaux ménages</u> : soldes migratoires globalement excédentaires sur 20 ans (environ + 1,2%) compensant nettement le déficit naturel (-0,25%)	▪ <u>Un ralentissement de la croissance démographique sur la période récente</u> (+ 0,7% entre 2009 et 2020) ... qui suit la tendance constatée à l'échelle départementale ... qui affecte notablement les communes "polarités" du sud-est, situées plus à l'écart des secteurs dynamiques (baisses de populations à Brocas, Labrit, Luxey, Sabres) ▪ <u>Parallèlement des croissances démographiques fortes (> 2 % par an) qui se concentrent sur la frange Ouest du territoire</u> (Escource, Liposthey, Saugnac-et-Muret), à maîtriser / gérer au regard des implications en termes de besoins en équipements et services ▪ <u>Quelques situations de stagnation ou régression démographique sur le long terme</u> (1999-2015) : Callen, Luxey, Solférino.
En termes de structures démographiques et des ménages ...	
▪ <u>Des communes dynamiques notamment au nord et ouest</u>, caractérisées par une population relativement jeune et/ou une moindre tendance au vieillissement (maintien relatif de la classe des 0-14 ans), en particulier : - indices de jeunesse supérieurs à 1 à Liposthey, Saugnac-et-Muret, Belhade, ainsi qu'à Garein, Canenx-et-Réaut, Maillères, - tailles moyennes des ménages de 2,4 ou plus à Liposthey, Saugnac-et-Muret, ainsi qu'à Le Sen ▪ <u>Un écart de revenus des ménages qui se réduit vis-à-vis de la médiane départementale</u>, avec toutefois des situations de pauvreté plus marquées en lien l'occupation locative des logements (cf. chapitre suivant)	▪ <u>Le vieillissement de la population</u>, en tant que fait sociétal (sur les besoins en logements, en services ...), et tendance plus particulièrement marquée sur les communes des parties centrales et est du territoire. ▪ <u>Un creux démographique dans les classes d'âges des "jeunes adultes et actifs"</u> (15-29 ans et 30-44 ans) qui s'accroît. Ces classes d'âges représentaient 36,5% des habitants au début des années 2000, contre 29% en 2020. ▪ <u>Forte progression des petits ménages de 1 ou 2 personnes</u>, nettement majoritaires sur le territoire (au moins 66% des ménages), un phénomène dont il est nécessaire de tenir compte dans les programmations de logements.

1.3. Synthèse concernant l'habitat

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
En termes d'évolutions résidentielles et de marchés du logement ...	
▪ <u>Une attractivité résidentielle, qui s'est traduite par une croissance moyenne + 1,3% sur la décennie récente (1075 logements), fondée sur plusieurs facteurs :</u> . des marchés encore accessibles en prix relatif . une mobilité automobile aisée . des qualités reconnues de cadre de vie . les choix d'ouverture foncière à la construction . des communes offrant un accès rapide à l'A63 ▪ <u>Un attrait pour des ménages extérieurs</u> provenant des zones de marchés tendus des agglomérations girondines, littorales, landaises, voire plus éloignées, qui contribuent à la valorisation du parc ancien ▪ <u>Des tissus de centres-bourgs généralement peu contraints</u>, du fait de la relative faible densité (espaces extérieurs, possibilités de stationnement ...) et <u>proposant des gisements de terrains et de logements valorisables</u>. ▪ <u>Un recul récent et relativement important de la vacance dans les parcs de logements</u>, qui contribue à la dévitalisation des centres bourgs et à la dégradation de leur image	▪ <u>Des dynamiques en cours qui pourraient déséquilibrer le territoire :</u> - un nord-ouest de plus en plus recherchées (Sagnac-et-Muret, Moustey, Labouheyre, Liposthey, Pissos, Escource ...), avec une accentuation des reports "rétro-littoraux" - un effet "rebond" sur les prix immobiliers, qui atteignent des niveaux similaires au rétro-littoral en franges nord-ouest et progressent rapidement sur les communes "d'arrière-pays" - un risque d'effet "territoire dortoir" et d'urbanisation mal maîtrisée menaçant les patrimoines naturels, bâtis et paysagers pour l'ensemble du territoire ▪ <u>Des parcours résidentiels contraints pour les ménages locaux</u>, notamment jeunes et primo accédants, dont les capacités d'achat et d'endettement sont moindres. ▪ <u>La persistance dans les bourgs de situations de vacance structurelle et de possible indignité du logement</u>, dont la reconquête se heurte à l'absence de volonté de certains propriétaires et aux moyens souvent importants à engager
En termes d'offres spécifiques d'habitat et d'hébergements ...	
▪ <u>L'engagement des collectivités de Cœur Haute Lande</u> en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat : création de logements communaux, acquisitions foncières, plateforme <i>Précoréno</i>, EHPAD, démarches logements temporaires et travailleurs saisonniers ... ▪ <u>Un parc à loyer maîtrisé</u> présent sur l'ensemble du territoire (logts sociaux et communaux), ... qui contribue à compenser la faiblesse de l'offre locative privée, et la présence très limitée de bailleurs privés. ▪ <u>Une offre pour personnes âgées en voie de renforcement</u>, ... mais qui pourraient ne pas suffire face aux évolutions sociodémographiques	▪ <u>Un parc existant et des productions qui n'offre pas de réponse suffisante à la diversité des besoins</u> (jeunes ménages et personnes âgées en particulier), notamment en termes de petits logements (T2/T3) et de logements locatifs ▪ <u>La faible évolution du parc locatif public</u>, et un développement futur limité par les priorités accordées aux secteurs en plus forte tension ▪ <u>L'absence de dispositif de type OPAH spécifique à la Haute Lande</u>, permettant de mobiliser les financements pour la réhabilitation des logements ▪ <u>D'importants besoins identifiés en logements pour saisonniers agricoles</u>, et une offre en hébergements temporaires à améliorer

1.4. Synthèse concernant l'emploi, les zones et sites d'activités

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
En termes d'emplois, de positionnement et de tissu économique	
▪ <u>Une évolution positive du nombre d'emplois sur le territoire</u> (+192 entre 2009 et 2020), et un l'indicateur de concentration d'emploi encore nettement supérieur à la moyenne des territoires ruraux français. ▪ <u>Un pôle urbain, Labouheyre, également principal pôle d'emplois du territoire</u> (950 emplois sur la commune en 2020), et plusieurs territoires communaux "concentrateurs d'emplois" du fait de la présence de gros employeurs et/ou de zones économiques. ▪ Un positionnement interdépartemental, des axes routiers porteurs (notamment l'A63) qui placent Cœur Haute Lande comme <u>lieu concurrentiel pour les implantations d'activités</u> ... mais qui ouvrent également le territoire au développement résidentiel et aux migrations domicile – travail.	▪ <u>Sous réserve de données d'évolutions plus récentes (post 2020), une dégradation des indicateurs d'emplois sur les années récentes</u>: ralentissement de la croissance du nombre d'emplois, baisse du taux de "couverture" des actifs résidents, augmentation de la part des actifs sortants pour le travail. ▪ <u>Un risque de fragilité de l'emploi lié à la concentration d'une partie importante de l'économie</u> autour de quelques grandes industries et des filières liées au bois. ▪ Des fonctions commerciales "socles" présentes sur de nombreuses communes, mais <u>un tissu fragile</u> face à l'étroitesse des zones de chalandises et aux concurrences extérieures au territoire ou aux bourgs. ▪ <u>Une sphère d'activités "présentielles"</u> qui rattrape son retard par rapport à la moyenne départementale.
En termes de zones et sites d'activités	
▪ <u>Un important tissu d'activités productives</u> (industrie, bois, agriculture), avec des savoir-faire locaux et la présence d'entreprises "phares". ▪ Un ensemble de zones économique réparties sur les principales communes du territoire et qui dispose <u>d'un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises</u> en termes de densification (au total 18,7 ha évalué) et d'éventuelles extensions, notamment autour de l'A63.	▪ <u>Une absence de stratégie globale des zones d'activités</u>, associant sites "communautaires" et sites "communaux", au préjudice d'une gestion claire de l'offre foncière et des investissements à mettre en œuvre. ▪ <u>Des images peu qualitatives</u> pour de nombreuses zones économiques. ▪ <u>De nombreux et surtout d'importants sites d'activités isolés</u> (hors des zones aménagées et à l'écart des tissus des bourgs), soumis de ce fait aux aléas d'incendie de forêt. ▪ <u>Des situations de friches d'anciennes activités</u>, qui dévalorisent des entrées de bourgs ... mais constituent également des potentiels de renouvellement sur lesquels les communes commencent à investir.

1.5. Synthèse concernant les équipements, les infrastructures, les mobilités

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
En termes d'Équipements et services à la population	
▪ <u>Une proximité relative avec plusieurs agglomérations ou villes porteuses d'opportunités en termes d'accès aux équipements et services non mobilisables sur le territoire de la communauté</u> ▪ <u>Une trame de bourgs, en particulier ceux qualifiés de "polarités", supports de services, au profit d'une certaine proximité de l'offre et de l'attractivité résidentielle : écoles, collèges, lycée pro., équipements sportifs, de loisirs ou culturels, équipements petite enfance-jeunesse, commerces</u> ▪ <u>L'optimisation et la mutualisation des services de proximité qui contribue à leur maintien, voire leur développement : RPI, RAM itinérants, centres de loisirs, maisons de santé, centre France Services</u>	▪ <u>Une géographie et des effets de distances pénalisant l'accès aux lieux de vie et de services pour les publics les moins mobiles (notamment personnes âgées, jeunes, ménages en précarité économique).</u> ▪ <u>Des disparités dans la répartition de l'offre de services au regard des dynamiques démographiques : pressions très inégales sur les équipements scolaires, répartition des crèches et MAM ...</u> ▪ <u>Une fragilité du territoire en termes d'accès à l'offre de soins, en particulier de sa partie centrale</u> ▪ <u>Une mise en tension prévisible à moyen terme de la capacité d'accueil dans les établissements pour personnes âgées (EHPAD) du fait du vieillissement démographiques</u>
En termes d'infrastructures de transport et de mobilités	
▪ <u>Un territoire globalement facile d'accès et à traverser :</u> . une géographie favorable, y compris pour les déplacements doux, . des connexions aux réseaux d'échelle nationale/régionale qui le traverse ou le tangente, . un réseau routier départemental de qualité. ▪ <u>Un site de gare rénovée et en "cœur de ville" à Labouheyre, placé dans les faisceaux de liaisons en direction des pôles urbains extérieurs et du littoral</u> ▪ <u>Des maillages routiers et de chemins communaux bien développés ... avec des questions de coûts d'entretien ressentis ou potentiels signalés par plusieurs communes</u>	▪ <u>La nécessité pour les habitants d'être équipés et mobiles en voiture pour la majeure partie des besoins quotidiens :</u> . faibles densités urbaines et d'équipements, . distances entre lieux de vie, d'emplois, de services, . grands espaces Est et Sud à l'écart de toute offre de transport collectif. ▪ <u>De nombreux bourgs affectés par des nuisances routières et les circulations de poids lourds liées à l'économie locale ou au transit : vitesses excessives, insécurités et nuisances pour riverains, piétons, cyclistes, problématiques locales de stationnements ...</u> ▪ <u>Des aménagements et équipements en faveur des mobilités alternatives à créer ou renforcer : offre locale de transport, organisation des covoiturage, bornes de recharge pour véhicules électriques, aménagements cyclables de longues distances ou locaux</u>

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
En termes d'Equipements et infrastructures d'énergie et de communication	
▪ <u>Un territoire déjà largement contributeur aux objectifs nationaux et régionaux de production d'énergie renouvelable et avec des potentialités de développement avérées</u> ▪ <u>Un territoire bien placé dans l'organisation du réseau électrique structurant régional, avec des projets de renforcement et de raccordements déjà pris en compte dans le S3REnR</u> ▪ <u>Des dessertes par les réseaux numériques nettement améliorées ces dernières années, avec une perspective de finalisation à court terme du déploiement du haut-débit sous l'impulsion du programme départemental</u>	▪ <u>L'impact des centrales d'installations photovoltaïques au sol sur la forêt, en termes de défrichements, de fragmentation du massif, de réduction de son rôle de séquestration du carbone</u> ▪ <u>Des faiblesses dans la desserte par les réseaux mobiles, qui affectent principalement les secteurs résidentiels des quartiers ou d'écarts</u>

1.6. Synthèse concernant les paysages et les patrimoines

Atouts – Opportunités <i>Points d'appuis à valoriser</i>	Faiblesses – Menaces <i>Sensibilités à prendre en compte</i>
▪ <u>Un patrimoine architectural et paysager inventorié bien repéré et protégé :</u> - ZPPAUP de Solférino - Site du Val de l'Eyre - Monuments historiques et zones archéologiques sensibles ▪ <u>Un patrimoine arboré et architectural riche et multiple</u> participant d'une réelle identité locale et présent sur l'ensemble du territoire ▪ <u>Des paysages témoignages de l'histoire singulière de l'habitat et des activités sur la Haute Lande</u>, reconnue et mise en valeur au travers des actions des collectivités et du PNR notamment ▪ <u>Au-delà de la Leyre, un réseau hydraulique important</u> qui constitue une armature paysagère à préserver notamment pour les bourgs ▪ <u>Des typologies de bourgs et figures du paysage urbain marquées et qualitatives</u>, pouvant servir de référence pour l'urbanisation future	▪ <u>Des paysages boisés, humides et rivulaires fragiles, soumis à plusieurs aléas et tendances :</u> - feux de forêt, tempêtes et autres aléas climatiques, - difficultés économiques des activités qui dépendent des ressources forestières, - développement des grandes surfaces agricoles ouvertes, - pressions urbaines et liées aux grands sites photovoltaïques. ▪ <u>La fragilité du patrimoine arboré de feuillus</u>, nécessitant une attention particulière et un renouvellement constant au sein des espaces publics ▪ <u>L'airial, une figure patrimoniale</u> pouvant être banalisée ou fragilisée par l'urbanisation récente ▪ <u>Des référentiels architecturaux et un patrimoine local lié au bâti ancien et aux éléments vernaculaires</u> sensibles aux interventions privées ou publiques, et risquant d'être dénaturé ▪ <u>Des périmètres de protection à préciser ou compléter</u> sur la vallée de l'Eyre et autour des MH, pour : ... mieux s'adapter aux enjeux paysagers et patrimoniaux au niveau des bourgs et quartiers, ... bien prendre en compte les secteurs de pression foncière. ▪ <u>Peu d'itinéraires de découverte du patrimoine</u>

2. Analyse de l'état initial

2.1. Le milieu physique

1.1.1. Le climat

Le climat de Cœur Haute Lande est de type océanique, humide et tempéré. Dominé par des vents d'Ouest, il se caractérise par des hivers doux et des étés tempérés. L'influence océanique se traduit par une faible amplitude thermique et par une pluviométrie importante particulièrement élevée en automne et en hiver.

1.1.2. Le relief

Le relief du plateau landais constitue une immense étendue plane, d'une altitude moyenne de 50 m, avec une légère inclination sud-est-nord-ouest de l'ordre de 1,25%.

Ce relief est le support de paysages horizontaux. Toutefois, les vallées des cours d'eau creusent ponctuellement de petites dépressions sur le plateau. Les plus marquées d'entre elles sont les vallées de la Grande et de la Petite Leyre.

Le sud-est du territoire, secteur de la « Petite Lande », se distingue par un profil plus vallonné, donnant lieu à des paysages un plus encaissés.

1.1.3. Le sous-sol et les sols

La quasi-totalité de la communauté de communes repose sur la formation du « Sable des Landes », accumulation sableuse de 5 à 25 m d'épaisseur, d'âge Pléistocène, constituée de sables plus ou moins fins, blanchâtres ou jaunâtres, à nombreux minéraux lourds.

De par sa constitution géologique, le plateau landais présente les qualités de sols parmi les plus pauvres d'Europe.

Ces sols sont de texture grossière sableuse, ce qui induit une faible cohésion entre eux, une importante perméabilité ainsi qu'une grande sensibilité aux effets de l'eau et du vent.

L'impact d'une pluviométrie relativement élevée ainsi que la présence d'une végétation acidifiante sur des sols perméables ont entraîné la formation de sols podzoliques.

Le podzol est un type de sol dont le pH est très acide (entre 3,5 et 5,5), pauvre en minéraux altérables mais riche en matière organique. Il se distingue par la présence d'un horizon d'accumulation humo-ferrugineux appelé « alios ».

1.1.4. Le réseau hydrographique

Le territoire du PLUi de Cœur Haute Lande se distingue par l'omniprésence de l'eau. Il s'inscrit au sein du bassin versant Adour-Garonne et est couvert par quatre sous-bassins versants distincts, qui de manière complémentaire, permettent un maillage quasi complet de l'espace intercommunal :

- Le bassin versant de la Leyre, comprenant la Petite Leyre et la Grande Leyre, situé sur les départements des Landes et de la Gironde,
- Le bassin versant de la Midouze, partie Nord du bassin de l'Adour, situé sur les départements des Landes et du Gers,
- Le bassin versant des étangs littoraux de Born et Buch, situé sur les départements des Landes et de la Gironde,
- Le bassin versant du Ciron, situé sur le département du Lot-et-Garonne, des Landes, et de la Gironde.

Ce réseau hydrographique principal s'accompagne d'un réseau dense de fossés forestiers d'assainissement mis en place dans le cadre de l'exploitation sylvicole afin de réguler les niveaux d'eaux des nappes.

2.2. Le milieu naturel

2.2.1. Les éléments remarquables du milieu naturel de Cœur Haute Lande

Le territoire de Cœur Haute Lande comprend de nombreux espaces naturels reconnus d'intérêt écologique, qui figurent dans les inventaires du patrimoine naturel des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) et ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

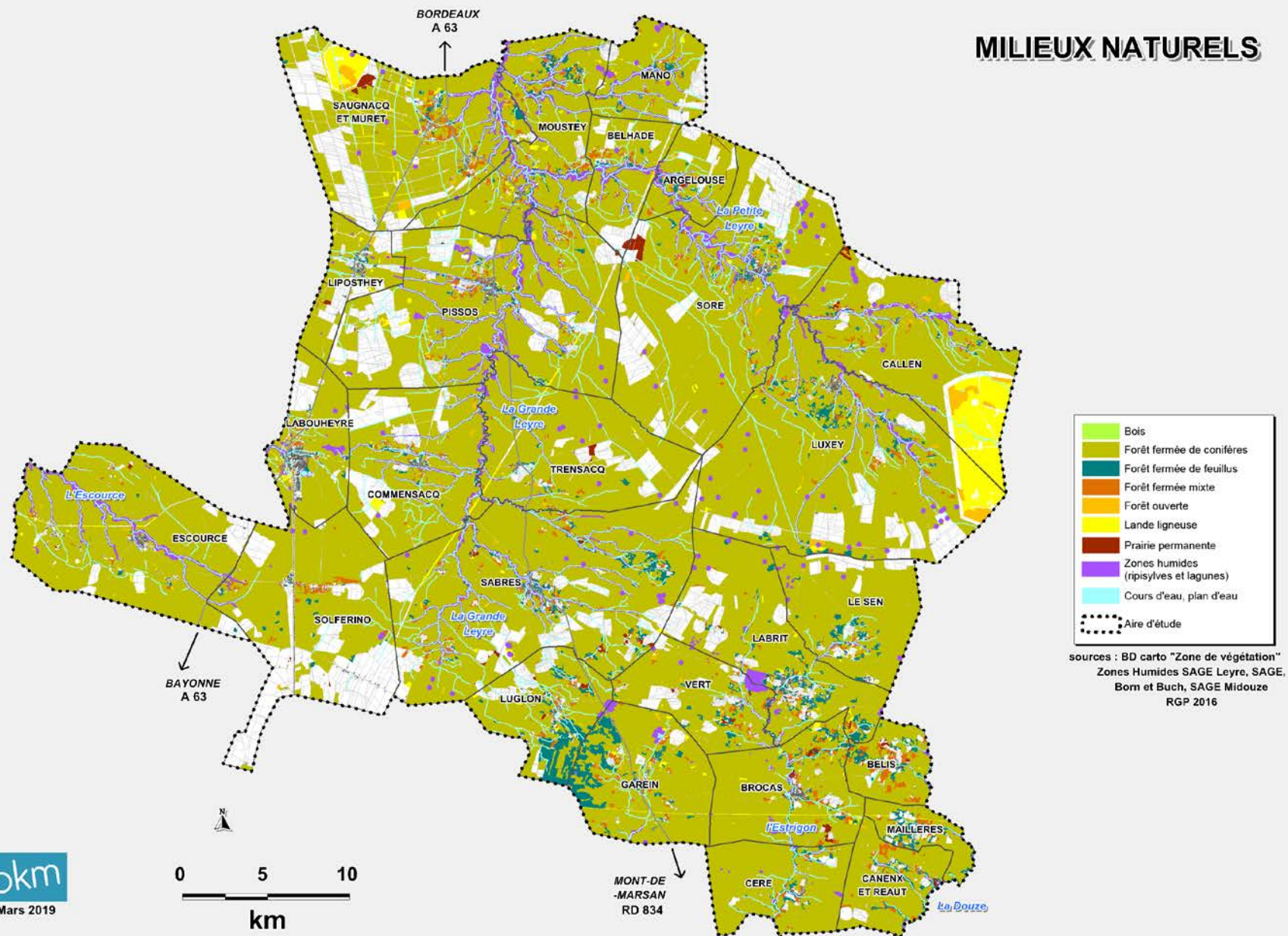
Ils représentent environ 2,2 % de la superficie du territoire de Cœur Haute Lande, et concernent pour la plus grande partie d'entre eux **le réseau hydrographique des cours d'eau principaux et des zones humides**, ainsi que le grand espace du camp militaire du Poteau.

La plupart de ces espaces constituent également des sites protégés au titre du réseau européen **Natura 2000**.

Le territoire est couvert par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Leyre, cours d'eaux côtiers, et milieux associés », « Etangs littoraux de Born et Buch », et « Midouze ». Ceux-ci ont élaborés une cartographie des principales zones humide de la Communauté de communes, qui comprend les vallées humides qui accompagnent le réseau hydrographique, les lagunes disséminées dans le massif de pins maritimes, ainsi des espaces de landes humides résiduelles.

2.2.2. Les espaces naturels de Cœur Haute Lande

Le territoire est composé de quelques grands types d'espaces naturels représentés sur la carte suivante :



▪ La forêt de pins maritimes



Plantation de pins maritimes sur la commune de Sore

Naturellement mal drainé, le plateau landais était occupé par des landes humides et des lagunes. Les travaux de creusement de fossés, ou crastes, ont permis l'évacuation des eaux vers les exutoires naturels (cours d'eau), et la plantation des pins maritimes.

La pinède résulte donc de plantations monospécifiques de pins maritimes, qui présentent une grande diversité d'âge et de taille. Le sous-bois est composé d'espèces herbacées et arbustives caractéristiques de l'humidité du sol et de l'état d'entretien de la forêt.

▪ Les airials et les clairières agricoles

Des airials et clairières agricoles ponctuent régulièrement la forêt de pins maritimes.



Les airials constituent des clairières habitées. Les maisons y sont relativement éloignées les unes des autres, séparées par de nombreuses **prairies ouvertes** ponctuées de quelques gros chênes et autres feuillus. Il s'agit principalement de prairies mésophiles de fauche où dominent les poacées. Elles sont le plus souvent pâturées.

Airial sur la commune de Luglon

Autour des airials et des villages on retrouve également **des boisements de feuillus** (Chênaies principalement) et **des boisements mixtes** (mélange de pins maritimes et de chênes), au sous-bois plus riche que celui des pinèdes cultivées. Ces boisements comprennent souvent de vieux sujets de chênes ou châtaigniers, hôtes de nombreuses espèces animales (chiroptères et oiseaux arboricoles, coléoptères se nourrissant de vieux bois).

Les clairières agricoles correspondent à de grandes cultures qui forment très souvent de vastes cercles autour des rampes d'irrigation. Il s'agit principalement de cultures de maïs. Elles constituent des zones de gagnage pour plusieurs espèces d'oiseaux comme la Grue cendrée en hiver ou la Grive draine et la Tourterelle des bois. Elles sont également le territoire de chasse privilégié de certains rapaces qui recherchent activement les micromammifères.

▪ Les landes humides

Milieux particulièrement emblématiques des Landes de Gascogne, qui ont subi une très forte régression à partir du XIX^{ème} siècle, suite au drainage et au boisement généralisé du massif. Ils sont relictuels de l'ancienne occupation de l'espace rural des Landes de Gascogne. Sur le territoire, ces milieux se trouvent souvent à l'état fragmentaire, appauvris, au niveau de biotopes secondaires de la pinède : pare-feux, dessous de lignes électriques, bords de route...

Une grande partie de ces milieux est donc associée à la pinède. Ils apparaissent en sous-bois ou lors de coupes forestières. Toutefois, quelques landes humides non associées à la production de pins sont

présentes sur le territoire, plusieurs se maintiennent notamment aux abords des différents étangs et plans d'eau. Du point de vue floristique, les landes rases et bords de fossés humides sont favorables au développement d'espèces spécialisées comme la Trompette de Méduse (*Narcissus bulbocodium*) ou la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*). Les espèces abondantes comme la Moline bleue (*Molinia caerulea*) et le Choin noircissant (*Schoenus nigricans*) attirent un papillon très rare sur le continent européen, mais abondant dans les landes de Gascogne, le Fadet des laïches.



Lande humide à Molinie sur la commune de Sabres

D'une superficie de 12 692 hectares, le site du Champ de tir du Poteau représente le dernier grand espace où subsistent des zones de landes marécageuses originelles.

▪ Les lagunes

Le territoire de Cœur Haute-Lande contient de nombreuses lagunes, milieux humides caractéristiques du plateau landais.



Les lagunes sont de petites pièces d'eau, souvent regroupées, présentant un profil symétrique, avec de faibles pentes et une faible profondeur. D'origine certainement glaciaire (lentilles de glace formées dans le sol lors de la dernière glaciation du Würm), elles sont alimentées en eau par la nappe phréatique superficielle et ne possèdent pas d'exutoire naturel.

Lagune à Brocas

Les lagunes accueillent une flore et une faune spécifiques, adaptées à un milieu humide et acide.

▪ Les cours d'eau et leur forêt galerie

Les cours d'eau et leurs vallées constituent l'ossature du territoire de Cœur Haute-Lande. Celui se situe sur 3 bassins versant principaux :

- La Leyre,
- La Midouze,
- Le Canteloup.



La Grande Leyre près de Commensacq

Aux abords de ces cours d'eau les forêts galeries sont composées de chênaies acidiphiles à Molinie bleue, et des forêts humides d'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*). Les versants, au sol sableux plus sec, ont la particularité de contenir une proportion importante de Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*).

Ces boisements remplissent de nombreuses fonctions : maintien des berges, protection contre l'érosion, épuration de l'eau, ralentissement des crues, corridor biologique...

Ils peuvent accueillir plusieurs espèces d'intérêt patrimonial comme des chauves-souris, pics, insectes se nourrissant de bois mort... D'autres espèces présentes sur le territoire sont plus particulièrement inféodées à ces cours d'eau et à leur végétation rivulaire : une tortue la Cistude d'Europe, deux mammifères semi-aquatiques le Vison et la Loutre d'Europe, ainsi que de nombreuses libellules (Agrion de mercure...). Les cours d'eau accueillent également des espèces de poissons de la Directive Habitat comme la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) ou le Chabot (*Cottus gobio*).

2.2.3. La trame verte et bleue

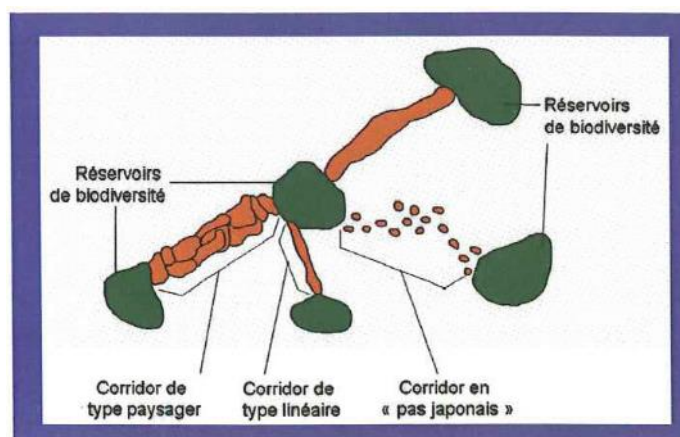
▪ Définition de la Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue d'un territoire est formée par l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires.

La trame verte et bleue regroupe :

- **Les réservoirs de biodiversité** : il s'agit des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; ils comprennent les milieux naturels couverts par des inventaires du patrimoine ou des protections, et aussi des espaces peu anthropisés et peu fragmentés, offrant de larges potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales.
- **Les corridors écologiques** : ce sont les voies de déplacement des espèces, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions de la flore et de la faune. On les classe généralement en trois types principaux (voir figure ci-après) :
 - o Les structures linéaires : haies, chemins, cours d'eau et leurs rives...,
 - o Les structures en « pas japonais » : ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges : mares, bosquets...,
 - o La matrice paysagère : élément dominant d'un paysage homogène.

Autour de ces espaces, une zone tampon doit souvent être instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central et des corridors.



Représentation schématique des composantes de la Trame Verte et Bleue

▪ La trame verte et bleue du territoire de Cœur Haute Lande

La trame verte et bleue de Cœur Haute Lande a été identifiée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

- Les réservoirs de biodiversité (zones de diversité à enjeu)

Les **boisements de feuillus et mixtes** représentent un enjeu majeur au sein du réseau écologique. Situés principalement le long des cours d'eau, ils abritent une richesse écologique importante. Hors réseau hydrographique, les boisements sont fragmentés mais bien présents dans les bourgs et quartiers. Ils sont d'autant plus nécessaires que le contexte forestier majoritaire reste la forêt de production.

Les **landes et broussailles** se retrouvent souvent le long des bords de routes et voies ferrées. Cependant, ces habitats peuvent difficilement être considérés en tant qu'espaces de diversité à enjeux à l'exception des landes se trouvant sous les lignes électriques, ces espaces ayant une importance pour plusieurs groupes taxonomiques de la faune mais également de la flore. Les landes sont également présentes ponctuellement le long de certaines crastes ou pares-feux.

Les milieux para-tourbeux présentent également un enjeu majeur ; ils sont localisés le long des cours d'eau.

Un espace de landes et broussailles présente un enjeu particulier sur le territoire, le Champ de tir du Poteau, aux enjeux écologiques multiples, très forts, espace Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats.

Les **prairies** représentent un enjeu prioritaire. Elles sont enchâssées, pour la plupart, dans la trame urbaine. Les prairies représentent des enjeux variables et dispersés sur le territoire. Les prairies à proximités du réseau hydrographique et des bourgs méritent une attention particulière quant à leur conservation et leur restauration.

Historiquement très présentes, **les zones humides** ont été en partie drainée et converties en parcelles agricoles ou en plantation de pins. **Les mares et lagunes** (y compris celles réaménagées et celles atterries) méritent une attention particulière, du fait de leur rareté, leur vulnérabilité, leur intérêt écologique et leur caractère patrimonial. Les lagunes du Camp du Poteau présentent un enjeu majeur, compte-tenu de la richesse en habitats patrimoniaux et des espèces remarquables présentes. Les autres lagunes sont plus ou moins bien conservées ; elles présentent localement des berges abruptes, des cortèges appauvris et/ou sont fortement atterries. Certaines lagunes hébergent cependant des groupements végétaux patrimoniaux et plusieurs d'entre elles des espèces remarquables.

Les cours d'eau, castes et fossés hébergent un grand nombre d'espèces d'intérêt et participent aux continuités écologiques aquatiques du territoire.

- **Les corridors**

Les corridors linéaires continus correspondent au réseau hydrographique (cours d'eau et crastes), tandis que les corridors discontinus (en pas japonais) relient entre eux les réservoirs des boisements de feuillus et mixtes autour des bourgs.

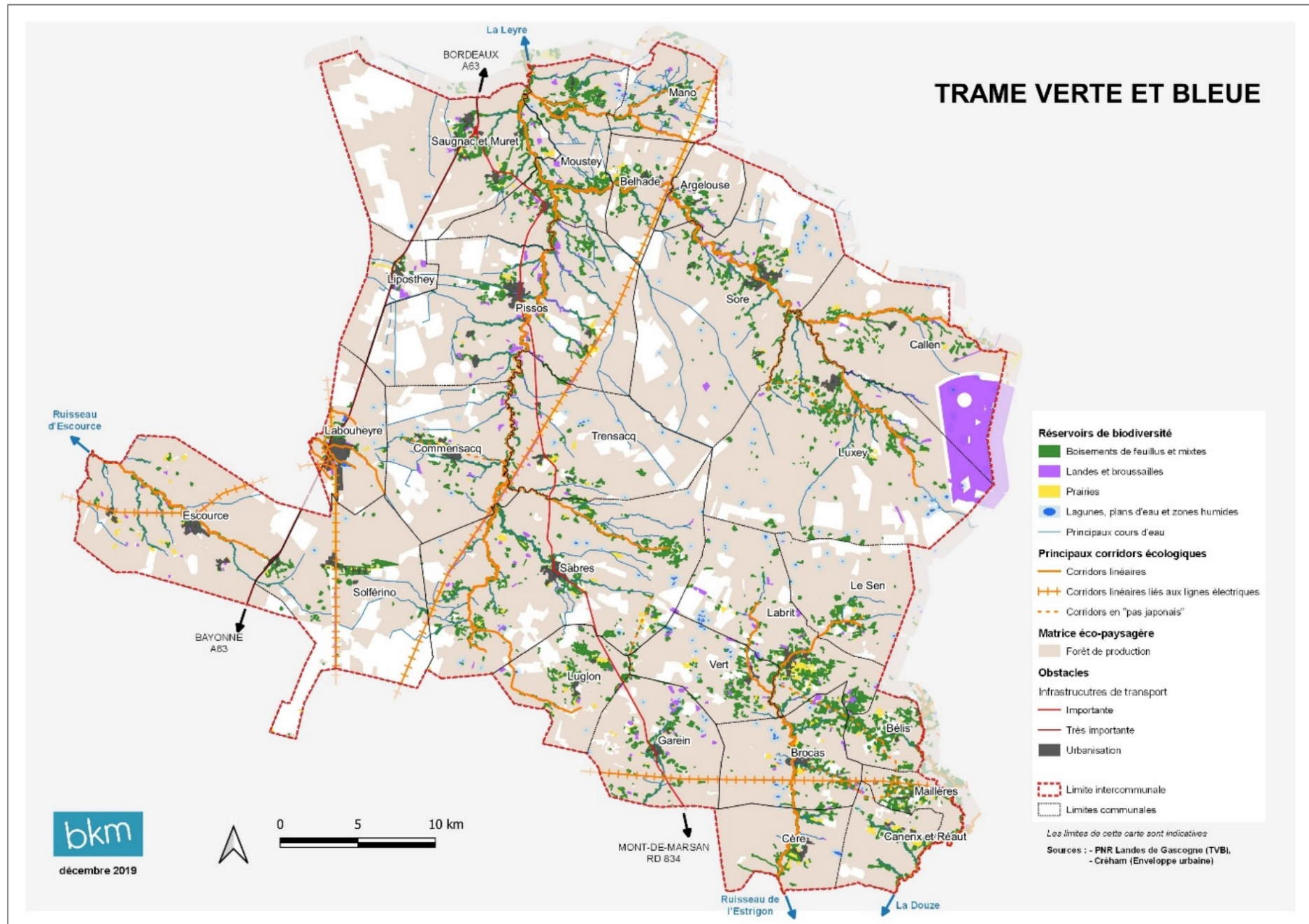
Un type de corridor particulier a été distingué, celui suivant les lignes électriques, constitué de landes et broussailles.

- **La matrice éco-paysagère**

La matrice de la forêt de production doit être considérée dans son ensemble, avec les boisements de pins maritimes et les landes associées. En effet, ces éléments font partie d'un complexe et d'une dynamique de milieux importants pour de nombreuses espèces. Ce sont ces variations entre milieux fermés et milieux ouverts qui rendent cette mosaïque paysagère unique.

- **Les obstacles ou éléments fragmentant**

Il s'agit de l'urbanisation et des infrastructures de transport.



2.3. La ressource en eau

Le territoire du PLUi de Cœur Haute Lande se situe sur quatre sous-bassins versants différents, ceux de la Leyre, de la Midouze, des étangs littoraux du Born et du Buch et très localement du Ciron. Le réseau hydrographique principal s'accompagne d'un réseau dense de fossés forestiers d'assainissement.

L'état des lieux des cours d'eau réalisé en 2019 dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 a mis en évidence un état écologique dégradé pour un quart des cours d'eau : la Douze, la Petite Leyre, la Gouaneyre, La Gourgue, le Bès, l'Onesse, l'Estrigon, le Geloux, la Moulasse, ou encore le Ruisseau de la Hure. L'état chimique est bon à l'exception de l'Escource et de l'Estrigon en mauvais état.

Un site de baignade en eau douce est recensé sur l'intercommunalité. Il s'agit du Lac de Peyres situé sur la commune de Labouheyre. Le contrôle sanitaire des eaux de baignade classe le site en qualité « Excellente » depuis plusieurs années.

La totalité des communes de Argelouse, Belhade, Commensacq, Mano, Moustey, Sabres, Sore, Trensacq, Labouheyre, Liposthey, Pissos, Saugnac-et-Muret et Vert et partiellement celles de Callen, Luxey, Le Sen, Labrit, Vert, Garein, Luglon et Solférino sont classées dans la zone sensible « Les lacs et étangs littoraux aquitains et le Bassin d'Arcachon ».

La totalité des communes d'Argelouse, Belhade, Commensacq, Luglon, Mano, Moustey, Sabres, Sore et Trensacq et partiellement celles de Callen, Garein, Labouheyre, Labrit, Liposthey, Luxey, Pissos, Saugnac-et-Muret et Vert sont classées en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates.

Les communes de Belis, Brocas, Canenx-et-Réaut, Cère, Maillères et partiellement les communes de Garein, Labrit, Luglon, Le Sen et Vert sont classées dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin de l'Adour à l'amont de la confluence avec les Gaves.

2.4. L'eau potable

La Communauté de Communes Cœur Haute Lande a la compétence eau potable depuis le 1er janvier 2017, qu'elle a délégué au SYDEC (Syndicat d'équipement des communes des Landes) qui gère aujourd'hui en régie l'ensemble des communes découpé en 11 unités de distribution (UDI).

L'alimentation en eau potable du territoire est réalisée à partir de 16 captages prélevant dans les nappes profondes. Tous les captages localisés sur le territoire sont dotés d'un arrêté préfectoral instaurant des périmètres de protection. Ces périmètres valent Servitude d'Utilité Publique. Un nouveau forage AEP F3 sera mis prochainement en service sur la commune de Labouheyre.

En 2022, environ 1,5 millions de m³ ont été prélevés dans le ressource pour alimenter le territoire de la Communauté de Communes Cœur Haute Lande. Les captages fonctionnent à moins de 50 % de leur capacité en moyenne, à l'exception de ceux alimentant Labouheyre et Solférino. L'eau potable est acheminée par un réseau long de 90 km. Les rendements des réseaux sont dans l'ensemble bons à l'exception de ceux des réseaux de Moustey et Solférino.

Sur l'UDI de Moustey, des renouvellements du réseau ont été réalisés sur le quartier de Castelnau à Saugnac-et-Muret. En 2023, de nouveaux travaux sont budgétisés : réhabilitation de réseaux, diagnostic et réalisation d'un schéma directeur, sécurisation de la production et des ouvrages.

Pour l'année 2022, les prélèvements d'eau effectués par l'ARS dans le cadre du contrôle sanitaire officiel ont été conformes aux limites de qualité réglementaire.

2.5. L'assainissement

La gestion de l'assainissement collectif et non collectif est assurée par le SYDEC sur l'ensemble du territoire.

Les communes sont dotées d'un zonage communal d'assainissement. Les schémas communaux d'assainissement composés de ce zonage sont en cours de révision afin de prendre notamment en compte le projet de PLUi. Ils seront approuvés en 2024.

Parmi les 26 communes du territoire Cœur Haute Lande, 13 sont dotées d'un réseau d'assainissement collectif. La commune de Lipostey ne dispose d'un assainissement collectif que sur un lotissement.

Afin de collecter les eaux usées, un réseau d'assainissement de type séparatif est présent dans chaque commune. Seule la commune de Brocas possède un réseau unitaire. Les réseaux de collecte de Cère, Labrit et de Sabres sont sensibles à la pluie et/ou aux intrusions d'eau de nappe, ce qui entraîne des surcharges hydrauliques des ouvrages de traitement.

12 stations d'épuration communales, d'une capacité de 100 EH à 5 000 EH sont en service sur la Communauté de Communes et permettent le traitement des eaux usées. A cela s'ajoute la station du lotissement de Lipostey. Toutes les stations sont conformes à la Directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), à l'exception de la station de Cère déclarée non conforme depuis 2015. Dans le cadre de la révision des schémas d'assainissement communaux, il a été étudié la remise en conformité de la station par la construction d'une nouvelle station d'épuration de plus grande capacité, avec un système de rejet efficient.

La Communauté de Communes Cœur de Haute Lande est composée de 13 communes qui sont en totalité en assainissement non-collectif. D'après le diagnostic des dispositifs d'assainissement autonome, 3 731 ont été contrôlées sur les 3 987 recensées. 6 % des installations contrôlées sont classées « polluantes ».

2.6. Les nuisances et les déchets

Plusieurs voies bruyantes du territoire ont été classées par arrêté préfectoral du 19 décembre 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département des Landes : l'autoroute A63 classée en catégorie 1 dans la traversée de Sagnac-et-Muret, Lipostey, Labouheyre et Escource), la RD 834 classée en catégorie 3 ou en catégorie 4 selon les sections dans toute la traversée de l'intercommunalité et la voie ferroviaire Bordeaux – Hendaye, classée en catégorie 3 à Solférino et Labouheyre.

Au sein des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie, des normes d'isolement acoustique de façade doivent être respectées pour toute construction nouvelle (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique).

La Communauté de Communes du Cœur Haute Lande représente 4 % de la population des Landes tandis que les émissions de polluants de la CCCHL représentent entre 1 à 13 % des émissions départementales. Ces émissions ont un impact non négligeable sur la qualité de l'air du territoire.

La Communauté de Communes du Cœur Haute Lande représente 4 % de la population des Landes. Les émissions de polluants de la CCCHL représentent entre 1 et 13 % des émissions départementales, selon les polluants. Ces émissions ont un impact non négligeable sur la qualité de l'air du territoire. Les émissions sont en plus forte concentration à l'ouest du territoire de la Communauté de Communes, en raison de la présence de l'autoroute A 63 et de plusieurs industries rejetant des polluants dans l'atmosphère (NP ROL PIN, Biolandes Technologies SAS..).

Au 1^{er} juin 2023, 12 sites pollués étaient recensés sur le territoire. La plupart fait l'objet d'une surveillance des eaux souterraines. Plusieurs des sites recensés nécessitent une dépollution.

164 anciens sites industriels et activités de service sont répertoriés sur la carte des anciens sites industriels et activités de service CASIAS. Parmi ceux-ci, aucun site pollué n'a été porté à notre connaissance par les communes.

2.7. L'énergie et les émissions de GES

En 2015, le territoire de la 3CHL a consommé environ 990 GWh. Le secteur du transport constitue le principal poste consommateur d'énergie (55%) avec l'industrie et le résidentiel (17% et 16%). Ils représentent à eux trois près de 90% des consommations énergétiques du territoire.

Près de 60% de l'énergie consommée sur le territoire est d'origine fossile (produits pétroliers ou gaz) et 17% provient de l'énergie électrique. A noter la part non négligeable de recourt aux énergies renouvelables (près de 20%).

En 2015, le territoire de la CCCHL a généré environ 250 kTeqCO₂ soit 16 TeqCO₂/hab, (près de deux fois supérieur à la moyenne départementale et régionale principalement dû à la faible densité du territoire).

En termes d'émissions de gaz à effet de serre, le secteur du transport est largement prépondérant (71%), ce secteur consommant majoritairement des énergies fossiles, principales émettrices de GES. Le secteur de l'agriculture arrive en seconde position avec 18% des émissions, principalement non énergétiques pour ce secteur comme celui des déchets (ici à 0,2%).

Aujourd'hui, 14 centrales photovoltaïques au sol sont en service sur le territoire de la Communauté de Communes à Garein (3), Garein (2), Labouheyre (3), Labrit (2), Luxey, Pissos, Sore (3) et Vert. Le photovoltaïque au sol est donc très présent sur le territoire. L'objectif est de poursuivre leur développement afin d'accroître la part d'électricité renouvelable. Plusieurs projets de centrales sont à l'étude à Cère, Escource, Garein, Luxey, Labouheyre, Pissos et Sabres. La Communauté de Communes veillera à développer des énergies renouvelables en maîtrisant la consommation foncière.

Le territoire compte déjà 12 chaufferies bois : Biolandes au Sen, collège départemental de Labrit, Ecomusée Marquèze de Sabres, Gascogne Wood Products à Escource, un collectif/tertiaire à Labrit, Scierie Archimbaud (pellets Land et CogéLand) à Labouheyre, Scierie, Archimbaud à Labouheyre, Thébault-Ply-Land à Solférino, collectif/tertiaire à Vert et des équipements à Escource.

2.8. Les risques naturels et technologiques

Dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Landes approuvé en 2011, 11 communes ont été classées à risque majeur d'inondation par débordement de cours d'eau. Le territoire est couvert par les atlas des zones inondables du bassin versant de la l'Eyre et des Landes (Douze).

Le territoire est également très exposé aux inondations par remontées de nappes.

La Communauté de Communes Cœur Haute Lande se situe au cœur du massif des Landes de Gascogne. Le couvert forestier représente 81,8 % du territoire intercommunal, soit 138 688 ha. Le territoire est donc particulièrement exposé aux feux de forêt. Toutes les communes sont identifiées à risque majeur feux de forêt dans le DDRM des Landes. Pour faire face au risque feu de forêt, un système de défense de la Forêt contre l'incendie est en place au travers des Associations Syndicales de Défense des Forêts Contre l'Incendie (ASDFCI). Sur le territoire, 24 ASA de DFCI (Associations Syndicales Autorisées) sont présentes.

Le territoire est exposé localement au risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Dans la Communauté de Communes. Les communes de Belhade et Argelouse sont situées en zone d'exposition forte et plusieurs secteurs situés à l'est de la Grand Leyre en zone d'exposition moyenne.

Le département des Landes est particulièrement concerné par le risque tempête, car il présente une longue façade maritime, proche des perturbations venant de l'Atlantique. Tout le département a été classé en zone à risque de tempête dans le DDRM. Les Landes sont concernés par les phénomènes climatiques de températures exceptionnelles. Ces phénomènes de températures extrêmes sont pris en compte comme facteur aggravant pour certains aléas comme le risque incendie ou les mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le territoire est classé en zone de sismicité 1 (risque très faible).

La Communauté de Communes est soumise aux risques technologiques : elle comptait en mars 2023, 18 Installations industrielles Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en activité : 7 relevant du régime de l'autorisation et 11 du régime de l'enregistrement.

Par ailleurs, le DDRM des Landes identifie les communes de Labouheyre et Solférino en risque majeur transport de matières dangereuses en raison de la présence de la voie ferrée Bordeaux-Irun sur leur territoire.

La Communauté de Communes est concernée par le risque minier en raison de la présence de plusieurs forages d'exploration relatifs à des hydrocarbures (pétrole) ou à la géothermie.

3. Les incidences du plan sur l'environnement et les mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les incidences négatives

3.1. Les incidences et les mesures du plan sur le milieu physique

Sur le territoire de Cœur Haute Lande, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation prévues par le PLUi (total des zones AU) est d'environ 128 ha (hors sites dédiés aux énergies renouvelables). Cela représente 0,11 % de la superficie du territoire de Cœur Haute Lande.

Toutefois, ces chiffres sont à modérer dans la mesure où des espaces verts seront maintenus dans les zones à urbaniser et également dans les zones urbaines.

Le PLUi fixe dans le règlement à l'article 7 **un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre pour les zones U et dans les OAP sectorielles pour les zones AU.**

L'obligation d'un minimum d'espaces verts fixée dans la majorité des zones du PLUi garantira la présence d'espaces non imperméabilisés.

Parallèlement, le PLUi a défini **un pourcentage d'emprise au sol maximum dans certaines zones** (article 5.1 du règlement) que les constructions ne doivent pas dépasser.

La mise en place d'une emprise maximale limite les surfaces imperméabilisées et permet d'infiltrer les eaux pluviales sur l'assiette des opérations.

Les zones classées à développement des énergies renouvelables (éolien et photovoltaïque au sol) représentent une surface de **159,7 ha en consommation d'espaces**. Cela représente moins de 2 % de la superficie du territoire.

3.2. Les incidences et les mesures du plan sur les espaces naturels

3.2.1. Les incidences et mesures sur les sites Natura 2000

Le PLUi ne présente pas d'incidence négative, directe ou indirecte, significative sur les différents sites Natura 2000 du territoire.

3.2.2. Les incidences et mesures sur les zones humides

La quasi-totalité de ces zones humides répertoriées bénéficient d'une protection stricte (Np) dans le PLUi :

- Les ripisylves des cours d'eau, qui sont également des EBC,
- Les lagunes : zone Np de 200 m de rayon autour de la lagune. Ce rayon de protection permet de réduire les risques indirects d'assèchement liés à des activités humaines à proximité.

Ponctuellement, on observe quelques zones humides répertoriées qui ne bénéficient pas d'une protection par zone Np mais **il a été vérifié qu'aucune zone à urbaniser n'affecte une zone humide répertoriée.**

3.2.3. Les incidences et mesures sur les réservoirs de biodiversité

La plus grande partie des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue ont été classés en zone naturelle :

- **Réservoirs des boisements de feuillus et mixtes :**
 - Les boisements alluviaux qui accompagnent le réseau hydrographique (ripisylves) bénéficient d'une protection stricte (Np).
 - La plupart des autres boisements de feuillus et mixtes répertoriés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue, sont classés en zone N. Ils figurent en Espace Boisé Classé.
- **Réservoirs des landes et broussailles :**
 - Le grand espace des landes du camp de tir du Poteau figure en zone Nm (secteurs naturels de landes et boisements où se déroulent les activités militaires du champ de tir du Poteau) ; les lagunes qui ponctuent cet espace bénéficient d'une protection stricte (Np).
 - Certains espaces de landes répertoriés comme réservoirs de biodiversité sont inclus dans les vallées ou dans les zones protégées des lagunes, et bénéficient à ce titre d'une protection forte (Np).
 - Quelques petites zones de landes, souvent proches des bourgs et hameaux, ou en continuité des boisements de feuillus ou mixtes sont classées en zone naturelle N.
 - La plus grande partie des landes sur le plateau, disséminées au sein de la matrice forestière des plantations de pins maritimes, figurent, comme ces dernières, en zone Nf (secteurs boisés d'exploitation forestière).
- **Réservoirs des prairies :**
 - La plupart des prairies répertoriées en réservoirs de biodiversité sont classées en zone naturelle N.
 - L'article 3 du règlement renforce la protection de ces espaces : *Dans les périmètres concernés, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires à la valorisation ou à l'entretien des prairies, notamment pour les pratiques extensives d'élevage, sous la forme d'abris d'aspect bois de coloration vieux bois (grisée) ou brun foncé, n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol par unité prairiale.*
- **Réservoirs des lagunes, plans d'eau, et zones humides :** Comme vu plus haut, ces espaces bénéficient d'une protection stricte (Np).

Certaines zones à urbaniser (AU) concernent toutefois des espaces figurant en réservoir de biodiversité de la trame verte, boisements et prairies principalement. Elles font l'objet d'une étude détaillée résumée plus loin.

3.2.4. Les incidences et mesures sur les corridors écologiques

Les différents types de corridors écologiques du territoire apparaissent bien protégés par le PLUi.

- **Les corridors linéaires** : Ils correspondent aux cours d'eau principaux (Grande et Petite Leyre, Escource, Estrigon) et leurs principaux affluents, qui sont à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Ils bénéficient d'une protection forte (Np). Ces corridors ne sont interrompus par aucune zone future d'urbanisation.
- **Les corridors linéaires liés aux lignes électriques** : Ils correspondent aux espaces ouverts entretenus, sous les lignes à haute et très haute tension qui parcourent le territoire. Sur leur plus grande partie ils sont classés en zone Nf puisqu'ils traversent le massif forestier, ou plus localement en zone agricole (A), ou encore en zone Np ou N lorsque des zones agricoles ou naturelles sont traversées. Ces corridors ne sont interrompus par aucune zone future d'urbanisation.
- **Les corridors en pas japonais** : Ils sont plus particulièrement situés dans la partie orientale du territoire, où les petits boisements de feuillus et mixtes, parfois associés à des prairies, landes, lagune, sont plus nombreux. Ils relient entre eux ces différents espaces. Il a été vérifié qu'une zone à urbaniser ne venait interrompre ces corridors.

Le PLUi apparaît donc sans incidence négative sur les corridors écologiques identifiés.

3.2.5. Les incidences et mesures sur la matrice éco-paysagère

Il s'agit de la grande forêt de production de pins maritimes au sein de laquelle sont disposés les réservoirs et corridors examinés plus haut. Cet espace est classé en zone Nf.

Certaines zones à urbaniser peuvent être ponctuellement situées dans cette matrice. Les incidences et mesures sont examinées dans le chapitre 2.5 « Les incidences et les mesures liées aux zones futures d'urbanisation ».

3.2.6. Les incidences et mesures liées aux zones d'urbanisation future

Les zones futures d'urbanisation sont situées dans leur presque totalité dans des « dents creuses » de l'urbanisation, ou dans des espaces forestiers ou agricoles en continuité de l'urbanisation existante.

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une évaluation spécifique afin de vérifier leur niveau d'enjeu pour la biodiversité, évaluer les incidences du PLUi, et, le cas échéant, présenter les mesures d'évitement, réduction, et compensation.

Les espaces à urbaniser se situent en continuité de l'urbanisation déjà existante. Cela permet de limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'étalement urbain. Ils se développent le plus souvent sur des secteurs présentant peu d'enjeux écologiques.

Il a toutefois été relevé quelques zones à urbaniser qui peuvent affecter des habitats susceptibles de présenter un enjeu :

- Sur la commune de Sabres, la zone à urbaniser du secteur « Labesque-Hiout » est une zone humide dans sa plus grande partie, et concerne des habitats sensibles : lande humide à molinie et bois de feuillus à vieux sujets de Chêne pédonculé,
- Sur la commune de Sagnacq et Muret, la zone AUx « Porte des Landes » se développe aux dépens d'une vaste lande sèche, susceptible d'attirer des oiseaux nicheurs des milieux ouverts,
- Plusieurs zones AU concernent des parcelles de prairies évoluant en friches herbacées, milieux attractifs pour certaines espèces d'oiseaux nicheurs et de Lépidoptères : communes de Brocas (« Bourg Est »), Cère (« Bourg »), Liposthey (« Bourg Est »).

3.3. Les incidences et les mesures du plan sur la ressource en eau

- **L'eau potable**

Les captages AEP et leur périmètre de protection immédiat situés au sein des bourgs sont classés dans des zones urbaines (UQv, UF, UC, UT et UX). Ceux situés en dehors des espaces urbanisés sont classés en zone naturelle dans le zonage du PLUi.

L'accueil de nouvelles populations, à hauteur de 18 500 habitants d'ici 2035, soit 2 700 habitants supplémentaires par rapport au recensement à 2020 et le développement des activités économiques auront pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

Toutes les unités de distribution seront en mesure de répondre à la demande supplémentaire liée au développement de l'urbanisation dans le respect des autorisations de prélèvement, à l'exception de Solférino. Une réduction de 30 % des pertes sur le réseau de cette commune permettra de respecter l'autorisation de prélèvement du forage F2 bourg et de répondre à la demande en eau potable à horizon 2035.

- **L'assainissement**

Le développement de l'urbanisation, qu'il s'agisse de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones AU) ou de zones à destination d'accueil économique (zones AUX), aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

Les stations d'épuration peuvent accepter les effluents supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation, à l'exception des ouvrages des communes de Cère, Garein et Sabres, qui en l'état n'ont pas les capacités hydrauliques pour absorber à terme les volumes d'eaux usées supplémentaires à traiter. Une nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 500 EH sera donc construite sur la commune de Cère. Un emplacement réservé est prévu à cet effet. A Garein et Sabres, le SYDEC va lancer des études diagnostic des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration afin de définir précisément les charges hydrauliques et organiques entrantes et les travaux nécessaires à réaliser.

Dans les communes en assainissement individuel, le bureau d'études Altéréo a analysé la capacité des sols à l'assainissement non collectif dans les zones urbaines non bâties et ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi. L'aptitude des sols permet le maintien de l'ANC dans toutes les communes concernées à l'exception de Luglon, pour laquelle l'aptitude du sol est défavorable. Le choix a donc été fait de créer une station d'assainissement sur la commune, d'une capacité de 150 EH. L'échéance maximale pour la construction de l'ouvrage est fixé à 2027.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le développement de l'urbanisation prévu dans le PLUi est susceptible d'entraîner une augmentation des apports en polluants dans les cours d'eau et de participer à la dégradation de la qualité physico-chimique et biologique des milieux récepteurs (Leyre, Escource, Douze,...). Les surfaces nouvellement imperméabilisées seront par ailleurs susceptibles d'aggraver les effets négatifs du ruissellement pluvial sur le régime des eaux. L'imperméabilisation des sols entraînera une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval et augmentera le risque de débordement au niveau des points bas des communes, des fossés et des ruisseaux. Cette imperméabilisation réduira en outre la capacité de recharge des nappes aquifères.

Pour ce faire, le PLUi oblige dans le règlement, pour toutes les zones du PLUi une gestion des eaux pluviales par infiltration et/ou par mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne permettent pas un traitement total ou seulement partiel sur le terrain, ces eaux devront être évacuées dans un réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel avec un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha au niveau du rejet.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, le PLUi impose un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre dans le règlement des zones U et dans les OAP des zones AU.

Des aménagements spécifiques à la gestion des eaux pluviales sont également inscrits dans les OAP de plusieurs secteurs de développement : aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales intégrés au sein d'espaces verts paysagers, mise en place d'un réseau de drainage et d'infiltration, utilisation d'espaces verts comme zone tampon et de gestion intégrée des eaux pluviales. Un emplacement réservé est également prévu dans le PLUi pour l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à Labouheyre.

Enfin, les éléments végétaux du territoire qui participent au ralentissement dynamique des eaux de ruissellement bénéficient de plusieurs types de protection au sein du zonage (zones naturelles, EBC, espaces verts et plantations à préserver ou à réaliser).

0.4. Les incidences et les mesures du plan sur la maîtrise de l'énergie

L'accroissement du nombre de logements et d'activités entraîne une augmentation des déplacements L'accroissement du nombre de logements et d'activités entraîne une augmentation des déplacements avec des conséquences négatives sur la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. La construction de nouveaux logements aura également pour effet une utilisation plus importante du matériel de chauffage, fonctionnant à partir d'énergies fossiles. De plus, la densification urbaine risque dans un contexte de changement climatique d'accroître les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

Les zones à vocation d'habitat généreront un trafic essentiellement de véhicules légers avec une circulation plus dense lors des déplacements domicile-travail. Une dégradation locale de la qualité de l'air est donc attendue dans les zones AU elle sera faible.

Pour répondre au besoin de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, le développement de formes urbaines et bâties plus compactes est bénéfique puisque les déperditions énergétiques sont moindres. Dans ce sens, le PLUi inscrit dans le règlement une disposition permettant une certaine compacité et une diminution des déperditions de chaleur, en autorisant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UC, UX, Uqv, 1AU et 1AUX.

Dans l'optique d'une meilleure efficacité énergétique des bâtiments, le règlement du PLUi encourage toutes les zones UC, UF1, UF2, UQI, UQv et 1AU à la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs favorisant leur performance thermique. En outre, pour davantage de sobriété énergétique, le règlement autorise dans certaines zones, une majoration de 10 % de l'emprise au sol maximale sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales.

Plus ponctuellement, dans la zone à urbaniser 1AU du secteur des Routes de Mimizan et d'Onesse à Escource, l'OAP sectorielle vise à ce que le quartier tende vers un impact neutre en énergie. Pour cela, plusieurs mesures relatives aux performances bioclimatiques et aux ressources biosourcées, locales, solidaires et peu énergivores sont mises en place.

En matière de développement urbain, la CCCHL souhaite limiter l'étalement urbain en fixant plusieurs orientations : la valorisation des dents creuses, le développement de formes d'habitat et d'opérations d'aménagement plus économes en foncier, la forte régulation des capacités urbanisables dans les quartiers et l'arrêt des extensions linéaires et le renouvellement des friches d'activités identifiés sur le territoire.

Afin de limiter l'étalement urbain, le développement des zones à urbaniser est réalisé au sein ou en continuité de l'urbanisation existante des bourgs. Les zones AU se situent donc à proximité des équipements de commerces et services lorsqu'ils existent et les densités fixées dans les OAP des zones 1AU sont toutes inférieures à 1500 m².

En raison du besoin de favoriser le développement des énergies renouvelables, la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Elles doivent toutefois préserver la qualité urbaine.

On notera par ailleurs que le projet de PLUi prévoit la création d'un site éolien à Escource et la création de 9 centrales photovoltaïques sur les communes de Cère, Garein, Luxey, Labouheyre, Pissos et Sabres. Les zones spécifiques délimitées dans le PLUi (Neol, Ncpv) et destinées au développement des énergies renouvelables respectent l'objectif de diminution de 50 % des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers liés à ce type de projet.

La présence d'espaces verts, de plantations d'arbres permet de réduire l'intensité des îlots de chaleur. Ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur. Plusieurs mesures du PLUi visent à préserver les masses végétales existantes et à végétaliser les zones de développement urbain aussi bien dans le zonage, que dans les OAP et que dans le règlement.

3.5. Les incidences et les mesures du plan sur les nuisances

Le territoire est exposé à plusieurs nuisances liées aux activités existantes ou passées et aux infrastructures de transport.

Plusieurs infrastructures de transport terrestre sont classées pour nuisances sonores (A63, RD 834, voie ferrée). Conformément à la réglementation, des mesures d'isolation acoustique devront être mises en œuvre sur les habitations situées dans ces secteurs de gêne sonore.

Les nuisances sonores liées à d'autres routes départementales pourront entraîner une gêne pour les riverains des nouvelles zones urbanisées (1AU). Pour limiter les incidences, il est prévu dans les OAP sectorielles des zones 1AU, des reculs par rapport à ces voies aménagés en espaces vert.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont éloignées des zones d'activités existantes (UX) et futures (1AUX), à l'exception de trois secteurs, mais les nuisances seront faibles.

3.6. Les incidences et les mesures du plan sur les risques

- **Le risque feux de forêt**

De par sa localisation au cœur du massif des Landes de Gascogne, le territoire est particulièrement exposé au risque forêt. Le développement de l'urbanisation en lisière de boisement accroît donc le risque et expose les biens et les populations.

Le PLUi identifie les zones d'aléa fort feux de forêt issus de l'atlas départemental du risque incendie de forêt dans la pièce 4.2. « Documents Graphiques – secteurs d'information des risques ». Dans les secteurs d'interface avec les zones identifiées en aléa fort d'incendie de forêt, les constructions, opérations, installations et aménagements devront respecter un recul de 12 mètres par rapport au massif forestier. Pour les opérations d'aménagement, cette bande inconstructible de 12 m devra comprendre une piste périmétrale de 6 mètres minimum de large.

De plus, des distances particulières s'appliqueront pour les constructions d'activités présentant un risque particulier (10 m pour les installations de stockage de produits inflammables, 20 mètres pour toute construction de bâtiment industriel, 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation). Enfin, afin de faciliter l'accès des services de secours, le PLUi, dans le règlement des zones urbanisées rappelle que les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- **Le risque inondation**

La proximité d'un cours d'eau peut entraîner en période de fortes pluies, des inondations et occasionner des dégâts sur les biens et un risque pour les personnes. Par ailleurs, l'imperméabilisation des zones à urbaniser et des zones urbaines non bâties engendrera une augmentation des volumes d'eaux ruisselées vers les exutoires.

Le PLUi identifie les zones inondables délimitées dans les atlas sur la pièce 4.2 Documents Graphiques – secteurs d'information des risques. Afin de prévenir du risque, les nouvelles constructions dont les extensions et annexes des constructions existantes seront interdites dans les zones inondables. Les zones inondables sont classées en zone naturelle. Aucune zone à urbaniser n'est délimitée à l'intérieur des champs d'expansion des crues de ces atlas.

Pour réduire le risque, il est prévu dans toutes les zones du PLUi, une gestion des eaux pluviales par infiltration sur le terrain même de l'opération, et par la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales. Afin de réduire l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration, le PLUi fixe par ailleurs l'obligation de maintenir un minimum d'espaces verts. Le PLUi préserve également les éléments végétaux qui permettent la régulation hydraulique.

Le territoire est très exposé aux inondations par remontées de nappes, susceptibles d'entraîner des dégâts sur les bâtiments. Quatre zones 1AU sont localisées dans des zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappes », cartographiées à la pièce 4.2. Documents Graphiques – secteurs d'information des risques du PLUi. Afin de réduire le risque, le PLUi a défini plusieurs prescriptions dans les zones « potentiellement sujettes aux débordements de nappes » : sous-sols sont interdits, systèmes d'assainissement adaptés, cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à positionner à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel. Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave », identifiées au document graphique, les sous-sols sont interdits.

● Le risque retrait-gonflement des argiles

Désormais suite à la loi Elan, il est imposé la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles : à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. En conséquence, le PLUi ne prévoit pas de prescriptions en matière de construction concernant le risque retrait-gonflement des argiles, si ce n'est de respecter le code de la construction qui reprend cette réglementation.

Il identifie donc en pièce annexe les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des sols argileux et rappelle dans le règlement les prescriptions obligatoires. Le PLUi propose également des recommandations dans l'environnement immédiat des constructions.

● Le risque industriel

La Communauté de Communes comptait en mars 2023, 18 Installations industrielles Classées pour la Protection de l'Environnement en activité mais aucune ICPE n'est classée SEVESO sur le territoire.

A Solférino, l'entreprise Euralis, est concernée par des périmètres d'éloignement : ils sont éloignés d'environ 70 m de la nouvelle zone à urbaniser. Il n'y a donc pas d'impact.

3.7. Les incidences et les mesures du plan sur le paysage et le patrimoine

☐ **Les incidences du PLUi sur les patrimoines sont positives sur de nombreux sujets intéressant les paysages et les patrimoines**, reconnus de fortes valeurs ou sensibilité, ou bien plus communs sur le territoire de Cœur Haute Lande :

- Il protège les grands espaces qui constitue des éléments fondamentaux de l'identité paysagère : zonages Nf, Np et N sur l'essentiel du massif forestier de pinède, l'ensemble des grandes vallées de la Leyre, les forêts galeries, les continuités de feuillus ; zonage A sur les grands paysages agricoles ; zonage Ap sur les clairières agricoles dans la vallée de la Leyre et les proximités des bourgs.
- Il prévoit des dispositions spécifiques de protection sur certains espaces de forte valeur : Espaces Boisés Classés pour le maintien des boisements de feuillus, des périmètres de protection des prairies, des "Espaces verts et plantations à préserver" dans les zones urbaines, la protection des arials remarquables.
- Il intègre en très grande majorité dans des zones de protection naturelles, forestières et des paysages agricoles les périmètres de Sites inscrits.
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Domaine Impérial de Solférino fait l'objet de dispositions de zonage spécifiques qui permettent de mettre en évidence sa spécificité et la réglementation particulière qui s'y applique.
- Le PLUi met en place un régime protecteur pour de nombreux bâtiments (1196) et petits-patrimoines identifiés dans l'inventaire patrimonial mené par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.
- Le PLUi porte une attention particulière aux paysages "communs" et aux valeurs architecturales locales, au travers des règles de qualités urbaine, architecturale, environnementale, paysagère applicables aux projets de constructions et d'installations ; par la protection secteur par secteur (OAP) des structures arborées de feuillus et les trames arbustives significatives.
- Il identifie et intègre dans ses dispositions les situations de friches et d'espaces délaissés d'activités, qui constituent actuellement des éléments dévalorisants des paysages de bourgs.

□ Des incidences potentiellement négatives sur les paysages ont toutefois identifiées et font l'objet de mesures spécifiques

- **Une incidence d'ordre générale liée à la mutation des paysages des zones et terrains prévus comme constructibles**, d'une occupation essentiellement végétale (basse et de paysage ouvert ou boisée) à une occupation bâtie et/ou d'installations diverses.

Les dispositions visent à atténuer localement cette incidence :

- . par la prise en compte des contextes paysagers propres à chaque bourg, quartier ou secteurs d'activités pour déterminer la localisation et la configuration (limites, superficies) la plus adaptées des zones ou terrains concernés.
- . par des exigences d'espaces verts et de trames vertes préservés ou à aménager définies dans toutes les OAP sectorielles, pour favoriser l'insertion des futurs aménagements et constructions dans les trames boisées environnantes et les tissus urbains existants.

- **Des incidences potentielles liées au positionnement de certains espaces nouvellement constructibles dans le périmètre du vaste Site Inscrit des vallées de la Leyre.**

Les espaces et zones concernés font l'objet d'un examen particulier et le PLUi prévoit des mesures pour limiter ou annuler ces incidences dans les situations potentiellement les plus impactantes pour les paysages :

- . pour le site d'extension de la ZAE des Portes des Landes à Saignac-et-Muret (zone 1AUX), des mesures intégrées dans l'OAP sectorielle comprenant l'étude de projet aux abords de la RD834,
- . pour un terrain d'extension d'habitat situé dans le quartier de Saignac, les mesures issues de l'article 7 du règlement de la zone UQv, qui visent la prise en compte des boisements notamment de feuillus dans tout projet
- . pour la zone d'extension du bourg d'Argelouse (zone 1AU), des Mesures intégrées dans l'OAP sectorielle visant notamment la préservation des arbres de haute tige et des limites arborées du secteur notamment vis-à-vis de la route départementale,
- . pour la zone de projet d'hébergements touristiques sur le site du camping municipal à Pissos (zone 1AUT), des mesures intégrées dans l'OAP sectorielle visant notamment Un principe de réversibilité des installations et aménagements mis en œuvre, permettant le retour aisé à un état de terrain naturel, boisé et potentiellement forestier, et la création d'hébergements en habitat léger et démontable, positionnés de manière aérée sur le site.

- **Les incidences paysagères les plus significatives sont liées aux défrichements qu'il sera nécessaire d'engager pour la mise en œuvre des projets de centrales photovoltaïques au sol.**

L'évaluation distingue 2 situations de projets :

- . Les sites de projets qui s'inscrivent dans des contextes forestiers (à Cère, Luxey, Pissos, Sabres), où les horizons visuels sont limités. Pour ces sites, il s'agit de conserver les boisements et exploitation forestières des abords des voies adjacentes, afin de minimiser les incidences sur les paysages perçus depuis l'extérieur.

Sont plus précisément identifiés les abords de la RD651 à Luxey, de la RD315 à Sabres, de voies communales à Cère, de la RD834 à Pissos.

- . Les sites de projets venant en accroche directe de sites photovoltaïques ou urbains existants (à Labouheyre et à Garein). Pour ces sites, les mesures prévoient à Labouheyre une attention particulière à porter sur le traitement qualitatif des emprises le long de la voie ferrée, "point" d'entrée important sur le territoire, et à Garein le prolongement du principe de bande boisée et de recul des installations vis-à-vis de la RD834 qui est déjà appliqué sur la centrale existante.

▪ **Enfin l'évaluation traite du cas particulier du projet d'éoliennes à Escource.**

Il s'agit d'un projet engagé et étudié de longue date, qui prévoit l'installation de 9 mats d'éoliennes et de 3 postes de livraison électrique.

Le périmètre de ce projet (zone Neol) est vaste pour permettre une implantation peu dense de ces éoliennes au sein d'un large espace boisé, afin de ne pas remettre en cause sa vocation forestière première.

L'amplitude du périmètre vise également à permettre des adaptations précises de localisation des éoliennes, le projet devant entrer dans une phase de relance et de finalisation à la suite d'une récente décision juridictionnelle en sa faveur.

Il est précisé que chaque éolienne ne mobile qu'une surface limitée de 1500 à 2000 m², et que le PLUi limite à 3 ha seulement la consommation totale d'espaces au sein du périmètre.

Les incidences paysagères principales sont donc liées à la hauteur importante de ces installations, envisagée à ce jour à 210 mètres. Ces incidences seront précisées dans les suites du projet, qui avait déjà fait l'objet d'une étude d'impact réalisées en 2015. L'évaluation rappelle des éléments de cette étude sur le volet paysager.