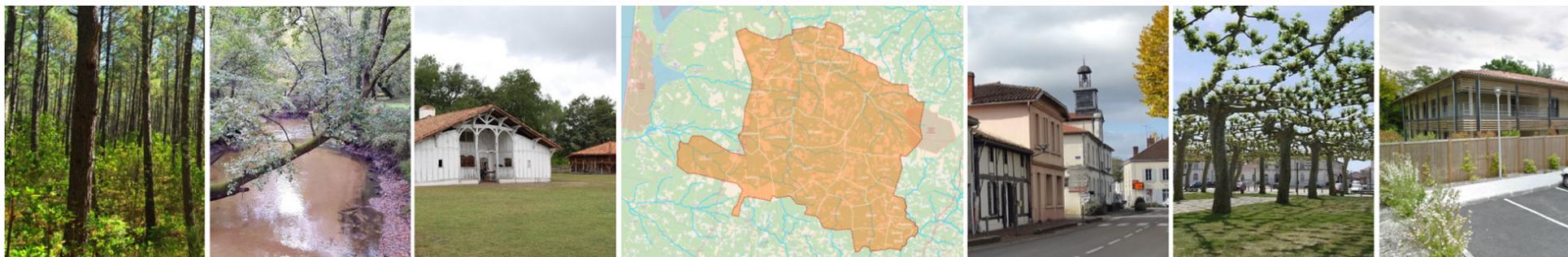


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

> Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	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

	Page
Préambule	1
1. La préservation de l'armature éco-paysagère de Cœur Haute Lande.....	2
1.1 La matrice forestière	2
1.2 La Trame Verte et Bleue du territoire et les espaces supports de biodiversité	3
1.3 La préservation des valeurs paysagères et patrimoniales	6
2. Un cadre de vie durable et de qualité environnementale.....	9
2.1 La transition énergétique et le développement des énergies renouvelables	9
2.2 La prise en compte des ressources et des facteurs de risques et de nuisances	11
3. Un développement résidentiel et urbain qui renforce les centralités communales	13
3.1 L'accueil démographique, la politique de l'habitat et l'organisation du développement urbain.....	13
3.2 Les fonctions commerciales et de services à la population	20
3.3 L'organisation des mobilités et le renforcement de la couverture numérique	22
4. Une armature économique confortée et diversifiée	26
4.1 La structuration et la diversification de l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services	26
4.2 Une économie touristique fondée sur la valorisation des ressources locales et du patrimoine.....	28
4.3 Des activités agricoles bien intégrées au territoire.....	30
5. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	31

Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la communauté.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. La préservation de l'armature éco-paysagère de Cœur Haute Lande

1.1. La matrice forestière

□ Pérenniser l'espace forestier en tant que matrice paysagère, environnementale et productive de la Haute Lande

Le massif forestier tient une place majeure sur le territoire : principale composante paysagère et identitaire de Cœur Haute Lande, espace de production, support de biodiversité et puits de carbone, porteur de fonctions sociales. Il subit toutefois un grignotage lié aux mises en cultures agricoles, au développement de l'urbanisation et à l'aménagement de centrales photovoltaïques au sol, qui s'est traduit par la mutation de près de 1600 ha d'espaces forestiers entre 2008 et 2018.

- Cœur Haute Lande entend **préserver la vocation forestière et sylvicole du territoire et éviter le « pastillage » et sa fragmentation**. Pour cela, il est nécessaire 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.
- Le massif des Landes de Gascogne est une forêt cultivée, plantée de pins dite de production. Le projet vise à **conserver la vocation sylvicole et sécuriser l'exploitation forestière**. Pour cela, la collectivité souhaite :
 - **maintenir les accès aux terres de production sylvicole ou agricole** et les dessertes de défense de la forêt contre les incendies, afin de garantir l'exploitation et la gestion des parcelles et la défendabilité du massif,
 - **prévoir des espaces fonctionnels** pour les manœuvres des poids lourds et engins nécessaires à l'exploitation sylvicole de la forêt.

1.2 La Trame Verte et Bleue du territoire et les espaces supports de biodiversité

□ Assurer une 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, constituent, avec leur ripisylve, les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame bleue.

A ce titre, ils feront l'objet d'un classement en zone naturelle strictement protégée destiné à préserver ces zones humides.

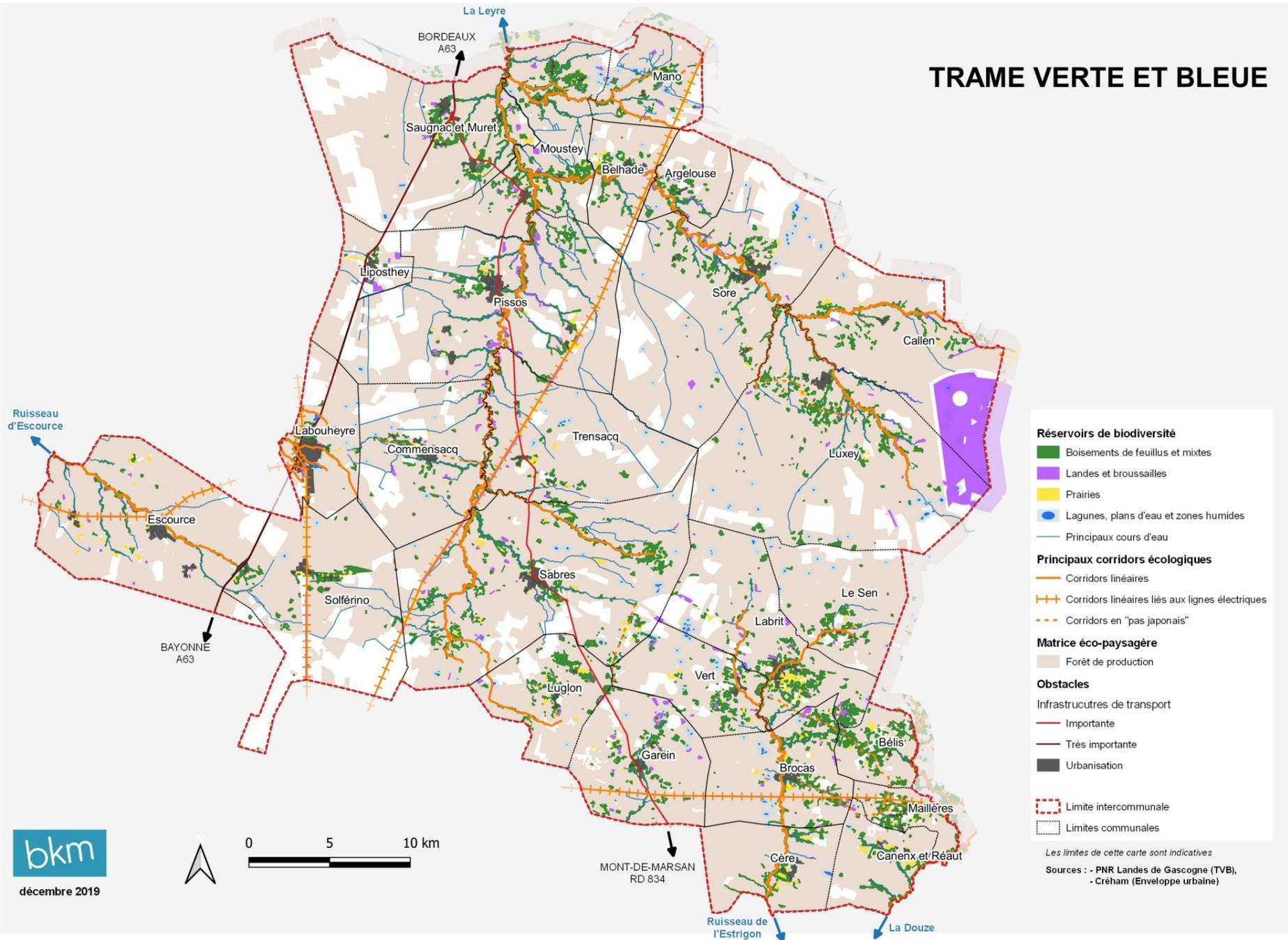
Les lagunes constituent sans doute les écosystèmes les plus originaux du territoire en même temps que les plus menacés. Du fait de leur grande richesse patrimoniale et de leur vulnérabilité, elles feront l'objet d'une protection stricte dans le PLUi, comprenant une zone tampon élargie (environ 200 m) afin de maintenir leurs fonctionnalités. Leur état de conservation actuel étant variable, des actions de restauration pourront être encouragées.

Le camp militaire du Poteau constitue un des derniers vestiges des landes humides originelles des Landes de Gascogne. Outre leur intérêt pour l'hivernage des grues cendrées, ces landes accueillent un cortège diversifié de flore et de faune spécialisées. Afin de conserver ces habitats et limiter le dérangement de la faune, l'intégrité de cet espace sera maintenue.

Les boisements de feuillus et les boisements mixtes sont d'un grand intérêt biologique, ainsi que paysager. Les espaces boisés repérés comme réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, et situés en dehors des secteurs déjà urbanisés, feront l'objet d'une protection stricte.

Les prairies, souvent proches des secteurs urbanisés, sont repérées comme un enjeu fort à l'échelle du massif des landes, dont la vocation naturelle et agricole mérite d'être rappelée. Les prairies identifiées en réservoir de biodiversité feront également l'objet d'une protection stricte.

TRAME VERTE ET BLEUE



bkm
décembre 2019



☐ **Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques**

Le PLUi assurera **le maintien des corridors écologiques**, milieux de transition qui mettent en relation les cœurs de biodiversité.

Sur le territoire de Cœur Haute-Lande, ils prennent la forme :

- des cours d'eau et de leur forêt galerie,
- de petits boisements de feuillus disséminés sur le territoire (corridors en pas japonais), principalement au sud-est de Cœur Haute Lande, sur le secteur de l'Albret.

L'identification de ces corridors s'accompagnera de dispositions de protection dans le PLUi, et si possible de mesures de restauration là où existent des interruptions.

☐ **Connaître et prendre en compte la trame noire du territoire**

An association avec le Parc naturel Régional, Cœur Haute Lande engagera **une réflexion sur la trame noire du territoire** afin de la prendre en compte dans les projets de développement.

- Identifier la trame noire du territoire et la croiser avec la cartographie de la trame verte et bleue,
- Repérer les réservoirs et corridors écologiques non impactés par la pollution lumineuse afin de les préserver, et ceux dont la fonctionnalité est perturbée par la pollution lumineuse,
- Rétablir les territoires dysfonctionnels la nuit et mettre en place des mesures d'ajustement de l'éclairage.

☐ **Organiser le développement de l'urbanisation de manière à préserver les milieux à enjeu et des espaces végétalisés**

La nature est essentielle au bien-être des habitants et assure, au sein des espaces urbanisés, de nombreuses fonctions régulatrices.

Des continuités naturelles doivent donc également pouvoir se maintenir dans les espaces déjà urbanisés, et s'inscrire dans les secteurs destinés à l'urbanisation.

Le PLUi visera ainsi à :

- ménager des « îlots de biodiversité » au sein des espaces urbanisés et à urbaniser : cours d'eau et leurs rives, crastes, haies, petits bosquets, bandes enherbées, mares, ...
- le développement de liaisons douces et/ou végétalisées à partir des éléments structurants existants.

1.3 La préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

□ Mettre en valeur les grands paysages

La stratégie de valorisation de l'armature paysagère de Cœur Haute Lande s'articule étroitement avec les grandes composantes naturelles, forestières et agricoles du territoire.

- Elle consiste tout d'abord à **reconnaitre et valoriser le rôle des grands espaces productifs, en particulier de la forêt** :
 - en préservant le massif forestier comme paysage identitaire de la Haute Lande,
 - en évitant la fragmentation du massif forestier par l'urbanisation et les espaces agricoles extensifs,
 - en respectant la diversité des espaces boisés : feuillus, prairies semi-naturelles, lagunes, dunes continentales ...
 - en préservant les paysages de grandes continuités existantes de terres agricoles.
- Elle vise également à **s'adosser aux trames bleues** des cours et des sites d'eau :
 - en protégeant les paysages des vallées en tant qu'identité partagée du territoire : les forêts galeries des deux Leyre, les continuités boisées et humides de l'Estrigon, de l'Escource, de la Douze et de leurs affluents,
 - en préservant et valorisant les paysages de bords d'eau (ruisseaux, barades, crastes, lacs, étangs, ...), en association avec des pratiques de loisirs, touristiques, de découverte du patrimoine.

□ Inscrire le développement bâti et les évolutions du bâti dans les paysages du Cœur Haute Lande

- Pour définir les possibilités d'aménagement et d'urbanisation future, il est nécessaire de **s'appuyer sur les caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales des bourgs et des quartiers** dans lesquels ils s'inscrivent, et de **respecter les éléments de valeurs particulières** :
 - **les limites et les lisières urbaines** s'appuieront sur les composantes géographiques et paysagères existantes (topographie, trames vertes et bleues, sites patrimoniaux), et veilleront à intégrer des transitions qualitatives entre l'urbanisation et les espaces forestiers, agricoles ou naturels,
 - **les trames vertes urbaines des bourgs** sont à préserver, à partir des éléments végétaux marqueurs du paysage local : bords d'eau, continuités arborées notamment de feuillus, espaces prairiaux ouverts, parcs et grands jardins, espaces collectifs plantés, arbres remarquables ...,
 - **les modes d'implantation, l'architecture existante et les compositions urbaines** formées par le bâti le long des rues (reculs, hauteurs, ..) seront respectés dans les choix constructifs et les aménagements extérieurs visibles depuis l'espace public.
- Il importe également de **sauvegarder les éléments de patrimoine bâti** qui constituent des référentiels locaux, notamment :
 - **les airiaux traditionnels**, par le respect de leurs spécificités architecturales et paysagères, le cas échéant en permettant des recompositions (réimplantation de bâtiments, démolition d'éléments incongrus ...) si cela permet d'améliorer ou préserver leur caractère patrimonial,
 - **le patrimoine bâti vernaculaire**, représentatif de l'identité locale : maisons bourgeoises, châteaux, forges, fours, granges traditionnelles ...,
 - **l'identité architecturale des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial** dans le cadre de leur extension ou rénovation. De même, le dispositif permettant des changements de destination en zones naturelles, forestières ou agricoles sera axé sur la sauvegarde et la valorisation de bâti à caractère patrimonial.

☐ Valoriser l'identité locale et la qualité du cadre de vie au quotidien

Les opérations et les aménagements publics ou privés contribueront à **préserver et à conforter la qualité vécue et perçue des lieux de vie des habitants et actifs**, au travers de différents leviers :

- **des maillages de liaisons cyclables et piétonnes renforcés**, facilitant les pratiques de déplacement doux dans les bourgs et quartiers, et permettant la découverte des sites patrimoniaux et touristiques,
- **la qualité paysagère des aménagements d'infrastructures et d'équipements**, par la valorisation des entrées et traversées de bourgs, la végétalisation des espaces collectifs et des abords d'équipements, par une palette végétale locale contribuant à la création d'îlots de fraîcheur et à la biodiversité urbaine,
- **l'intégration des objectifs de qualité paysagère et environnementale** dans tous les projets de développement urbain ou de restructuration,
- **la maîtrise de la qualité architecturale et d'intégration des projets bâtis**, au travers de dispositions réglementaires d'aspect des constructions s'appuyant sur les référentiels locaux et de la mobilisation des outils de contrôle à disposition des collectivités (avis sur les projets de démolitions et de clôtures ...),
- **la possibilité d'architectures contemporaines** (ou "de projet") dès lors qu'elles s'inscrivent dans l'identité locale, en proposant notamment une réinterprétation ou une modernisation esthétique de l'architecture vernaculaire.

2. Un cadre de vie durable et de qualité environnementale

2.1 La transition énergétique et le développement des énergies renouvelables

☐ Contribuer à la transition énergétique du territoire

La Communauté de Communes est engagée dans **une démarche de transition énergétique volontaire et volontariste**, matérialisée via les labélisations *TEPOS* (Territoire à Energie POSitive) et *TEPCV* (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte). Dans ce cadre, un certain nombre d'actions ont été menées : diagnostics énergétiques, mise en place d'une plateforme locale de rénovation énergétique (PRECORENO), développement d'une filière de valorisation des déchets verts, création d'un outil de financement et de développement *SEM TEPOS* ...

L'élaboration **d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** a également été engagée, dans le but de disposer d'une vision globale et partagée sur l'ensemble du territoire.

Le PLU intercommunal s'inscrit dans la poursuite et l'accompagnement de ces démarches, pour **contribuer à la transition énergétique du territoire**, et aux objectifs nationaux.

- Cœur Haute Lande 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 du bâti 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'îlots 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 l'efficacité énergétique et le confort thermique des bâtiments,
 - l'exemplarité énergétique dans les choix et les réalisations publiques : bâtiments, véhicules, cantines, déchets valorisables ...

- La collectivité entend poursuivre **la diversification des sources de production énergétique** par le développement des énergies à partir des ressources locales renouvelables .Dans ce but, sont visés :
 - Des dispositions permettant les installations photovoltaïques et solaires sur les terrains urbanisés dans le respect de l'architecture et des paysages, sur le bâti, ainsi qu'au sol dans une logique d'autoconsommation ou de valorisation des espaces artificialisés
 - Des obligations d'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les projets industriels et d'activités en zones économiques, sous la forme de toitures ou ombrières photovoltaïques ou de solaire thermique, de dispositifs aérothermiques (pompes à chaleurs), géothermiques ...
 - Le développement maîtrisé des sites photovoltaïques au sol : il sera prévu des zonages dédiés intégrant les sites en fonctionnement et des sites de projets, dès lors qu'ils sont compatibles avec les limites d'enveloppes définies par les objectifs de consommations d'espaces, la Charte du Parc Naturel Régional et le SCOT, et sont compatibles avec les objectifs de protections environnementales
 - Le développement et la structuration des filières de transformation et de valorisation des productions locales : bois-énergie, biomasse, méthanisation ...
 - D'autres types de projets de productions d'énergie renouvelable, contribuant à la diversification énergétique et à l'atteinte de l'objectif de "territoire énergie positive", pourront être envisagés sur les secteurs identifiés comme propices au regard des orientations environnementales et paysagères choisies par le territoire.

- **Par ailleurs, concernant l'agrivoltaïsme, Cœur Haute Lande entend d'affirmer le principe fondateur de la préservation du potentiel productif forestier et agricole du territoire** afin de garantir l'approvisionnement des filières de transformation.

Le modèle agricole du territoire de la CCCHL est fondé historiquement sur de grands espaces agricoles ouverts dédiés à la production végétale qui nécessite un apport de lumière important. Ce capital d'énergie radiative aujourd'hui strictement dédié à la photosynthèse est à préserver au bénéfice de ces productions.

Aussi, les textes relatifs aux installations agrivoltaïques doivent être mis en œuvre sur le territoire dans le respect à la fois de :

- la préservation des terres à hautes valeurs agronomiques,
- la préservation paysagère et des espaces d'intérêt environnemental.

La CC Cœur Haute Lande entend dédier un taux de couverture de 1% de la surface agricole utilisée du territoire aux installations agrivoltaïques en cohérence avec les potentiels issus des autres modes de production d'énergie renouvelable, cette limite faisant écho au cadre fixé par ailleurs pour les installations photovoltaïques (axe n°5 du PADD).

2.2 La prise en compte des ressources et facteurs de risques ou de nuisances

☐ Prévenir le risque feux de forêt

Pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque feux de forêt, les objectifs sont de :

- Préserver en bon état les installations de Défense de la Forêt contre l'incendie (DFCI) et de développer les équipements nécessaires pour maintenir une défense adaptée au niveau de risque.
- Préserver des espaces de lisières ou 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,
- Rappeler et renforcer le respect des Obligations Légales de Débroussaillage, qui permettent de protéger les lieux bâtis et de limiter la propagation des feux.

☐ Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondations

Pour prendre en compte et si possible réduire la vulnérabilité du territoire face au risque inondation, les objectifs sont de :

- 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 (sols 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.
- Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs fortement sensibles aux remontées de nappes.

❑ Préserver de manière durable la ressource en eau

- Le projet vise à améliorer **la qualité des eaux et la préservation des milieux aquatiques**, conformément aux objectifs du SDAGE Adour Garonne et des trois SAGE qui couvrent le territoire. Il importe donc de maîtriser les rejets d'eaux usées dans les milieux naturels tout en assurant les besoins de desserte des zones urbaines. Pour cela, le projet fixe les orientations suivantes :
 - 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.
 - Mener une réflexion sur la mise en place de l'assainissement collectif dans les zones d'habitat groupé (bourgs ou principaux quartiers) présentant une aptitude des sols plutôt défavorable à l'assainissement non collectif et au sein desquels des projets de développement importants sont envisagés.
 - 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 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.

❑ Limiter les nuisances et facteurs de pollutions

Le territoire est exposé à plusieurs types de nuisances ou risques liées aux activités existantes ou passées, et liées aux infrastructures de transport (A63, RD834, voies ferrée...). Le PLUi entend éviter ou limiter l'exposition des populations à ces sources :

- Limiter l'exposition de la population aux nuisances liées aux activités et aux infrastructures de transport, en éloignant les zones d'activités concernées, en développant des espaces tampons, en envisageant des aménagements aptes à réduire ces nuisances.
- Prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire des lieux pollués ou potentiellement pollués, dans les choix d'aménagement ou de réutilisation des sites concernés.

3. Un développement résidentiel et urbain qui renforce les centralités communales

3.1 L'accueil démographique, la politique de l'habitat et l'organisation du développement urbain

❑ Poursuivre et équilibrer les croissances démographiques et résidentielles

- Le projet d'accueil et de développement de l'habitat de la Communauté de Communes s'inscrit dans **une perspective d'environ 18.500 habitants à l'horizon 2035** sur l'ensemble des 26 communes, soit 2.500 à 2.800 habitants supplémentaires par rapport aux dernières données disponibles de recensement.

Cette perspective correspond à **un rythme de croissance d'environ 1% par an**, sensiblement équivalent à celui observé sur les 15 années précédentes sur Cœur Haute Lande, une ambition qui traduit plusieurs objectifs :

- continuer à être un territoire d'accueil pour une diversité de ménages, tout en maîtrisant les implications de cette croissance en termes de développement urbain, dans un contexte interdépartemental dynamique (Nord Landes / Sud Gironde),
 - soutenir sur la durée les équilibres sociaux-démographiques, dans les communes principales comme dans celles de plus petite taille, dans un contexte de vieillissement et de mutation des structures de ménages,
 - s'inscrire dans les orientations générales d'évolution et de répartition des développements prévus par le SCOT de la Haute Lande.
- Pour répondre à cette ambition démographique, Il s'agit de prévoir la production **d'une 100^{aine} résidences principales par an** sur l'ensemble du territoire, par construction neuve ou par évolution du bâti existants (réutilisation de friches et délaissés, extension ou changement de destination, remise sur le marché de logements vacants).

Cette prévision pourra le cas échéant être réévaluée, notamment à l'issue de ses prochaines évaluations, pendant la période de mise en œuvre du PLUi, pour tenir compte des évolutions de dynamiques de construction, de l'évolution effective du desserrement des ménages, et des évolutions futures du SCOT de la Haute Lande.

□ Maîtriser et orienter le développement urbain à vocation d'habitat

Pour le cadre de la planification territoriale du développement résidentiel et des programmations en matière d'habitat, le projet de Cœur Haute Lande articulera **plusieurs principes forts** :

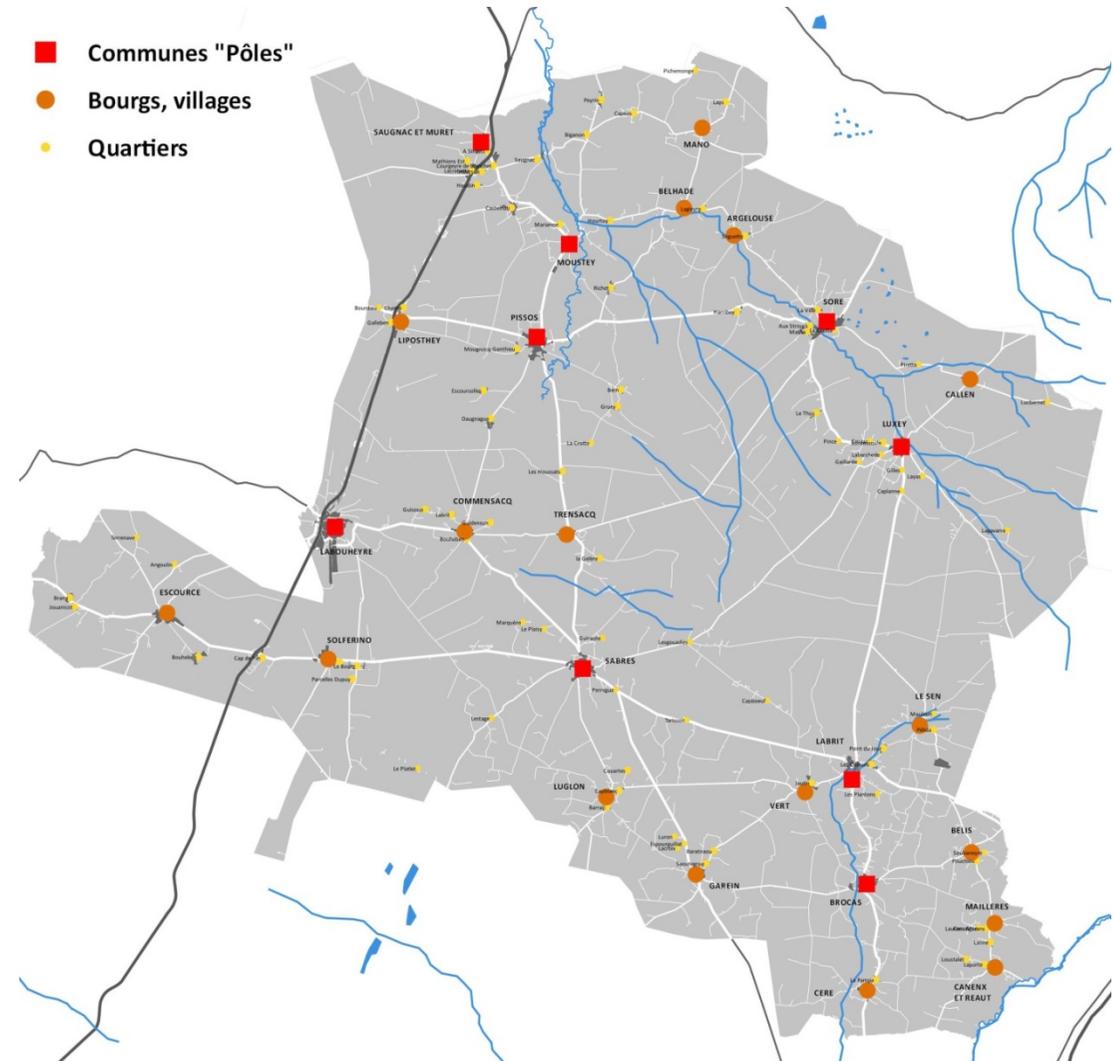
- Diriger clairement l'essentiel des productions et les dispositifs d'appui à l'habitat au bénéfice de **la consolidation des bourgs**, un objectif qui est transversal aux autres volets du projet intercommunal (commerces, équipements ...).

Cela signifie valoriser au mieux les capacités foncières et immobilières existantes dans les centralités, et d'autre part de mieux réfléchir le positionnement des extensions urbaines programmées et leurs articulations avec les tissus bâtis constitués des bourgs : éviter les effets de ruptures, les discontinuités de liaisons de proximité, ou les échelles de projets disproportionnés par rapport à l'existant.

- Orienter plus fortement le développement sur **les communes-polarités du territoire** (Brocas, Labouheyre, Labrit, Luxey, Moustey, Pissos, Sabres, Sagnac-et-Muret, Sore), afin de soutenir leur poids démographique au sein de l'intercommunalité qui a eu tendance à baisser ces dernières 15 années.

Le but est de consolider leur rôle en tant que pôles de services, et ainsi de renforcer le maillage territorial.

L'organisation polycentrique et l'armature urbaine du territoire



- Renforcer **la diversité des productions et des typologies de logements**, au bénéfice d'une consommation d'espaces contenue, de l'attractivité de l'offre d'habitat et de parcours résidentiels facilités sur le territoire.

Il s'agit ainsi de combiner des réalisations d'habitat de petit collectif avec des créations ou réhabilitations de maisons "de ville" ou "de bourgs", de combiner des opérations d'aménagements de petits, moyens ou grands lots avec des terrains individualisés "à bâtir" mobilisables en dents creuses ou par division foncière ;

- Prendre en compte, dans cette recherche de diversification, **les spécificités de l'habitat en Haute Lande et les typologies de lieux**, ce qui suppose de préserver les caractères plus ou moins denses ou aérés des tissus bâtis, et d'intégrer des espaces de transitions paysagères, forestières ou agricoles adaptés aux différentes situations.
- Intégrer, selon les contraintes de libération du foncier, d'occupation actuelle et/ou de besoins en dépollution propre à chaque site, **le renouvellement des sites de friches d'activités ou emprises délaissées** comme lieux potentiels de production d'habitat, d'activités nouvelles et/ou d'équipements. L'enjeu est également d'éviter que ces situations de friches perdurent, au risque de dévaloriser les parties de bourg concernées.

□ Diriger la politique de l'habitat en faveur de l'accueil diversifié dans les bourgs et de la valorisation du patrimoine

Au travers des programmations et orientations en matière d'habitat (POA / OAP) et de leur mise en œuvre opérationnelle, Cœur Haute Lande se donne comme objectif de mobiliser les parcs bâtis existants et de s'appuyer sur les qualités des bourgs du territoire, en direction du développement et de la diversification de l'offre en logements.

La stratégie développée en matière de politique d'habitat vise ainsi à **mettre en synergie les objectifs de revitalisation des bourgs, de revalorisation et évolution du patrimoine, de compacité de l'urbanisation**. Plusieurs leviers et outils seront mobilisés dans cette optique :

- **Une planification optimisée des potentiels d'urbanisation** dans chacune des communes, visant à privilégier les gisements fonciers au sein des tissus constitués des bourgs pour la production neuve de logements.

- **La reconquête de logements vacants, sous-occupés ou dégradés dans les bourgs :**

Il s'agit d'enrayer ces situations de bâtis vacants ou dégradés car elles contribuent localement à dévaloriser les parties de bourgs concernées. Parallèlement, les dispositifs d'aides et d'accompagnement de lutte contre la précarité énergétique et de repérage de l'habitat indigne sont à prolonger et à adapter.

Le potentiel de reconquête de ce parc, et les mesures incitatives ou coercitives à mettre en œuvre, sont à calibrer au regard des évolutions les plus récentes.

Conjuguée à ces mesures déclinées dans le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA), les collectivités veilleront à la qualité de l'environnement de ces logements, pour faciliter leur intégration comme réponses aux besoins en matière d'habitat exprimés sur le territoire :

- par la promotion des qualités propres de l'habitat et du cadre de vie des bourgs, pour rendre l'investissement sur ces biens attractive et concurrentielle vis-à-vis de la construction neuve,
- par des interventions conjuguées sur les espaces urbains et sur le bâti, pour inscrire la valorisation de l'habitat dans une synergie vertueuse intégrant commerces et services de proximité, circulations apaisées et mobilités douces, qualités paysagères et patrimoniales. Les situations dégradées des logements placés le long de la RD834 et impactés directement par ses nuisances constituent un point particulier de vigilance et d'interventions à programmer.

- **Le renforcement et le renouvellement de l'offre d'habitat abordable sur le territoire par :**

- des productions de logements locatifs sociaux et de logements communaux, privilégiant la réhabilitation du parc existant dans les bourgs,
- le développement de l'offre en petits logements, dans un contexte de la réduction de la taille moyenne des ménages, en réponse aux demandes émanant des jeunes isolés ou en ménage, pour anticiper les besoins des personnes vieillissantes souhaitant se rapprocher ou se maintenir dans les bourgs du territoire,
- le développement d'offres de logements en acquisition aidée.

- **Le développement d'une offre d'habitat adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap :**

Les besoins liés au vieillissement et plus spécifiquement en termes d'habitat, vont être amenés à s'accroître sous la pression démographique des générations du "baby boom".

Le territoire dispose déjà d'une offre en hébergements spécifiques, avec 5 EHPAD représentant un total d'environ 300 places. Une réflexion est à engager pour compléter cette offre par des réponses en termes d'aide au maintien au domicile et d'opérations innovantes, telles que des projets intergénérationnels et/ou proposant des services partagés.

Plus généralement, les problématiques liées au handicap et à l'accessibilité des logements seront prises en compte dans les dispositifs prévus par les collectivités ou leurs opérateurs, et intégrées dans les réalisations des différents opérateurs dans le cadre des normes constructives sur ces sujets.

- **La clarification des besoins en hébergements d'actifs saisonniers :** les besoins dans ce domaine sont importants (environ un millier de saisonniers accueillis chaque année) et susceptibles d'augmenter avec la montée en puissance de l'agriculture bio. Les collectivités doivent s'emparer de ce sujet et accompagner les acteurs professionnels ou publics dans la recherche de solutions pérennes, permettant d'accueillir les saisonniers dans des conditions plus qualitatives que celles généralement proposées actuellement.

❑ Préserver la cadre des quartiers en maîtrisant leurs évolutions

- Les quartiers traditionnels de la Haute Lande, constitué autour d'un ou plusieurs airiaux, constitue une figure identitaire forte du territoire. Au fil du temps, d'autres formes d'habitats se sont greffés à ces sites ou ont constitués des ensembles nouveaux, selon des compositions et des modèles constructifs souvent en rupture (urbanisation linéaire, îlots de lotissements, bâti diffus) avec l'organisation initiale du quartier landais. Par ailleurs, certains quartiers sur le territoire se distinguent par leur taille importante, leur relative densité et parfois la présence d'éléments spécifiques (chapelle, église, espace public ...) donnant l'image d'un "petit village".

L'attrait du modèle d'habitat proposé sur ces divers lieux (prix fonciers généralement moins élevés, grands espaces, proximité forestière ...) a favorisé leur développement, souvent encouragé et/ou insuffisamment maîtrisé par les documents d'urbanisme communaux. La suppression par la loi ALUR des règles de superficies minimales de terrains constructibles et de COS a également contribué à démultiplier les possibilités d'urbanisation et de mutations foncières.

Ainsi, sur les années récentes, **les pressions foncières et résidentielles croissantes sur nombres de quartiers**, en particulier sur les communes du nord et de l'ouest du territoire, ont mis en lumière les risques de dénaturation de leur cadre paysager et patrimonial, du fait de divisions foncières et de densifications non contrôlées.

Avant mise en œuvre du PLUi, les quartiers rassemblaient ainsi près du tiers des capacités foncières en densification identifiées sur Cœur Haute Lande et au moins un quart des potentiels en extensions urbaines issus des documents d'urbanisme communaux en vigueur, pour des densités d'habitat envisageables très faibles.

Ce modèle pose donc aujourd'hui question à plusieurs points de vue :

- la consommation d'espaces notamment forestiers qu'il implique,
- les effets de concurrence avec l'objectif prioritaire d'accueil de populations et de renforcement de l'habitat dans les bourgs,
- les risques de pertes d'identités et de qualités patrimoniales
- les coûts publics associés au déploiement ou au renforcement des réseaux,
- l'exposition croissante de populations aux risques de feux de forêt.

- En cohérence avec l'objectif de confortement des centralités, le projet intercommunal entend **maîtriser les capacités d'accueil et d'urbanisation nouvelle dans les quartiers, pour à la fois préserver leurs échelles de vie, éviter la banalisation des paysages, protéger les espaces de sensibilités patrimoniales et environnementales.**

Cet objectif est à appliquer de manière circonstanciée, en fonction du contexte du quartier et de sa morphologie, et selon les modalités de développements bâtis à rendre possibles ou au contraire non souhaitées.

Le travail de diagnostic et de construction du PADD a conduit à distinguer plusieurs situations de quartiers, selon leur importance, leur environnement et leur morphologie dominante : quartiers d'ensembles d'airiaux, de développements linéaires, de lotissements "posés", quartiers "villages", et autres quartiers forestiers ou agro-forestiers.

Les quartiers de sensibilités importantes parmi ceux-ci, ainsi que les autres "écarts" hors bourgs (d'habitat ou d'ensembles d'habitat diffus), ont vocation à s'inscrire dans les zones naturelles, forestières ou agricoles du PLUi, dans lesquelles seules l'extension du bâti existant et leurs annexes sont autorisées.

- Dans tous les cas, le PLUi mettra en œuvre **des mesures fortes de régulation et d'encadrement de l'urbanisation des quartiers**, visant :
 - la réduction globale et importante des potentiels d'urbanisation dans les quartiers par rapport à la situation précédente,
 - la valorisation en priorité des terrains en dents creuses si le contexte paysager et de risques le permet,
 - à exclure la création de nouvelles unités sous la forme de lotissements ou d'extensions de quartiers de taille limitée,
 - l'arrêt des développements linéaires.
 - l'interdiction de l'urbanisation nouvelle dans les situations de déficits de réseaux, de risques non ou difficilement maîtrisables, d'atteintes aux entités naturelles, forestières ou agricoles à protéger,
- Le PLUi mettra également en œuvre **des principes d'intégration et de modération des éventuelles compléments d'urbanisation dans les quartiers**, pour :
 - préserver l'échelle du site existant et respecter la typologie des lieux,
 - ne pas dénaturer les sites, du fait d'une densification excessive ou par l'atteinte aux trames vertes écologiques ou paysagères,
 - préserver les figures patrimoniales que sont les airiaux isolés ou regroupés, leurs clairières, et les cœurs d'îlots ou lisières arborées qui les accompagnent,
 - appuyer les possibilités de changements de destinations sur les objectifs de préservation et valorisation du patrimoine bâti local.

3.2 Les fonctions commerciales et de services à la population

☐ Privilégier une logique de proximité entre lieux de vie et lieux d'achats, pour les besoins courants en biens et services

- Le projet intercommunal **donne la priorité au maintien et au développement de l'offre commerciale et de services dans les tissus constitués des bourgs**, plus spécifiquement dans leurs parties centrales dès lors que des locaux ou des espaces de tailles suffisantes (existants ou à reconfigurer) sont en capacité d'accueillir les établissements.

Cet objectif est également à mettre en œuvre lorsqu'il s'agit de **positionner un équipement destiné à accueillir du public** et compatible avec la proximité de logements, afin de contribuer au renforcement de la centralité communale et d'assurer l'accessibilité douce des équipements.

- Les collectivités accompagneront cet objectif en prévoyant dans le cadre du PLUi ou d'autres dispositifs :
 - Le soutien à **la modernisation, au renouvellement et à l'installation d'activités dans les bourgs**, par le biais d'une action conjuguée sur l'urbain et le bâti et si possible par la préservation de terrains ou locaux "d'activités urbaines" ;
 - La mise en place possible de **dispositifs de préservations des locaux commerciaux et artisanaux** contre d'éventuels changements de destination, pour préserver la vocation commerciale de bâtis ou ensembles bâtis porteurs d'animation dans les cœurs de bourgs ;
 - Le développement d'une **offre complémentaire au commerce sédentaire** (marchés, circuits courts, tournées ...), contribuant à l'animation des centres, à la valorisation des produits locaux, ou palliant les déficits d'offre locale dans les plus petites communes.

☐ Encadrer et limiter les nouvelles implantations commerciales en dehors des bourgs

De manière articulée avec l'orientation précédente, le projet mettra en œuvre **un principe d'encadrement et de limitation du développement d'espaces marchands en dehors des centralités et des sites d'équipements commerciaux existants**.

Cela se traduira par :

- **L'interdiction d'implantations périphériques de commerces ou services générateurs de pratiques régulières des ménages**, quotidiens ou hebdomadaires, qui risqueraient de fragiliser l'offre des bourgs et les équilibres commerciaux du territoire.

- Le possible renforcement de locaux commerciaux périphériques, dès lors que les activités visées sont **complémentaires aux offres de proximité des bourgs**, et s'inscrivent dans les objectifs de protections environnementales et paysagères du territoire.
Pourront ainsi être admis dans ces situations :
 - les équipements commerciaux correspondant à des achats exceptionnels et/ou peu compatibles avec une insertion en tissu urbain,
 - les espaces de ventes de productions agricoles locales, qui seront à positionner dans ou à proximité du bâti de l'exploitation, ou bien dans les bourgs,
 - l'extension limitée des structures commerciales existantes, en vue de leur modernisation et adaptation à la demande.

3.3 L'organisation des mobilités et le renforcement de la couverture numérique

□ Favoriser la mobilité des habitants et la diversification des modes de déplacements

Le développement d'offres et pratiques de déplacements alternatives au "tout voiture" en mode individuel constituent une nécessité, face aux défis du changement climatique, de la hausse des coûts individuels et collectifs liés aux consommations énergétiques, des besoins de mobilité et d'accessibilité des publics les plus fragiles, notamment les personnes âgées ou à faible ressources.

- En premier lieu, **les choix de positionnements et d'organisation des espaces urbains** doivent appuyer ce changement de modèle :
 - 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,
 - 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.
- **Le site de la gare ferroviaire de Labouheyre** constitue un site d'intérêt majeur dans le cadre d'une stratégie d'articulation entre urbanisme et déplacements, comme lieu de reports modaux et d'interconnexions en lien avec les réseaux interurbains, régional et national, mais également de possibles renforcements au cœur du principal site urbain de l'intercommunalité.
Les objectifs poursuivis seront :
 - d'une part, de conforter **l'attractivité et l'accessibilité de la gare et des aménagements environnants**, pour conforter son rôle dans les déplacements sur le territoire et en lien avec les territoires extérieurs,
 - d'autre part, **de préciser et valoriser les espaces densifiables situés à proximité de la gare**, en particulier les vastes emprises ferroviaires mutables dont le renouvellement doit permettre l'insertion d'espaces résidentiels ou mixtes (habitat, activités, équipements) dès lors que les conditions en termes libération des terrains, de potentielles nuisances ou de qualité des sols le permettent.

- Les politiques publiques de transports et d'aménagements doivent également contribuer à **l'émergence de solutions alternatives de déplacements**, plus économes en énergie et plus diversifiées :
 - **l'aménagement d'aires de covoiturages** visibles et attrayantes, favorisant les pratiques automobiles mutualisées, à envisager au niveau des nœuds routiers mais également au cœur des bourgs,
 - **l'intensification du déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques**, actuellement en nombre insuffisant compte tenu des distances qu'impliquent les trajets sur le territoire ou en liaison avec celui-ci,
 - le développement, en lien avec des opérateurs publics ou privés, **d'offres nouvelles et innovantes de transports collectifs ou de déplacements mutualisés** adaptées à la configuration du territoire, telles que : des lignes scolaires ouvertes à tous les publics, la contractualisation ou lien avec les réseaux urbains limitrophes (lien avec le Marsan notamment), un service d'autopartage, des dispositifs de transports d'entreprises ...
 - **la poursuite des aménagements des grands itinéraires cyclables touristiques**, d'ores et déjà engagés ou envisagés sur les axes Ouest "Pontenx – Sabres" et Est "Saint-Symphorien - Mont de Marsan", dans la mesure où ces aménagements peuvent servir de supports à des déplacements de moyennes distances reliant bourgs et quartiers,
 - le renforcement de la **communication et de l'information numérique** susceptibles de déclencher et de soutenir les changements de pratiques des habitants.

❑ Affirmer l'urbanité des traversées et entrées de bourgs, notamment le long de la RD834

La réduction des nuisances automobiles et la sécurité des déplacements de proximité le long des axes routiers, constitue une condition nécessaire à **la revalorisation du bâti situé à leurs abords et pour envisager l'évolution ou la requalification des espaces à usage collectif** (places publiques, aménagements piétonniers, terrasses de commerces ...).

- Cette question est particulièrement prégnante dans les bourgs traversés par la RD834, qui demeure un axe de transit souvent privilégié par les poids lourds, malgré les arrêtés d'interdictions successifs.

Dans les communes traversées (Moustey, Pissos, Trensacq, Sabres, Garein), **les objectifs consistent à réduire cette fonction de transit, à apaiser les circulations et à valoriser l'image des centralités**. Pour cela, les aménagements à mettre en œuvre doivent permettre des différenciations claires entre les espaces de villages, où la priorité est donnée aux usagers locaux, et les fonctions routières à garder prédominantes en dehors de ces sites.

Cette logique est également à appliquer dans les bourgs traversés par d'autres axes routiers, moins circulés que la RD834, mais dont l'usage et la fonction de transit peut être amené à se renforcer du fait du développement urbain, interne ou externe au territoire : Sore au croisement des RD43 et RD651 ; Escource sur l'axe de la RD44 entre A63 et Mimizan ; Commensacq le long de la RD626 ; Luxey, Labrit, Brocas et Cère le long de la RD651.

- Parallèlement, il s'agit de **préserver les fluidités routières et de bonnes conditions de circulations sur le réseau routier principal** qui irrigue le territoire, permet son fonctionnement économique et facilite les relations avec les territoires environnants.

Outre l'A63, le réseau routier départemental principal bénéficiera, hors des espaces bâtis agglomérés, de mesures de protection au travers de règles d'interdictions ou de limitations des nouvelles constructions et des accès à leurs abords immédiats, en cohérence avec le règlement de voirie départemental applicable.

□ Accompagner le déploiement des réseaux numériques en très haut débit

Le Département des Landes a engagé **un programme de déploiement du très haut débit**, s'appuyant sur la fibre optique, qui doit couvrir l'ensemble du territoire départemental. Ce programme permettra, à court ou moyen terme, de "mettre à niveau" les communes dans ce domaine et de placer le territoire sur un pied d'égalité avec d'autres secteurs ruraux ou urbains.

Cœur Haute Lande entend accompagner ce déploiement, comme **élément supplémentaire d'attractivité pour l'habitat et la création d'activités**, dans les bourgs et les zones économiques.

D'un point de vue technique, le déploiement de la fibre optique et des installations diverses qui doivent l'accompagner suppose également :

- d'être attentif à la **bonne coordination des interventions** des divers gestionnaires de réseaux, pour associer autant que possible déploiement numérique et autres interventions de réseaux,
- de prévoir la **mise en place de fourreaux** dans le cadre de l'aménagement des opérations d'ensemble, afin d'anticiper la desserte directe des terrains à construire et assurer leur raccordement au réseau public.

Il sera également nécessaire de permettre l'installation de nouvelles antennes, permettant d'amener ou d'améliorer l'accès aux réseaux mobiles rapides sur l'ensemble des communes, notamment dans la perspective de déploiement de la 5G.

4. Une armature économique confortée et diversifiée

4.1 La structuration et la diversification de l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services

□ Consolider l'armature économique et diversifier la structure des emplois

Le projet vise à **façonner une offre structurée et équilibrée à l'échelle du territoire, répondant à une diversité de situations d'implantations et de développements d'entreprises.**

- La priorité sera donnée :
 - d'une part, à **l'insertion d'activités dans les enveloppes de bourgs**, pour celles compatibles avec la proximité de l'habitat selon des critères notamment fonctionnels (trafics induits, besoin fonciers ...) et d'absence de nuisances environnementales (bruit, odeurs ...),
 - d'autre part, à **la finalisation des zones économiques déjà aménagées et viabilisées**, dans le cadre des orientations de régulation des projets d'aménagement de ZAE énoncés au SCOT de la Haute Lande.
- Afin de disposer d'une offre variée et bien répartie en foncier économique, le territoire veillera à **préserver des possibilités d'implantations** :
 - **sur les sites articulés avec l'A63**, principal axe porteur de grands flux économiques, notamment pour la logistique et pour l'industrie d'échelle régionale ou nationale (Saugnac-et-Muret, Labouheyre, Escourse / Solferino),
 - **à proximité ou en liaison aisée avec le site de la gare de Labouheyre**, en particulier pour des activités tertiaires diversifiées,
 - au niveau de **sites existants proches des bourgs**, pour maintenir un équilibre territorial du développement et pouvoir répondre à des besoins de relocalisation et/ou d'agrandissements de petites industries, d'artisans ou de grands équipements.
 - dans le cadre **d'une offre immobilière bien positionnée** en ZAE ou dans les bourgs, développée à la faveur du déploiement des réseaux numériques à très haut débit.

- Le territoire doit également être en capacité de **répondre à des besoins exceptionnels hors ZAE**, de type industriel et en lien avec les filières bois ou agricoles. Les espaces nécessaires, à positionner dans le cadre de l'élaboration du PLUi ou à intégrer ultérieurement dans le cas de besoins ne pouvant être anticipés à ce jour, viseront notamment :
 - le renforcement des grands sites industriels existants, pour leur permettre de réaliser des extensions, des aménagements complémentaires et/ou de constituer des réserves foncières,
 - l'accueil de nouveaux grands établissements devant être éloignées des zones urbaines,
 - l'extension des sites de carrières existants, tel que prévu à Brocas, ou bien la création de nouveaux sites d'exploitation répondant à des besoins en matériaux pour des infrastructures ou la construction.

Renforcer la qualité de l'environnement et de l'accueil en zones d'activités

- Les aménageurs publics et privés doivent veiller à **la qualité et à l'adaptabilité aux besoins actuels et futurs des espaces économiques** qu'ils conçoivent. Cette exigence pourra notamment se traduire par :
 - la diversité des tailles de lots dans le cas d'aménagements d'ensembles,
 - le maintien des possibilités d'accès et de redécoupage des réserves foncières,
 - la bonne organisation des flux de circulations dans le cas d'espaces ou de voiries à usages mixtes,
 - la bonne organisation de l'offre en stationnements, en envisageant notamment la mutualisation de cette offre entre plusieurs établissements ainsi que par la prévision d'aires d'attente de poids lourds dans le cas des zones de proximité de l'A63.
- **La qualification ou requalification paysagère des abords d'espaces économiques du territoire** s'avère nécessaire dans le cas de sites industriels anciens et de zones économiques dont les aménagements extérieurs ont été réalisées "à minima".
Pour ces sites et dans le cadre de tout projet d'extension future ou de nouvel aménagement économique, il s'agit notamment :
 - de préserver autant que possible les structures arborées existantes, garantes d'une bonne intégration au paysage forestier environnant,
 - de préserver ou prévoir de larges franges végétalisées en bordure des voies routières,
 - de veiller à la discrétion et à la limitation des installations extérieures (éclairage publics, mobiliser divers, clôtures, ...).

4.2 Une économie touristique fondée sur la valorisation des ressources locales et du patrimoine

□ Soutenir les initiatives d'offre de loisirs et de développement touristique durable

- En matière de supports d'activités de tourisme / loisirs et de promotion touristique du territoire, **le projet intercommunal 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.

Le développement de l'offre et de l'économie touristique sera ainsi 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 (Ecomusée, produits résineux, forges ...) et l'évènementiel local (Musicalarue, La Forêt d'art contemporain ...),
 - 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 sera 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. Sont notamment visés l'aspect extérieur des constructions, la qualité et durabilité des aménagements extérieurs, la maîtrise des fréquentations.
 - **Les réseaux de mobilités douces** seront préservés, mis en valeur (promotion, fléchage ...) et complétés en partenariat avec les acteurs et gestionnaires concernés :
 - les maillages cyclables d'itinéraires de moyennes-longues distances articulés avec les itinéraires existants ou prévus sur les territoires limitrophes (voies vertes, véloroutes), avec notamment la réalisation de la liaison "ouest" concernant Labouheyre, Commensacq et Sabres et de la liaison "nord-sud" entre Sore et Cère,
 - le confortement d'un réseau de sentiers de promenades pédestres, connectés aux bourgs et/ou aux principaux quartiers,
 - la finalisation de l'itinéraire de randonnée équestres Belin-Beliet / Trensacq,
 - l'itinéraire nautique (ESI) de la Leyre jusqu'à son delta, auquel sont associés les sites de bases ou de haltes (Commensacq, Pissos, Moustey) et les différents points d'accès à la rivière à préserver.

❑ Moderniser ou compléter l'offre en accueil de touristes

- Dans le cadre du PLUi ou d'autres dispositifs, il sera pris en compte **les besoins en fonctionnement et d'évolution des différents sites majeurs d'attractions et des hébergements collectifs** sur le territoire, notamment liés à :
 - l'amélioration et/ou l'organisation des capacités de stationnements,
 - la mise aux normes et/ou l'extension de locaux d'accueil et de sommeil,
- **La création de nouvelles offres d'hébergements** sera soutenue si ces offres sont compatibles avec la préservation de l'environnement naturel, des patrimoines et des paysages forestiers :
 - dans le cadre de projets publics ou privés venant compléter l'offre sur les secteurs ou des typologies d'hébergements (tel que l'habitat léger ou atypique...) où l'offre est insuffisante,
 - dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants,
 - dans le cadre de la diversification économique d'exploitations agricoles si cela permet la valorisation du bâti existant et/ou des savoir-faire.
- **Le confortement des bourgs et de leurs offres en commerces et équipements** contribuera également à l'attractivité touristique et à la qualité d'accueil sur le territoire. Sont notamment visés :
 - la préservation du commerce de proximité,
 - le maintien et le développement de l'offre locale de restauration,
 - la valorisation de la gare de Labouheyre comme point d'entrée sur le territoire.

4.3 Des activités agricoles bien intégrées au territoire

Le projet communautaire vise à **conserver une agriculture diversifiée**. Pour cela, les orientations suivantes sont prévues :

- Conforter une agriculture de proximité autour des bourgs, permettant le développement de petites surfaces agricoles (maraichage ...).
- Permettre les installations mobiles d'élevages sous couvert boisé (agro-pastoralisme).
- Mettre en place, lorsque c'est possible au vu des implantations existantes, un principe d'éloignement de l'habitat nouveau d'au moins 100 mètres du bâti d'exploitation agricole, pour faciliter le développement des exploitations existantes et éviter de créer des pressions urbaines et d'éventuels conflits d'usage.
- Permettre la diversification économique des exploitations agricoles permettant des revenus complémentaires, dans le cadre d'activités d'agro-tourisme, de commercialisation de produits, de mise en place de sources d'énergies renouvelables (solaire sur toiture...), compatible avec le projet territorial.

5. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

▣ Les consommations d'espaces passées

Les consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) relevées sur les années 2012 à 2022 (soit 11 ans) ont représenté environ :

- . 270 hectares à fins d'urbanisation, pour l'habitat, les activités économiques, les équipements ou les infrastructures, soit 24,5 ha par an,
- . 340 hectares à des fins d'installations de production d'énergie renouvelable, soit 31 ha par an.

Ces superficies sont précisées dans le Rapport de Présentation.

▣ Les objectifs de modération des consommations et de lutte contre l'étalement urbain

- A l'avenir, il s'agit de modérer l'impact des politiques d'urbanisation et d'aménagement en termes de consommations d'espaces et d'artificialisation des sols. **Les objectifs de modération de la consommation d'espaces sont fixés comme suit :**
 - une réduction d'au moins 50% des consommations d'ENAF à des fins d'urbanisation (habitat, activités, équipements, infrastructures).
 - une réduction d'au moins 50% des consommations d'ENAF à des fins d'installations d'énergie renouvelable, dans le cadre de l'objectif national d'accélération de leur production et des limites de superficies prévues dans la Charte du PNR des Landes de Gascogne et le SCOT de la Haute Lande.
- **La lutte contre l'étalement urbain sera traduite dans les dispositions du PLUi par :**
 - la valorisation des dents creuses et des parties mobilisables de terrains dans les bourgs,
 - le développement de formes d'habitat et d'opérations d'aménagement plus économes en foncier dans les bourgs, couplé aux actions portant sur la rénovation et la réintégration du bâti vacant ou dégradé
 - la forte régulation de l'urbanisation dans les quartiers et l'arrêt des extensions linéaires, qui correspondent à des situations de consommations d'espaces importantes et de faibles densités bâties,
 - le renouvellement des friches identifiées sur le territoire, pour l'accueil selon les caractéristiques des sites d'habitat, d'activités et/ou d'équipements, ou d'installations de production d'énergie,
 - un objectif de finalisation des zones économiques existantes et viabilisées, supports prioritaires d'éventuelles extensions si nécessaire.