

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY



SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES CHOIX _____ 1

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT _ 1

1.1.	LA CONSTRUCTION DU PADD	1
1.2.	SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL	2
1.3.	MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, STRUCTURATION DE L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE	9
1.4.	HABITAT ET MIXITE SOCIALE	18
1.5.	AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE	23
1.6.	EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE	29
1.7.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	35
1.8.	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	39
1.9.	PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	43
1.10.	PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	45

2. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD _____ 53

2.1.	L'ORGANISATION DU REGLEMENT	53
2.1.1.	Le règlement graphique	53
2.1.1.1.	LE PLAN DE ZONAGE	53
2.1.1.2.	LES INDICES	55
2.1.1.3.	LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	57
2.1.2.	Le règlement écrit	57
2.1.2.1.	LE LEXIQUE	57
2.1.2.2.	LES DISPOSITIONS GENERALES	58
2.1.2.3.	LA STRUCTURE DU REGLEMENT	58
2.1.3.	Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	60
2.1.4.	Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	60
2.1.5.	Chapitre 3 : équipements et réseaux	60
2.1.6.	La complémentarité avec les OAP	60
2.2.	LES SUPERFICIES DES ZONES	61
2.3.	LES ZONES RESIDENTIELLES U ET AU	61
2.3.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	63
2.3.2.	Principe de délimitation des zones	65
2.3.2.1.	LES ZONES URBAINES U	65
2.3.2.2.	LES ZONES A URBANISER 1AU	67
2.3.3.	Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD	79
2.3.3.1.	OAP SECTORIELLES A DESTINATION D'HABITAT	79
2.3.3.2.	OAP SECTORIELLES A DESTINATION ECONOMIQUE	82
2.3.4.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	83
2.4.	LES ZONES ECONOMIQUES U ET AU	86
2.4.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	86
2.4.2.	Principe de délimitation des zones	87
2.4.3.	L'OAP économique permettant une mise en œuvre du PADD	91

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

2.4.4.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP	91
2.5.	LA ZONE UL A AMOU	92
2.6.	LES ZONES URBAINES UE DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	93
2.6.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	93
2.6.2.	Principe de délimitation de la zone UE	93
2.6.3.	Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	93
2.6.3.1.	LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	93
2.6.3.2.	LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	93
2.6.3.3.	RESEAUX ET VOIRIE	93
2.7.	L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)	94
2.8.	LES ZONES AGRICOLES (A)	98
2.8.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	98
2.8.2.	Principe de délimitation des zones	98
2.8.3.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	100
2.8.3.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	100
2.8.3.2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	102
2.8.3.3.	STATIONNEMENT	102
2.8.3.4.	LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	102
2.9.	LES ZONES NATURELLES (N, NCE, NZH)	102
2.9.1.	Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD	102
2.9.2.	Principe de délimitation des zones	103
2.9.4.	Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	104
2.9.4.1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	104
2.9.4.2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	104
2.9.4.3.	STATIONNEMENT	105
2.9.4.4.	LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	105
2.10.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	105
2.11.	LES ZONES INONDABLES	106
2.12.	LES ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	106
2.13.	LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME	107
3.	MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS	108
3.1.	TABEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLUI-H	108
3.2.	CONSOMMATION D'ESPACE : BILAN ET COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD	110
3.3.	CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE	112
3.4.	PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	114
3.4.1.	Objectifs d'accueil de population nouvelle et desserrement des ménages	114
3.4.2.	Prescriptions du SCOT en matière de consommation d'espace et déclinaison sur le secteur du PLUi-H	116
3.5.	CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS : QUALIFICATION DES ESPACES	117
4.	MODIFICATIONS POST ENQUETE PUBLIQUE	118
4.1.	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET REPONSES APPORTEES PAR LA COLLECTIVITE	118
4.1.1.	Avis de la commission d'enquête	118
4.1.2.	Réponses apportées par la collectivité	120

4.2. **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS APPORTEES
AU DOSSIER**_____ 126

JUSTIFICATION DES CHOIX

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD, COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT

1.1. LA CONSTRUCTION DU PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) occupe une place centrale entre le diagnostic et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire dans l'intérêt général. Il traduit les ambitions des élus en veillant à traduire d'une part l'intérêt intercommunal tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic,
- D'une réflexion prospective « de fond »,
- Dans le respect du code de l'urbanisme.

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Les choix retenus dans le PADD sont justifiés dans les chapitres suivants, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale ACT (Adour Chalosse Tursan) tel qu'il a été approuvé en 2020 et en perspective des thématiques évoquées dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui définit le PADD.

Le PADD a été débattu au sein du Conseils Communautaire de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys le 13 avril 2017 et pour des ajustements ce document a été débattu une seconde fois le 7 novembre 2022.

Rappel réglementaire :

Article L151-5 – Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article [L. 4433-7](#) dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1.2. SCENARIOS ET HYPOTHESES DE TRAVAIL

Le travail d'élaboration du PADD s'est déroulé en deux phases itératives :

- Une première phase d'élaboration en 2016 (bureau d'études Urbam), basée sur le SADD (Schéma d'Aménagement et de Développement Durable) et sur le SCoT ACT,
- Une seconde phase entre 2020 et 2022 lors de la reprise du dossier par le groupement Artelia-Systemys-Pays paysages suite à la cessation d'activité du bureau d'études Urbam et afin de mettre à jour les chiffres au regard des tendances démographiques les plus récentes.

Elaboration de la trame du PADD : scénarios de développement et construction de l'armature territoriale en 2016

Hypothèses démographiques

Concernant la projection démographique, un premier travail dès 2016 a permis d'envisager trois hypothèses de développement :

Hypothèse A – Elle reproduit les tendances les plus récentes des 5 dernières années (2008-2013) ; elle prolonge l'évolution des taux de décohabitation, de migratoire et de désaffectation (exemple : si un taux baisse de moitié en 5 ans, il est à nouveau divisé par 2 les cinq années suivantes).

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX****Hypothèse A :**Hypothèse de prolongation
des taux

CdC CVL par an	2008-2013	2014-2019	2020-2024
Décohabitation	10	5	3
Solde migratoire en nombre de ménages	35	19	10
Création démographique de ménages	-10	-3	0
Désaffectation	9	4	0
Evolution des vacants	21	6	8
Evolution des Résidences Secondaires	0	0	0
Total besoins neufs et remise sur le marché	64 _(arrondi)	30 _(arrondi)	21 _(arrondi)

Soit une population estimée en 2024 de 8026 habitants et un taux de progression annuel de : + 0,46% / an

Hypothèse B – La deuxième hypothèse prolonge simplement l'évolution des cinq dernières années en taux.

Hypothèse B :Hypothèse de prolongation
des taux

CdC CVL par an	2008-2013	2014-2019	2020-2024
Décohabitation	10	10	11
Solde migratoire en nombre de ménages	35	37	39
Création démographique de ménages	-10	-10	-12
Désaffectation	9	10	10
Evolution des vacants	21	4	4
Evolution des Résidences Secondaires	0	0	0
Total besoins neufs et remise sur le marché	64 _(arrondi)	51 _(arrondi)	53 _(arrondi)

Soit une population estimée en 2024 de 8523 habitants et un taux de progression annuel de : + 1,01% / an

Hypothèse C – La troisième hypothèse est la prolongation des évolutions de long terme (depuis 1990).

Hypothèse C :Hypothèse de prolongation des
tendances observées depuis 25 ans

CdC CVL par an	2008-2013	2014-2019	2020-2024	2025-2029
Décohabitation	10	25	20	20
Solde migratoire en nombre de ménages	35	2	45	43
Création démographique de ménages	-10	-2	-14	-15
Désaffectation	9	3	12	9
Evolution des vacants	21	2	3	3
Evolution des Résidences Secondaires	0	0	0	0
Total besoins neufs et remise sur le marché	64 _(arrondi)	30 _(arrondi)	66 _(arrondi)	60 _(arrondi)

Soit une population estimée en 2024 de 8535 habitants et un taux de progression annuel de : + 1,02 % / an

Après discussion, les élus ont retenu une croissance démographique moyenne sur le territoire de +1,01%/an, qui correspond globalement à la prolongation des taux selon l'hypothèse B, soit +445 logements sur la période 2014-2024.

⇒ Hypothèse retenue : hypothèse de prolongation des taux

CdC CVL par an	2008-2013	2014-2019	2020-2024
Décohabitation	10	10	11
Solde migratoire en nombre de ménages	35	37	39
Création démographique de ménages	-10	-10	-12
Désaffectation	9	10	10
Evolution des vacants (au regard du SCoT)	21	2,1	2,1
Evolution des Résidences Secondaires	0	0	0
Total besoins logements neufs et remise sur le marché	64 (arrondi)	49 245 logements sur la période	50 200 logements sur la période

Soit une population estimée en 2024 de 8 523 habitants, un taux de progression annuel de + 1,01% / an, un besoin en logements de + 445 logements et un parc de logements de 4174 logements en 2024.

Le PADD débattu en conseil communautaire en 2017 a conduit à adapter ces hypothèses à la période de 10 ans 2019-2029 et en calant la production de logements sur le potentiel autorisé par le SCoT ACT soit 550 logements sur 10 ans.

Le PADD une première fois débattu en 2017 a donc abouti aux conclusions suivantes :

Démographie et logements

Suite à l'étude des scénarii démographiques, la Communauté de Communes estime la population communautaire en 2029 à **8 960 habitants**.

Le taux de progression annuel est alors de **+ 1% / an**.

Le besoin en logements est établi à **+ 550 logements (neufs et recyclés)** et un parc de logements de **4 609 logements** en 2029.

Concernant la vacance, les objectifs de la collectivité sont de ré-investir **40 logements vacants** sur la période 2019-2029.

Ces objectifs ont par la suite été ajustés au regard des tendances plus récentes (cf. infra).

Armature territoriale

Un travail de construction de l'armature territoriale, en cohérence avec le SCoT ACT, a pris en compte les critères de hiérarchisation suivants :

- Taille de la commune,
- Contraintes naturelles,
- Présence d'un réseau d'assainissement,
- Présence de commerces et services,
- Desserte routière,
- Activité agricole.

Cela a conduit à la hiérarchisation suivante :

- Les pôles urbains (Amou et Pomarez),
- Les pôles relais (Castel-Sarrazin, Castelnau-Chalosse, Castaignos-Souslens et Donzacq),
- Les pôles intermédiaires (Gaujacq, Nassiet, Arsague, Bonnegarde et Brassempouy),
- Les pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries et Marpaps).

Cette hiérarchisation, qui reste identique dans la révision du PADD à partir de 2020, répond aux objectifs suivants :

- Permettre à Amou et Pomarez de rester des pôles urbains disposant de commerces et de services forts,
- Affirmer le développement des pôles relais en lien avec les pôles intermédiaires et de proximité pour favoriser leur complémentarité,
- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune en adaptant le développement aux contraintes locales, et ce afin de maintenir les services, commerces et équipements présents sur chaque commune, et notamment les écoles,
- Maintenir un équilibre durable entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Adopter une stratégie foncière à long terme adaptée à l'ensemble du territoire et aux besoins de chaque commune.

Reprise du PADD : ajustement des objectifs démographiques et de la production de logements (scénario retenu dans le projet de PLUi-H pour arrêt)

Au re-démarrage du PLUi-H en 2020, les objectifs chiffres du PADD ont été révisés afin de prendre en compte les tendances les plus récentes en matière démographique et de production de logements sur le territoire.

Une première étape a consisté à établir un objectif démographique réaliste pour chacune des communes :

- Au regard du projet de PADD déjà établi (cf. supra)
- En compatibilité avec le SADD et le SCoT ACT,
- Au regard des tendances démographiques les plus récentes.

L'objectif démographique acté est une croissance démographique de 0,97%/an sur 10 ans, soit 798 habitants supplémentaires. Le tableau ci-dessous illustre la répartition par commune.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

	Taux évolution démographique sur 10 ans	Gain habitants sur 10 ans
Pôles urbains	1,1%	356
<i>Amou</i>	1,1%	182
<i>Pomarez</i>	1,1%	174
Pôles relais	1,1%	242
<i>Castaignos Soustens</i>	1,0%	42
<i>Castelnaud Chalosse</i>	1,1%	74
<i>Castel Sarrazin</i>	1,1%	67
<i>Donzacq</i>	1,1%	59
Pôles intermédiaires	0,8%	145
<i>Arsague</i>	1,0%	38
<i>Bonnegarde</i>	0,6%	17
<i>Brassempouy</i>	0,6%	17
<i>Gaujacq</i>	0,8%	37
<i>Nassiet</i>	0,9%	36
Pôles de proximité	0,6%	55
<i>Argelos</i>	0,3%	5
<i>Bassercles</i>	0,8%	13
<i>Bastennes</i>	0,5%	14
<i>Beyries</i>	0,8%	12
<i>Marpaps</i>	0,8%	12
CCCVL	0,97%/an	798

Un autre facteur d'ajustement est le desserrement des ménages. L'observation des derniers chiffres INSEE démontre un net ralentissement du desserrement des ménages. Cette tendance devrait s'accroître dans les prochaines années du fait de la volonté des élus d'accueillir des ménages jeunes avec enfants pour compenser le vieillissement de la population.

Cela a conduit à choisir l'hypothèse d'une taille des ménages moyenne d'environ 2,24 en 2034.

In fine, ces nouvelles hypothèses de travail conduisent à estimer un besoin en logements de 447 logements sur 10 ans (2024-2034) répartis selon le tableau suivant. Les besoins en résidences secondaires sont estimés à zéro, le nombre de résidences secondaires évoluant très peu ces dernières années sur le territoire.

	Besoins en logements sur 10 ans
Pôles urbains	170
<i>Amou</i>	80
<i>Pomarez</i>	90
Pôles relais	133
<i>Castaignos Soustens</i>	29
<i>Castelnau Chalosse</i>	49
<i>Castel Sarrazin</i>	27
<i>Donzacq</i>	27
Pôles intermédiaires	101
Arsague	24
Bonnegarde	9
Brassempouy	14
Gaujacq	32
Nassiet	22
Pôles de proximité	43
Argelos	4
Bassercles	10
Bastennes	14
Beyries	5
Marpaps	10
CCCVL	447

A partir de ces éléments, le scénario souhaité par les élus a été co-construit au cours de plusieurs réunions durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis aux élus de redéfinir ses orientations de développement pour les 10 années à venir en compatibilité avec le projet de SCoT ACT.

Les élus ont défini, au sein de leur PADD, les axes de développement suivants :

- **Axe 1. ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS SUR L'ENSEMBLE DES 16 COMMUNES DANS UN OBJECTIF DE GESTION DURABLE ET DE DYNAMISATION DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**
- **Axe 2. STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE**
- **Axe 3. PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS**
- **Axe 4. PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE L'IDENTITE RURALE TERRITORIALE**

Les raisons des choix effectués et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT ACT sont présentées dans les chapitres suivants.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable du territoire, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, 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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

1.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, STRUCTURATION DE L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Protéger les espaces agricoles et naturels du territoire.

Maintenir les équipements et services des deux pôles (Amou, Pomarez) et ceux des pôles relais et intermédiaires

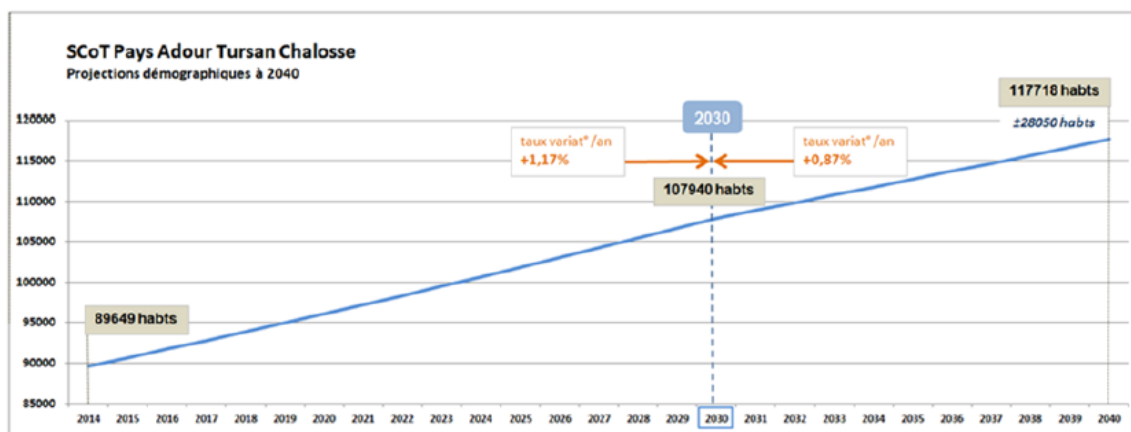
Préserver le paysage et le cadre de vie du territoire, sur l'ensemble du territoire.

Diversifier l'habitat.

Limitier l'imperméabilisation afin de ne pas accentuer le risque inondation en aval.

Extrait DOO du SCOT

Prescription n°1 : Accompagner et soutenir la croissance démographique en permettant l'accueil de nouveaux ménages



EPCI	Population en 2014	Population 2030	Population 2040
CC Aire sur Adour	12945	14500	15242
CC Pays Grenadois	7736	9070	9822
CC Chalosse Tursan	25932	30700	33366
CC Coteaux et Vallée des Luys	7661	9100	9855
CC Pays Tarusate	17307	21500	23515
CC Terres de Chalosse	18068	23070	25519
	89649	107940	117319

Prescription n°25 : Réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le SCoT met en place les conditions d'une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe une enveloppe maximale de foncier pouvant être urbanisé ou aménagé à l'horizon de 2040.

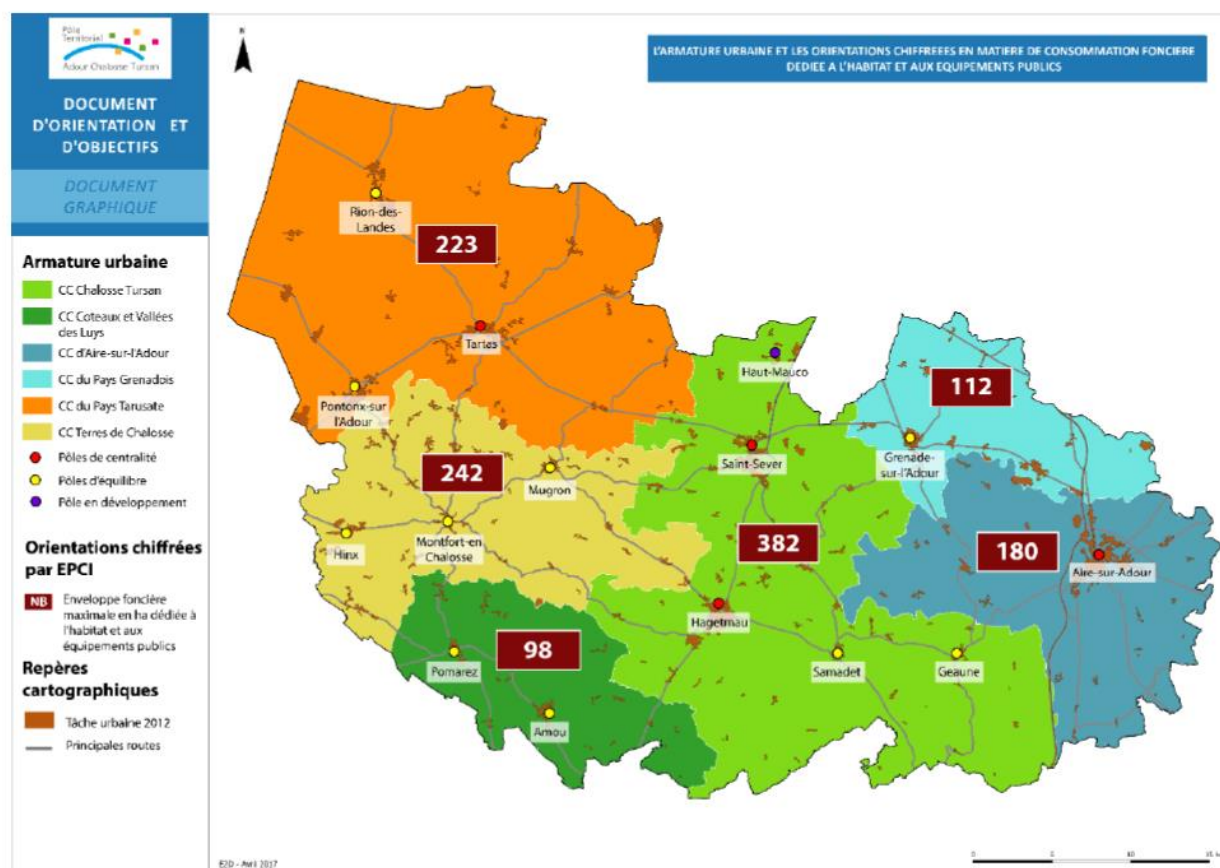
Le SCoT définit une enveloppe maximale de 1637 hectares à l'horizon 2040 d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pouvant être urbanisés. Cet objectif comprend le développement de l'habitat, des équipements, des infrastructures et des activités économiques. Les espaces destinés aux carrières ne sont pas comptés dans cet objectif.

Les développements urbains et les projets (comprenant la construction de logements, les équipements et services, l'implantation d'activités économiques, ...) doivent être conçus avec le souci d'optimiser les espaces déjà artificialisés et de maîtriser les consommations foncières.

L'enveloppe foncière prévue pour les développements urbains, toutes vocations confondues, se répartit selon deux périodes comme suit :

Type d'occupation des sols	Surfaces consommées 2007-2017	Besoins en foncier 2020 - 2030	Besoins en foncier 2030 - 2040	Besoins en foncier 2020 - 2040
	Superficie consommée (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Habitat et équipements publics	1263	772	465	1237
Zones d'activités économiques et commerciales	150	Agrolandes : 40 Laluque : 3 196 ha pour les créations et les extensions de zones d'activités économiques (ZAE)	Agrolandes:40 Laluque : 3	282
Parcs photovoltaïques au sol	274 Pays Tarusate: 232 ha, Monségur : 35ha, Philondenx : 7ha	118		118
Total	1687	1637		1637

Le SCOT fixe une enveloppe de consommation d'espace dédié à l'habitat et aux équipements publics à horizon 2040.



Prescription n°4 : Renforcer le rôle et le poids des pôles d'équilibre

Les pôles d'équilibre doivent assurer un rôle de diffusion aux populations de l'offre en matière d'habitat, d'équipement et de services intermédiaires. **Leur rôle doit être renforcé à l'horizon 2040** afin de soutenir ces bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement des bassins de vie. **Dans ces communes, les documents**

d'urbanisme et les projets d'aménagement assureront l'équilibre entre les différentes fonctions en veillant à maintenir le tissu local commercial, de services et d'équipements attractifs pour compléter l'offre et renforcer l'accessibilité aux services pour les populations du bassin de vie.

Dans cette perspective, il s'agira de :

- Prioriser la dynamisation des centres bourgs autour de l'habitat, du commerce et des équipements.
 - Réaliser et améliorer les équipements dans une logique de proximité et de complémentarité entre les différents pôles.
 - Diversifier le parc de logements et développer le parc locatif.
 - Maintenir l'activité économique.
-

Prescription n°8 : Développer l'offre de logements afin de répondre aux objectifs de croissance démographique, de mixité générationnelle et sociale

Pour répondre aux objectifs du SCoT, à l'horizon 2040, il est nécessaire de **produire 17676 nouveaux logements**, soit une moyenne de 680 par an (cet objectif inclut la production de logements neufs et la remise sur le marché de logements vacants).

Pour satisfaire l'ensemble des besoins en logements et favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire, le SCoT organise une diversification de l'offre de logements pour, à la fois, renforcer l'accueil de ménages et maintenir la population sur l'ensemble du territoire.

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature urbaine de façon à conforter la fonction résidentielle des pôles.

L'objectif de production de nouveaux logements est un maximum qui peut être réenvisagé lors des études de bilan du SCoT six ans après son approbation, notamment en fonction de l'évolution de la taille des ménages, de la variation des composantes du parc immobilier (réduction de la vacance, part de résidences secondaires).

L'objectif est défini selon deux pas de temps :

- **756 logements par an en moyenne jusqu'en 2030**
- **558 logements par an en moyenne durant la période 2030 à 2040**

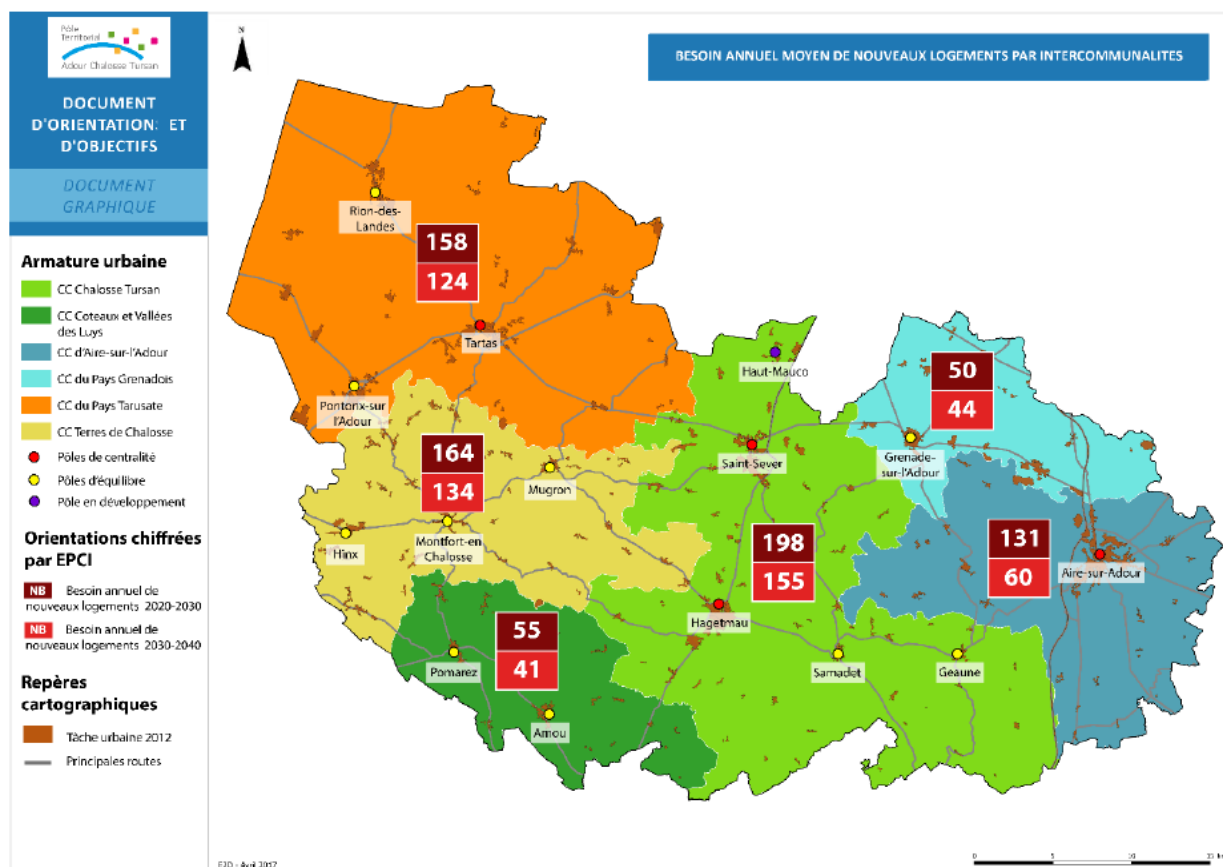
Ces objectifs sont répartis par secteurs géographiques correspondant aux Communautés de Communes. Il appartient à chaque EPCI d'organiser le développement résidentiel conformément à l'enveloppe globale maximale définie.

La programmation de logements sera mise en œuvre sur la durée du SCoT avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements et la répartition territoriale.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

EPCI	Besoin annuel moyen 2020 à 2030	Nombre total de logements en 2030	Besoin annuel moyen 2030 à 2040	Nombre total de logements en 2040
CC Aire sur Adour	131	9352	60	9952
CC Pays Grenadois	50	4475	44	4915
CC Chalosse Tursan	198	15902	155	17452
CC Coteaux et Vallée des Luys	55	4654	41	5064
CC Pays Tarusate	158	11004	124	12244
CC Terres de Chalosse	164	11098	134	12438
	756	56485	558	62065



Les objectifs concernent la production de logements neufs ainsi que ceux qui sont issus de la mobilisation de la vacance

Prescription n°12 : Favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés

25% des nouveaux logements doivent être construits au sein des enveloppes urbaines existantes. Cet objectif suppose des actions de rénovation urbaine, d'urbanisation des « dents creuses » dans l'espace urbanisé, de densification, de reconquête des logements vacants.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, **les collectivités réaliseront une analyse des capacités de densification et de reconversion du tissu urbain.** Pour cela, il conviendra d'évaluer :

- la part de bâti dévalorisé ou dégradé à réhabiliter et les potentiels de réhabilitation ou de déconstruction ;
- les possibilités de densification (dents creuses, hauteurs du bâti, divisions parcellaires possibles au regard des réseaux et de la configuration urbaine locale);
- la part de logements vacants et le potentiel de logements à remettre sur le marché;

Les collectivités préciseront, selon les spécificités locales, les densités recherchées dans les opérations de développement urbain.

Pour les territoires qui possèdent des friches urbaines et industrielles, il conviendra d'étudier les modalités de réinvestissement et de réappropriation des lieux lors de la définition de leur stratégie d'aménagement et de développement urbain.

Choix retenus dans le PADD	
AXE 3 du PADD : PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS	
Objectifs de création et de mobilisation de logements sur dix ans	
450 logements à créer ou mobiliser	
Répartition du potentiel de développement	
Capacité de mobilisation en densification des espaces déjà urbanisés, des friches, des logements vacants : 35% à 40% des logements environ, <u>dont environ 40 logements vacants à mobiliser</u> Au regard de l'étude de densification (cf. <i>infra</i>), cette capacité de mobilisation se répartit de la façon suivante : - Pôles urbains (Amou, Pomarez) : 36 à 38 % du nombre de logements projetés sur les pôles urbains - Pôles relais (Castaignos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq) : 32 à 34 % des logements projetés sur les pôles relais - Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet) : 36 à 38% des logements projetés sur les pôles intermédiaires - Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpays) : 24 à 26 % des logements projetés sur les pôles de proximité	
Potentiel en extension urbaine : 55% à 60% des logements environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « habitat, équipements, commerces et services »	
Consommation observée sur les dix dernières années : Environ 38 ha	Consommation projetée dans le PLUi-H : Environ 25 à 28 ha
La Communauté de communes souhaite maîtriser le développement urbain à horizon 10 ans sur le secteur des 16 communes. Cela se traduit par un objectif de production ou de mobilisation d'environ 450 logements en 10 ans. La Communauté de communes souhaite modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain par : ▪ Le comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes et principalement dans les centres-bourgs, ▪ L'augmentation de la densité en logements dans toutes les communes, avec une densité de logements proportionnelle aux enjeux de chaque typologie de pôle, ▪ La mobilisation des logements vacants, avec un objectif de mobilisation de 40 logements. La densité de logements sera adaptée aux contraintes liées à chaque zone d'urbanisation future : topographie, accès, formes urbaines environnantes, impact paysager, assainissement, etc.	

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace sur 10 ans, toutes fonctions urbaines confondues (habitat, économie, équipements, commerces et services) est d'environ 30%.

***Justification** : les élus ont souhaité opter pour soutenir une croissance démographique forte (0,97%/an) pour compenser le vieillissement de la population, tout en réduisant de façon importante la consommation d'espace. Les élus ont également souhaité produire un nombre de logements en adéquation avec le niveau des services et des équipements et la nécessité d'assurer le turn-over de la population, notamment sur les deux pôles principaux d'Amou et Pomarez.*

Traduction réglementaire :

- **TOTAL EXTENSION URBAINE = 277 logements soit 63% des logements.**
- **TOTAL DENTS CREUSES et DENSIFICATION (division parcellaire, mobilisation des logements vacants) = 159 logements soit 37% des logements.**
- **TOTAL 10 ans = 436 logements soit 44 logements/an.**
- **La répartition des logements au sein des pôles est la suivante :**

	Nombre de logements totaux	Nombre de logements densification	% densification
Pôles urbains	156	56	35
Pôles relais	132	45	34
Pôles intermédiaires	103	45	41
Pôles proximité	45	15	32

- **Mise en place d'OAP et d'objectifs d'aménagement dans les secteurs d'urbanisation future, imposant une fourchette de densités de logements et la mixité de l'habitat (habitat collectif, habitat individuel, habitat groupé).**
- **Les fourchettes de densité dans les OAP sont :**
 - Amou et Pomarez : 12 à 24 logements/ha,
 - Castaignos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq : 11 logements/ha,
 - Arsague, Bonnegarde, Gaujacq : 10 logements/ha,
 - Bastennes : 14 logements/ha
 - Argelos, Bassercles, Marpaps : 8 logements/ha.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le SCOT prévoit une population en 2030 de 23070 habitants. Le PLUi-H Coteaux et Vallées des Luys prévoit 798 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 sur dix ans, soit environ 8690 habitants en 2034 ; le PLUi-H est donc compatible avec le SCOT en matière du nombre d'habitants.

Pour la période 2020-2030, le SCOT prévoit le besoin en logements à :

- 55 logements sur la période 2020-2030
- 41 logements/an sur la période 2030-2040

Le PLUi-H prévoit une production et une mobilisation de 436 logements, soit 44 logements/an sur la période 2025-2035.

Le PLUi-H est donc compatible avec les objectifs de logements du SCoT.

Par ailleurs, le SCOT prévoit une enveloppe foncière de 98 ha à horizon 2040 pour les logements et 16 ha pour les activités économiques.

Le PLUi-H prévoit 25,41 ha pour l'habitat et 3,34 ha pour l'activité économique, ainsi que 3,37 ha pour les équipements (dont 2,43 ha pour le PRL d'Amou).

Le PLUi est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace.

En termes de densification, le SCoT demande que 25% des nouveaux logements soient construits au sein des enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi-H prévoit environ 159 logements en densification (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, mobilisation des logements vacants, auxquels s'ajoutent les changements de destination), soit 37% du total de logements du PLUi-H.

Le PLUi-H est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de densification.

1.4. HABITAT ET MIXITE SOCIALE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Faciliter les trajectoires résidentielles en offrant sur le territoire communautaire une offre résidentielle complète.

Offrir une gamme diversifiée de logements (taille, localisation, location, accession à la propriété, sociaux) en privilégiant plus particulièrement l'offre locative à loyer modéré et les logements de petites tailles.

Créer des logements adaptés pour les personnes âgées (exemple : domicile regroupé de Donzacq et restructuration de l'EPHAD d'Amou).

Soutenir la production de logements locatifs sociaux (exemple : au travers notamment des fonds de concours de la Communauté de Communes).

Lutter contre la vacance et contre l'inconfort du parc de logements (rénovation thermique), sur l'ensemble du territoire et notamment sur les communes d'Amou et de Pomarez, par une poursuite des efforts d'isolation et d'amélioration de l'habitat.

Extrait DOO du SCOT

Prescription n°10 : Diversifier l'offre résidentielle et développer la mixité des produits

Le SCOT porte l'ambition de concilier aspirations individuelles au logement (diversifiés et adaptés,...) et projets d'intérêt général (logements abordables, mixité sociale...), et ce, pour satisfaire aux besoins de tous et répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus. Cette ambition implique de promouvoir une diversification de l'offre tout en prenant en compte les caractéristiques différenciées des communes, qui selon leur environnement (urbain, périphérie urbaine, rural), ont des besoins différents pour un parc globalement plus équilibré.

Pour cela, les collectivités et leurs groupements devront, à travers leurs documents d'urbanisme et leurs actions portant sur l'habitat poursuivre les objectifs suivants :

Pôles
d'équilibre

Pôle de
développement

Offrir en milieu urbain une diversité de taille des logements et de logements spécifiques en (petits) collectifs pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance qui ont besoin de la proximité des services présents sur le territoire.

Développer une offre abordable de logements pour répondre aux besoins sociaux et des publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage et publics les plus fragiles.

Assurer une typologie diversifiée de logements tant du point de vue de la taille (petits, moyens, grands) que de la forme (appartement, maison mitoyenne, maison individuelle, ...) pour une offre la plus variée possible.

Villages

Offrir une diversité des logements en jouant notamment sur la production de formes urbaines et de tailles de parcelles variées.

Prescription n°11 : Soutenir l'offre de logement social

La recherche de la diversité des logements s'appuiera sur les fonctions et qualités offertes par chaque commune dans l'armature urbaine. Par exemple, les logements aidés, c'est-à-dire bénéficiant de financements spécifiques de type PLUS, PLAI, seront prioritairement implantés sur les pôles de centralité et les pôles d'équilibre.

Les PLH, ou les études habitat, menées par les collectivités préciseront les modalités de développement de cette offre sociale et notamment les objectifs pour une production de logements à réaliser, répartie comme suit :

- Locatif social / très social
- Locatif intermédiaire
- Accession sociale
- Accession intermédiaire

Les études habitat et les documents d'urbanisme devront préciser les objectifs et mobiliser les outils règlementaires ou des règles écrites pour les atteindre.

Parce que le SCoT souhaite conforter l'armature urbaine du territoire Adour Chalosse Tursan, il s'agira de développer une offre locative sociale publique (type PLUS, PLAI) et privée (conventionnement ANAH) sur l'ensemble du territoire selon les objectifs *a minima* de répartition suivants :

Armature urbaine	Part de logements sociaux attendue
Pôles de centralité	20 % dans les opérations d'aménagement comportant au moins 20 logements
Pôles d'équilibre Pôle de développement	15% dans les opérations d'aménagement comportant au moins 20 logements

Prescription n°13 : Lutter contre la vacance

Le SCoT porte l'ambition de ramener le taux de vacance, à l'horizon 2040, à 7 % du parc de logements, à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT et au plus à 10% à l'échelle communale. Cela implique une **remise sur le marché de 1000 logements sur l'ensemble des communes durant la période 2020 à 2040.**

Le nombre de logements vacants indiqué pour chaque Communauté de Communes représente un objectif minimum : des objectifs plus ambitieux sont possibles.

EPCI	nombre de logements à reconquérir 2020 à 2040	objectifs moyens annuels de logements à réhabiliter
CC Aire-sur-l'Adour	277	14
CC Pays Grenadois	100	5
CC Chalosse Tursan	250	13
CC Coteaux et Vallée des Luys	104	5
CC Pays Tarusate	169	8
CC Terres de Chalosse	100	5
Total ACT	1000	50

Choix retenus dans le PADD

AXE 3 du PADD : PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

Privilégier le développement de l'habitat au sein des centres-bourgs

La Communauté de communes souhaite privilégier le développement de l'habitat au sein des centres-bourgs, notamment au regard des objectifs suivants :

- Développer l'urbanisation dans une volonté affichée d'économie de l'espace. En ce sens, une attention particulière sera attribuée à la mobilisation des logements vacants et à la capacité de mobilisation en densification des espaces déjà urbanisés, des friches (cf. paragraphe 3.2 suivant).
- Recentrer l'urbanisation des communes autour des bourgs et des principaux quartiers.
- Prendre en compte les spécificités de l'habitat des centres bourgs (vétusté, vacance de certains bâtiments) afin d'intégrer ces éléments à l'effort global d'urbanisation sur l'ensemble du territoire et notamment sur les pôles urbains d'Amou et de Pomarez.
- Réfléchir à l'amélioration de la qualité de vie des bourgs par le traitement des espaces publics et la mise en place de liaisons douces (piétonnes et cyclables).

Proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et à venir

La Communauté de communes souhaite développer une politique de l'habitat qui propose une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population, au travers des objectifs suivants :

- Faciliter les trajectoires résidentielles en offrant sur le territoire communautaire une offre résidentielle complète.
- Offrir une gamme diversifiée de logements (taille, localisation, location, accession à la propriété, sociaux ...) en privilégiant plus particulièrement l'offre locative à loyer modéré et les logements de petites tailles.
- Créer des logements adaptés pour les personnes âgées (exemple : domicile regroupé de Donzacq et restructuration de l'EPAHD d'Amou).
- Soutenir la production de logements locatifs sociaux (exemple : au travers notamment des fonds de concours de la Communauté de Communes).
- Lutter contre la vacance et contre l'inconfort du parc de logements (rénovation thermique), sur l'ensemble du territoire et notamment sur les communes d'Amou et de Pomarez, par une poursuite des efforts d'isolation et d'amélioration de l'habitat.

***Justification :** Les élus ont souhaité continuer à diversifier le parc de logements, de façon à répondre aux nouveaux habitants. Cela se traduit par une diminution progressive de la taille des parcelles recherchées pour du logement individuel. Cela se traduit également par la recherche de typologies de logements variées : logements individuels « classiques », maisons mitoyennes, logements collectifs. Les élus souhaitent proposer cette diversification de logements à l'échelle des 16 communes, mais également à l'échelle de chaque opération d'aménagement quand il s'agit d'opérations importantes (en superficie et en nombre de logements). La recherche de diversification du parc de logements va de pair avec la diminution de l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace (cf. chapitre précédent). Concernant la création de logements collectifs et/ou mitoyens, elle est privilégiée sur les pôles principaux (Amou, Pomarez), à travers un objectif de 15% de logements sociaux sur les opérations de plus de 20 logements.*

Traduction réglementaire :

- Mixité sociale imposée dans le règlement à Amou et Pomarez dans les zones U et AU :
« Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme et pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, un pourcentage minimal de 15% de logements sociaux ou conventionnés sera réalisé ; sont concernées les communes de d'Amou et Pomarez. »,
- Densités imposées dans les OAP dans toutes les communes où il y a des zones AU
- Formes urbaines variées imposées dans les OAP (bâti individuel, collectif, groupé),
- Règlement en adéquation avec les formes urbaines imposées (hauteur des constructions, implantations, etc.).

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PADD affiche la volonté d'un habitat diversifié, au travers la production de logements sociaux pour les opérations d'aménagement d'ensemble, mais aussi dans les typologies de logements (individuels, collectifs, groupés), en adéquation avec les objectifs du DOO. Ces objectifs sont traduits dans les pièces réglementaires (OAP, règlement) sous la forme d'objectifs chiffrés.

Le PLUi est donc compatible avec ces objectifs.

1.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, URBANISME ET PAYSAGE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Valoriser le patrimoine (patrimoine protégé, patrimoine bâti, culturel, naturel, et petit patrimoine) pour traduire la qualité patrimoniale du cadre de vie, et appuyer le développement touristique et culturel du territoire.

Valoriser le paysage forestier et le paysage de l'eau et les mettre en avant.

Préserver les vues remarquables.

Traduire la tradition festive, folklorique et sportive dans le paysage.

Tout mettre en œuvre pour que le réseau de randonnée lance une invitation dans sa globalité à la découverte et à la pratique du territoire et de ses richesses.

Pérenniser, sauvegarder et mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère tout en permettant le développement du territoire et tout en prenant en compte les facteurs économiques, environnementaux et sociaux.

Envisager l'identité territoriale et les paysages de demain dans ce contexte agricole en mutation et anticiper au mieux les mutations. Aider au maintien des paysages identitaires.

Préserver la quiétude de nombreux paysages de la Communauté de Communes

Extrait DOO du SCOT

Prescription n°18 : Impulser un effort de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des opérations d'aménagement commercial

Les opérations commerciales répondent à des exigences de qualité architecturale et urbaine, qui permettent d'intégrer harmonieusement les projets à leur environnement. Les objectifs poursuivis sont de :

- **Favoriser une transition harmonieuse avec les espaces urbanisés attenants**, avec le souci de développer le lien à la rue et de s'articuler avec les bâtiments et commerces voisins ;
- **Rechercher une qualité paysagère, notamment en entrée de ville** : en réduisant les impacts visuels des parcs de stationnement; en traitant qualitativement les transitions avec les espaces naturels ou urbains environnants ; en soignant la conception des façades et toitures des bâtiments ; en limitant les impacts visuels des enseignes et pré-enseignes ;
- **Rechercher l'éco-efficience dans la conception des bâtiments et des espaces extérieurs** : en optimisant les performances énergétiques des bâtiments ; en valorisant les potentiels de production d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermie, ...) ; en soignant la composition végétale des espaces verts... (voir Axe 3 du D.O.O.).

Prescription n°29 : Prendre en compte la diversité des paysages du territoire pour préserver et valoriser l'identité de chaque entité paysagère

Sur la base de la Charte paysagère du Pays Adour Chalosse Tursan, les documents d'urbanisme locaux doivent s'attacher à identifier les unités paysagères, leurs éléments structurants et motifs caractéristiques, afin de proposer des choix réglementaires permettant leur préservation et leur mise en valeur (utilisation des outils réglementaires comme les éléments paysagers remarquables). Dans les communes qui disposent de documents plus contraignants (secteurs sauvegardés, sites patrimoniaux remarquables,...) ces documents prévalent sur la Charte paysagère.

Des objectifs spécifiques à chaque entité paysagère sont à prendre en compte, en particulier :

- **Les vallées de l'Adour, du Luy de Béarn et du Luy de France** : préserver et mettre en valeur les paysages des barthes, l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et les espace bâtis (traitement des extensions des villages sur les premières terrasses et sur les crêtes) ; préserver les panoramas sur les vallées depuis les villages ainsi que les co-visibilités entre les villages de crête ; préserver le bâti isolé ancien et mettre en valeur les anciens ports fluviaux ; préserver les structures végétales des barthes (saligues, haies, fossés plantés, chênaies, prairies humides, alignements de platanes) ; valoriser le paysage des carrières ; maîtriser le développement urbain le long de la RD824, notamment l'interface entre la voie et l'Adour.

- **Les collines de la Chalosse, du Tursan et du Bas-Armagnac** : préserver les panoramas notamment depuis les routes et depuis les crêtes offrant des vues sur la chaîne des Pyrénées ou vers les autres villages ; mettre en valeur la mosaïque paysagère issue de la polyculture, notamment les vignes ; intégrer le bâti agricole dans le paysage, en l'adossant, par exemple, aux structures plantées et en évitant les constructions massives isolées dans le paysage ; maîtriser les extensions urbaines sur les zones de crêtes et sur les versants des villages en promontoire ; préserver le bâti isolé ancien, notamment les maisons cap-cazalières ; traiter harmonieusement les transitions entre les nouveaux espaces urbanisés et le paysage agricole.
- **Les paysages agro-sylvicoles du plateau landais** : préserver les éléments de diversité, en particulier les chênaies, les plantations le long des fossés de drainage ; protéger le paysage des airials (bâti mais aussi la végétation associée, absence de clôture)...

Les collectivités traiteront ces aspects en proposant des réponses adaptées aux configurations locales, notamment au moyen des orientations d'aménagement et de programmation de leurs documents d'urbanisme et dans leurs trames vertes et bleues.

Prescription n°30 : Mettre en scène la perception du grand paysage

Afin que soit préservée la perception de la diversité du grand paysage, **les principaux points de vue et panoramas devront être identifiés** lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux.

Une attention particulière sera portée aux extensions urbaines et à leur insertion paysagère.

Pour les villages de crête, l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la préservation des cônes de vue.

Prescription n°31 : Préserver le patrimoine architectural des bourgs

Les documents d'urbanisme règlementent les aspects extérieurs des constructions nouvelles et les constructions réhabilitées sur du bâti ancien de qualité (volumétrie, conditions d'alignement sur la voirie, clôtures, etc.) afin d'assurer leur insertion en harmonie avec l'identité du territoire.

Prescription n°32 : Protéger les abords des sites d'intérêt patrimonial

Le territoire est riche de nombreux sites d'intérêt patrimonial en raison de leur caractère historique, architectural : dix sites sont inscrits et deux sites classés (la terrasse de Morlanne à Saint-Sever, ancien oppidum romain et l'ancien port fluvial de Laurède).

Les collectivités porteront une attention particulière à la mise en valeur de ces sites d'intérêt patrimonial. Elles veilleront à la qualité des aménagements de leurs abords (stationnements, chemins d'accès, ...) ainsi qu'à la co-visibilité entre les sites d'intérêt et les nouvelles zones à urbaniser.

Prescription n°33 : Améliorer les transitions entre les espaces urbanisés et les paysages ruraux

Les documents d'urbanisme, identifient clairement les limites d'urbanisation des bourgs et privilégient autant que possible des limites des zones à urbaniser articulées à des structures paysagères existantes (tels que haie, bosquet, rupture topographique, cours d'eau, ...).

Au contact des espaces agricoles, **lors de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation** des zones à urbaniser, les collectivités doivent **privilégier la mise en œuvre de lisières plantées**, sur le modèle des structures végétales présentes (haie bocagère, lisière arborée, espace de loisirs...) : ces lisières constituent une

transition avec les espaces agricoles ou naturels environnants, elles sont utiles à la fois pour prévenir des conflits de voisinage entre espace habité et espace agricole pour maintenir la biodiversité du secteur.

Prescription n°34 : Respecter et conforter les différentes typologies urbaines

Le développement urbain prend en compte l'identité propre de chaque bourg et village en respectant leurs caractéristiques et morphologies diverses pour concevoir les nouveaux quartiers. Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de maintenir une lisibilité des formes urbaines.

La planification des développements urbains doit être guidée par la réflexion d'ensemble sur l'évolution de la ville ou du village en recherchant un équilibre entre le maintien des fonctions urbaines dans le tissu urbain groupé dense (cœurs de villes ou de villages, quartiers déjà constitués) et la création de nouveaux quartiers.

Les collectivités éviteront de créer des nouveaux quartiers en discontinuité de l'enveloppe urbaine constituée (voir Prescription n°12) sauf dans les cas imposés par des configurations locales particulières. Au contraire, les opérations de développement urbain seront réalisées au sein d'espaces urbains libres ou en rénovation urbaine ou s'accrocher au tissu urbain, afin de prolonger le paysage urbain.

L'extension des villes et des villages doit viser à créer un cadre de vie de qualité en reliant les quartiers entre eux, en intégrant des espaces publics, lieux de convivialité, de promenade et de déplacements « doux » (vélo, marche).

Prescription n°35 : Assurer la qualité des entrées de villes et villages

Plusieurs axes de déplacements majeurs, la RD 824 et la RD933, sont soumis à une pression urbaine importante aux abords des villes.

Les documents d'urbanisme locaux apporteront un soin particulier à l'analyse des entrées de ville et de villages et proposeront des solutions pour maintenir ou renforcer la qualité urbaine le long des axes principaux, afin de valoriser ces portes d'entrées sur le territoire.

Il s'agira notamment :

- d'éviter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers qui contribue à la banalisation des paysages,
- d'encadrer les implantations commerciales et d'activités sur ces secteurs stratégiques,
- de soigner la qualité paysagère des entrées de ville.

Choix retenus dans le PADD

AXE 1 du PADD : PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE L'IDENTITE RURALE TERRITORIALE

Préserver la richesse paysagère et patrimoniale afin de transmettre l'identité rurale

La Communauté de communes souhaite préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales du territoire, au travers des objectifs suivants :

- Fonder le projet de territoire sur la préservation du cadre de vie et l'identité locale : les paysages font partie intégrante du patrimoine dont la prise en compte est facteur d'attractivité pour le cadre de vie des populations et le développement du tourisme de nature et culturel.
- S'appuyer sur les unités paysagères : le paysage de la « Chalosse des Luys », l'unité paysagère de la « Plaine du Luy » et l'unité paysagère de la « Vallée du Luy de France ».
- Traduire certaines prescriptions de la Charte Paysagère du Pays Adour Chalosse Tursan dans le règlement écrit du PLUi-H, en lien avec les spécificités du territoire Coteaux et Vallées des Luys.
- Valoriser les paysages de l'eau, les paysages forestiers et les bourgs.
- Garantir un développement du territoire en accord avec les caractères identitaires du paysage en prenant en compte :
 - Les vues et panoramas remarquables,
 - La présence de lignes de crêtes et versants à la vue,
 - Les spécificités de l'organisation urbaine,
 - Le risque de banalisation des paysages,
 - L'intérêt de formes urbaines adaptées et respectueuses de leurs lieux d'implantations (optimisation de la parcelle, choix du volume, orientation, matériaux, pentes de toit, végétation locale, traitements paysagers intégrés...),
 - La recherche d'un équilibre entre une production bâtie contemporaine, adaptée aux besoins actuels, et le respect du paysage et du patrimoine.
- Veiller à la limitation de l'étalement urbain (cf. axe 3).
- Protéger et valoriser les richesses patrimoniales bâties, naturelles, culturelles et immatérielles :
 - Mettre en relation ces richesses patrimoniales pour mieux les faire vivre,
 - Permettre le changement de destination de certains bâtiments d'intérêt pour assurer leur pérennité,
 - Identifier dans le PLUi et protéger le bâti remarquable,
- Valoriser l'agriculture et le monde rural moteurs notamment d'un tourisme vert et gastronomique. Ils peuvent jouer un rôle régulateur face aux angoisses de dilution de l'identité rurale.

Justification : Les élus ont souhaité porter une attention particulière à la préservation des paysages dans la mise en œuvre du PLUi-H. Les principales zones à urbaniser viennent s'implanter dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie des centres-bourgs.

Concernant les quartiers isolés (situés loin du bourg), seuls les secteurs de plus de 5 habitations et présentant des dents creuses ou des divisions parcellaires ont été identifiés en STECAL (Secteurs de Taille

et de Capacités d'Accueil Limitées) et zonés dans le PLUi-H en zone ouverte à l'urbanisation. Le potentiel dans les dents creuses et divisions parcellaires des STECAL « habitat » (Nh) est d'environ 10 logements.

Aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué de façon à limiter la consommation d'espace. Seul le potentiel de division parcellaire a été réduit en comptant la faisabilité d'une division sur quatre dans les 10 ans parmi celles identifiées dans les enveloppes urbaines.

Traduction règlementaire :

- 35% du potentiel des logements sont localisés sur les deux pôles principaux du territoire : Amou et Pomarez,
- Les logements en densification (dents creuses, divisions parcellaires, mobilisation des logements vacants) représentent 37% du potentiel total de logements du PLUi-H,
- Extensions urbaines principales en périphérie immédiate des centres-bourgs,
- Mise en place d'OAP sur les secteurs d'extension urbaine en lien avec les centres-bourgs de chaque commune,
- Urbanisation très limitée dans les quartiers : potentiel de 10 logements dans les quartiers identifiés en STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, zones Nh),
- Aucune urbanisation nouvelle dans les secteurs couverts par le risque inondation,
- Maillage routier recherché dans la majorité des OAP,
- Travail sur l'aspect extérieur des constructions dans le règlement écrit.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Les extensions urbaines principales sont prévues en épaississement des centres-bourgs et en lien direct avec ces polarités. L'urbanisation dans les quartiers est globalement limitée au comblement des dents creuses, soit environ 10 logements.

Les zones d'urbanisation future privilégient les formes urbaines variées : bâti collectif, logements individuels, logements groupés (mitoyens).

Le PLUi-H est donc compatible avec le SCOT.

1.6. EQUIPEMENTS, SERVICES, EQUIPEMENT COMMERCIAL, LOISIRS, DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Amou et Pomarez sont les deux communes principales de la Communauté de Communes. Elles concentrent une majorité des équipements et des services des Coteaux et Vallées des Luys.

Près de la moitié des communes sont classées comme étant des communes isolées hors influence des pôles. L'autre moitié est classée dans la catégorie « autre multipolarisé ».

La moitié des communes du territoire fait partie du bassin de vie d'Orthez. Les communes Est font partie du bassin de vie d'Hagetmau et la commune de Castelnau-Chalosse fait partie du bassin de vie de Monfort-en-Chalosse.

Concernant l'offre médicale, celle-ci est correcte sur le territoire. Amou possède 5 ½ médecins et 3 autres médecins sont présents sur les autres communes de la Communauté de Communes.

Il est constaté un manque de kinésithérapeutes et d'orthophonistes (une seule pour tout le territoire).

Les habitants du territoire pâtissent du fait que les territoires voisins soient peu équipés en offre médicale et para-médicale et que les populations concernées viennent « surcharger » les listes d'attentes.

Les écoles et le tissu associatif sont déployés sur le territoire et dynamisent la vie locale.

Extrait DOO du SCoT

I.2 Structurer le développement urbain.

Orientation générale portée par le SCoT

Le SCoT identifie 4 pôles de centralité et 10 pôles d'équilibre ainsi qu'un pôle de développement, Haut-Mauco.

Les pôles de centralité : *Aire-sur-l'Adour, Saint-Sever, Hagetmau et Tartas*

Il s'agit des villes les plus importantes par leur population, elles regroupent 21% de la population du SCoT en 2014.

Les fonctions urbaines des pôles de centralité sont notamment :

Des fonctions de services, en particulier dans le domaine de la santé et des services aux particuliers. Parmi les services de la « gamme supérieure » selon le classement de l'INSEE, les pôles de centralité possèdent l'essentiel de ces services présents sur le territoire du SCoT, leur maintien est donc un enjeu majeur pour le SCoT.

Des fonctions économiques : chaque pôle de centralité regroupe au moins 1700 emplois en 2014. De ce point de vue, les pôles de centralité doivent jouer un rôle de moteur de l'économie locale.

Des fonctions résidentielles que le projet du SCoT entend renforcer avec une large gamme de logements.

Des fonctions commerciales qui rayonnent sur le bassin de vie local.

Les pôles d'équilibre : Grenade-sur-l'Adour, Geaune, Samadet, Amou, Pomarez, Pontonx-sur-l'Adour, Rion-des-Landes, Hinx, Montfort-en-Chalosse et Mugron

Les 10 pôles d'équilibre maillent le territoire et composent avec les 4 pôles de centralité une armature urbaine complète. Ils regroupent 20% de la population en 2014 et sont de petits pôles d'emploi. Moins influents en termes d'équipements et de services que les pôles de centralité, les pôles d'équilibre ont des fonctions urbaines importantes, notamment :

Dans le domaine de l'éducation (écoles, collèges et le cas échéant, lycées) et de la santé avec une présence de professions médicales et paramédicales.

Des fonctions sociales, culturelles et de loisirs.

Des fonctions économiques avec des activités commerciales, des activités artisanales et le cas échéant industrielles.

Des fonctions résidentielles avec une large offre d'habitat.

Le pôle de développement, Haut-Mauco accueille le projet économique Agrolandes.

Les villages sont des espaces de vie importants de par les services de proximité présents et les liens sociaux qui s'y développent. Ils ont des fonctions résidentielles et de solidarité essentielles. Le tissu associatif constitue le terreau d'une vie sociale, culturelle, sportive très importante. Par leur nombre important (135) ils ont également une fonction d'accueil résidentiel, modérée pour chacun, importante globalement à l'échelle du territoire du SCoT.

Prescription n°2 : Les « pôles de centralité » et les « pôles d'équilibre », doivent accueillir une partie importante de la croissance démographique.

Chaque intercommunalité organisera le niveau de développement entre les pôles et les autres communes pour assurer un bon fonctionnement urbain et continuer d'animer la vie rurale, selon un principe de confortement des fonctions urbaines des communes-pôles. Il s'agira dans la programmation du développement urbain, de maintenir ou de renforcer le poids démographique des communes-pôles dans leur bassin de vie, ou, le cas échéant, d'inverser la tendance au recul des communes-pôles dans la croissance démographique de leur bassin de vie.

Armature urbaine	Communes
Pôles de centralité	Aire sur Adour, Saint-Sever, Hagetmau, Tartas
Pôles d'équilibre	Grenade-sur-l'Adour, Geaune, Samadet, Amou, Pomarez, Pontonx-sur-l'Adour, Rion-des-Landes, Hinx, Montfort-en-Chalosse, Mugron.
Pôle de développement	Haut-Mauco
Villages	Toutes les communes non-pôles

Prescription n°4 : Renforcer le rôle et le poids des pôles d'équilibre

Les pôles d'équilibre doivent assurer un rôle de diffusion aux populations de l'offre en matière d'habitat, d'équipement et de services intermédiaires. **Leur rôle doit être renforcé à l'horizon 2040** afin de soutenir ces bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement des bassins de vie. **Dans ces communes, les documents**

d'urbanisme et les projets d'aménagement assureront l'équilibre entre les différentes fonctions en veillant à maintenir le tissu local commercial, de services et d'équipements attractifs pour compléter l'offre et renforcer l'accessibilité aux services pour les populations du bassin de vie.

Dans cette perspective, il s'agira de :

- Prioriser la dynamisation des centres bourgs autour de l'habitat, du commerce et des équipements.
- Réaliser et améliorer les équipements dans une logique de proximité et de complémentarité entre les différents pôles.
- Diversifier le parc de logements et développer le parc locatif.
- Maintenir l'activité économique.

Prescription n°6 : Maintenir la dynamique des communes rurales

Complémentairement aux pôles, les villages (135 en 2018) ont un rôle à jouer dans l'accueil et le maintien des habitants sur le territoire du PETR Adour Chalosse Tursan. Ces communes sont confortées dans leur fonction résidentielle et de liens sociaux. Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux créeront les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux favoriser la diversité générationnelle. Lorsque des services ou commerces existent dans ces communes, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès (stationnement, espaces publics, modes doux...).

Prescription n°46 : Organiser les mobilités autour des sites de flux importants

Les collectivités qui accueillent des projets générant d'importants flux domicile-travail notamment AGROLANDES, prévoient les aménagements et équipements favorables aux solutions de mobilités préconisées par le SCoT (tels que bornes électriques, aire de co-voiturage, parkings 2 roues, voies cyclables et piétonnes, ...).

Choix retenus dans le PADD

AXE 3 du PADD : PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCES ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

FACILITER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DU TERRITOIRE, NOTAMMENT A DESTINATION DES SERVICES ET DES EQUIPEMENTS

La Communauté de communes souhaite favoriser les déplacements au sein de son territoire, notamment pour faciliter l'accès aux services et équipements, ou aux zones d'emplois.

La Communauté de communes souhaite encourager le covoiturage, notamment en le mutualisant avec les aires de stationnement existantes ou à venir.

Le développement urbain du territoire favorise le développement des modes dits actifs, par la mise en place :

De cheminements doux au sein des nouvelles opérations d'aménagement,

- La création de liens physiques pour piétons et cycles entre les nouvelles zones urbanisées et les entités urbaines existantes, lorsque les distances de cheminement permettent ces modes de déplacement,
- L'amélioration des circulations piétonnes dans les principaux centres-bourgs du territoire,
- La mise en place d'un stationnement adapté dans le tissu urbain existant et à venir,
- Une hiérarchisation de la voirie dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

PRIVILEGIER UNE MUTUALISATION DES MOYENS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE COMMERCES

La Communauté de commune souhaite privilégier la mutualisation des moyens en matière d'équipements et de commerces, au travers des objectifs suivants :

- **Accompagner les services d'accueil de la petite enfance.**
- **Mettre en œuvre des dispositions et un projet de territoire permettant le maintien des écoles (vecteurs de vie sociale).**
- **Maintenir l'offre commerciale de « centralité » à l'échelle des communes structurantes (Amou et Pomarez).**

Justification : les élus souhaitent continuer à développer les services et équipements dans les deux pôles principaux que sont Amou et Pomarez, notamment en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate des secteurs de polarités.

Traduction règlementaire :

- 35% du potentiel des logements sont localisés sur les deux pôles principaux du territoire : Amou et Pomarez,

- Développement urbain en épaississement des centres-bourgs à proximité immédiate des services et équipements ; ce type de développement sur les centres-bourgs favorise la mise en place de réseaux d'énergie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le développement urbain dans les 10 ans est privilégié à proximité immédiate des services et équipements de chaque centre-bourg.

Le PLUi-H est compatible avec le DOO.

1.7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Enjeux identifiés par le diagnostic

Maintenir une proximité entre le développement urbain et les équipements

Développer les pistes cyclables et/ou cheminements piétons en centres villes et centre-bourgs

Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement

Le territoire communautaire bénéficie d'un accès relativement aisé au transport aérien. L'aéroport de Pau est le plus proche, situé à 41 km et à moins de 40 min de voiture environ d'Amou.

Deux lignes de Bus circulent sur le territoire. La ligne n°3 relie Dax à Hagetmau en passant par Amou. La ligne n°28 relie Amou à Orthez dans les Pyrénées-Atlantiques.

Extrait DOO du SCOT

III.6 Réduire les déplacements en voiture individuelle

Orientation générale portée par le SCoT

La stratégie du SCoT en matière de déplacements s'organise selon trois dimensions : réduire les déplacements contraints par la structuration du territoire (pôles d'emplois, aires de co-voiturage, valorisation des transports en commun existants) ; limiter les gaz à effet de serre notamment par les solutions de mobilités alternatives (électrique, deux-roues, marche) ; développer des partenariats avec les territoires voisins pour une politique de mobilité dans la périphérie des agglomérations.

Prescription n°43 : Organiser les mobilités de proximité

Les projets d'aménagement et de développement du territoire doivent intégrer une réflexion sur la mobilité et l'accessibilité :

- En direction des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite (cheminements, sécurité, accès commerces et services).
- En organisant la mobilité dans et autour des centres bourgs (circulation routière et mobilités actives,...)

Prescription n°44 : Créer des stationnements pour les 2 roues

Pour les projets de construction impliquant la création d'espaces de stationnement pour véhicules privés motorisés, les PLU et PLUi devront imposer la création d'un espace spécifique et adapté pour le stationnement des vélos.

Prescription n°45 : Favoriser le développement d'aires de covoiturage

Les collectivités prévoient l'implantation des aires de co-voiturage et attribuent un zonage approprié dans leur document d'urbanisme : elles prendront notamment en compte l'identification des espaces déjà utilisés spontanément comme des aires de covoiturage ou des espaces susceptibles de l'être. La proximité d'un échangeur routier, d'un carrefour important ou d'arrêts de transports en commun est également à privilégier dans une logique d'intermodalité.

Les aires de covoiturage doivent pouvoir être repérée facilement depuis la route et les panneaux directionnels et de position « aires de covoiturage » doivent être identiques pour toutes les aires.

Prescription n°46 : Organiser les mobilités autour des sites de flux importants

Les collectivités qui accueillent des projets générant d'importants flux domicile-travail notamment AGROLANDES, prévoient les aménagements et équipements favorables aux solutions de mobilités préconisées par le SCoT (tels que bornes électriques, aire de co-voiturage, parkings 2 roues, voies cyclables et piétonnes, ...).

Choix retenus dans le PADD

AXE 3 du PADD : PROPOSER UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERMES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EQUIPEMENTS DANS UN BUT DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

Faciliter les déplacements au sein du territoire, notamment à destination des services et des équipements

La Communauté de communes souhaite favoriser les déplacements au sein de son territoire, notamment pour faciliter l'accès aux services et équipements, ou aux zones d'emplois.

La Communauté de communes souhaite encourager le covoiturage, notamment en le mutualisant avec les aires de stationnement existantes ou à venir.

Le développement urbain du territoire favorise le développement des modes dits actifs, par la mise en place :

De cheminements doux au sein des nouvelles opérations d'aménagement,

- La création de liens physiques pour piétons et cycles entre les nouvelles zones urbanisées et les entités urbaines existantes, lorsque les distances de cheminement permettent ces modes de déplacement,
- L'amélioration des circulations piétonnes dans les principaux centres-bourgs du territoire,
- La mise en place d'un stationnement adapté dans le tissu urbain existant et à venir,
- Une hiérarchisation de la voirie dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

Justification : Les élus privilégient l'accueil de nouveaux habitants à proximité des centres-bourgs de façon à favoriser le covoiturage et l'utilisation des transports en commun.

Traduction réglementaire :

- Ouverture à l'urbanisation et densification à proximité des services et équipements de façon à favoriser les déplacements doux.
- Mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ou de trottoirs.
- Imposer des cheminements doux dans les OAP.
- Prise en compte du schéma routier départemental.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'ouverture à l'urbanisation en épaississement des centres-bourgs favorise l'utilisation des transports collectifs, le covoiturage et les déplacements doux.

Le PLUi est compatible avec le SCOT.

1.8. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Enjeux identifiés par le diagnostic

La proportion d'actifs occupés est assez forte sur le territoire. La catégorie socioprofessionnelle du territoire la plus représentée est celle des ouvriers. L'activité agricole est l'activité principale du territoire de la Communauté de Communes. Physiquement très présente, elle représente aussi un important pôle d'emploi en tenant compte de toute la filière en amont et en aval. Malgré des difficultés certaines, la diversité actuelle des exploitations et la renommée nationale de l'élevage du canard font la force de ce territoire.

L'agriculture, le tourisme et l'artisanat sont trois domaines économiques importants pour la Communauté de Communes. Les services et commerces de proximités sont en déprise. Les personnes les plus touchées par cette situation sont les personnes âgées qui ne peuvent que difficilement se déplacer dans les pôles voisins pour leurs achats du quotidien. Les entreprises du territoire sont très majoritairement de petites tailles.

Extrait DOO du SCOT

Prescription n°21 : Respecter l'enveloppe foncière à aménager pour les zones d'activités économiques

Le SCoT accueille deux grands projets dont l'impact dépasse les seuls besoins du territoire, et qui ont un rayonnement départemental voire régional. Ces projets nécessitent **l'aménagement de 2 zones spécialisées** :

- Le technopole agro-alimentaire Agrolandes ;
- La plateforme ferroviaire de Lалуque-Pontoux ;

L'enveloppe foncière à aménager pour les zones d'activités économiques et les parcs photovoltaïques au sol sera répartie selon le tableau suivant

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

Répartition du foncier économique à vocations industrielle, artisanale, commerciale et à destination des parcs photovoltaïques au sol pour la période 2020 à 2040				
Localisation préférentielle	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), en hectares	Disponibilité	Total (consommation espaces NAF + surfaces viabilisées)	Superficie totale hectares
Projets d'intérêt départemental (Laluque et Agrolandes)	75 (Agrolandes) 6 (Laluque)	0	75 (Agrolandes) 6 (Laluque)	81
CC Aire sur Adour	20	26 ha déjà viabilisés	46	201
CC Pays Grenadois	12	5 ha déjà viabilisés	17	
CC Chalosse Tursan	24	14 ha déjà viabilisés	38	
CC Coteaux et Vallées des Luy	16	0	16	
CC Pays Tarusate	63	4 ha déjà viabilisés	67	
CC Terres de Chalosse	6,5	5,5 ha dont 3,2 ha en réserve foncière	17	
Parcs photovoltaïques	118	0	118	118
TOTAL	345,5	54,5	400	400

Les objectifs définis par EPCI, sont fongibles, à l'échéance de l'évaluation du SCoT six ans après son approbation. Les surfaces prévues par EPCI qui n'auraient pas été aménagées ou ne seraient pas réservées pour des projets, pourront donc être réaffectées différemment entre les EPCI.

Prescription n°19 : Aménager de nouveaux sites à vocation touristique et de loisirs

En lien avec la politique paysagère du SCoT (axe 3 du DOO) et de développement des loisirs, le SCoT prévoit le développement des sites locaux et l'aménagement de quelques sites nouveaux.

Pour mettre en valeur ces sites et organiser leur fréquentation, des aménagements peuvent être réalisés à condition qu'ils préservent les qualités des sites (paysagères et environnementales) et en cohérence avec la trame verte et bleue.

Dans le cas d'une création d'équipements, la condition est de maîtriser les impacts sur l'environnement (rejets, nuisances sonores ou visuelles, etc.).

Choix retenus dans le PADD

AXE 2 du PADD : STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

ANTICIPER L'AVENIR ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La Communauté de communes souhaite anticiper l'avenir économique du territoire au travers des objectifs suivants :

- Favoriser la création ou l'extension des zones artisanales bénéficiant d'une desserte routière optimale : RD15 (axe Amou-Pomarez), RD13 (Arsague-Amou), RD933 (Castaigos-Souslens).
- Assurer un développement économique en adéquation avec le développement des communications numériques et notamment la desserte progressive du territoire en internet très haut débit.
- Limiter la consommation d'espace en matière économique, en cohérence avec les objectifs du SCoT Adour Chalosse Tursan. Il s'agira de favoriser la multifonctionnalité des espaces, en permettant aux activités non nuisantes de s'installer dans les zones d'habitat. Par ailleurs, la consommation d'espace pour les zones d'activités économiques sera limitée à environ 4 à 5 ha, en cohérence avec le SCoT Adour Chalosse Tursan.

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « activités économiques »

Consommation observée sur les dix dernières années :

Autour de 6 ha

Consommation projetée dans le PLUi-H :

Environ 4 à 5 ha

DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE (ET DE LOISIRS) DU TERRITOIRE AFIN DE STRUCTURER UN PRODUIT TOURISTIQUE RURAL

La Communauté de communes souhaite développer le potentiel touristique et de loisirs du territoire, au travers des objectifs suivants :

- Développer, qualifier et diversifier l'offre en hébergement touristique, par exemple en favorisant le changement de destination des bâtiments ou en soutenant les projets d'initiative publique ou privée de type PRL (Parc Résidentiel de Loisirs), gîtes, camping, etc.
- Proposer des activités touristiques et de loisirs (parcours sportifs, randonnées, canoë kayak, pêche, ...) en lien avec les richesses environnementales que sont les forêts, principalement privées, et les Luys.
- Créer des boucles de randonnées thématiques et améliorer les cheminements doux, permettant de découvrir les richesses du territoire et étant support de développement touristique, ludique et sportif.
- Valoriser, développer et mettre en réseau les principaux sites touristiques comme les arènes, le Château et l'église Saint-Pierre d'Amou ; l'église, ses cloches et le Château de Beyries ; le Site de la Dame de Brassempouy ; le Quillet et la Maison de la vannerie de Castelnau-Chalosse ; le Château de Gaujacq et les arènes de Pomarez.
- Poursuivre le développement du site préhistorique de Brassempouy par la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

***Justification** : Les élus souhaitent poursuivre le développement des activités économiques dans les zones d'activités existantes, tout en permettant l'extension mesurée des activités isolées (artisans). Le PLUi permet également le développement des activités de loisirs et touristiques (y compris les hébergements).*

Traduction règlementaire :

- Planification des extensions des ZAE existantes.
- Activités non nuisantes autorisées dans les zones d'habitat.
- Disponibilité foncière des zones d'activités : 3.34 ha en consommation d'espace

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLUi-H prévoit des extensions des ZAE en lien avec l'existant. La mixité fonctionnelle est favorisée dans les centres-bourgs.

1.9. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Enjeux identifiés par le diagnostic

L'agriculture est physiquement très présente sur le territoire apportant une diversité paysagère notable qui est amplifiée par une grande diversité de tailles d'exploitation.

La population agricole reste cependant assez jeune et dynamique. Il y a beaucoup de doubles actifs dans l'activité agricole. Les domaines d'activité sont assez diversifiés : vente directe, circuits courts et conserveries sur le territoire. Il y a des agricultures céréalières irriguées et non irriguées, transformées et non transformées. Il existe également de l'emploi intérimaire sur le territoire pour l'attrapage de volailles par exemple.

Il y a un enjeu fort vis-à-vis des exploitations qui n'ont pas encore envisagé leur succession, en termes d'emploi et de maintien d'un tissu économique rural.

La crise aviaire (abattage) impacte de façon importante l'activité agricole du territoire.

Extrait DOO du SCOT

Prescription n°25 : Réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le SCOT met en place les conditions d'une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe une enveloppe maximale de foncier pouvant être urbanisé ou aménagé à l'horizon de 2040.

Le SCOT définit une enveloppe maximale de 1637 hectares à l'horizon 2040 d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pouvant être urbanisés. Cet objectif comprend le développement de l'habitat, des équipements, des infrastructures et des activités économiques. Les espaces destinés aux carrières ne sont pas comptés dans cet objectif.

Les développements urbains et les projets (comprenant la construction de logements, les équipements et services, l'implantation d'activités économiques, ...) doivent être conçus avec le souci d'optimiser les espaces déjà artificialisés et de maîtriser les consommations foncières.

Prescription n°26 : Identifier et protéger les terres agricoles à forte valeur agronomique

Lors de la réalisation des documents d'urbanisme, les collectivités réaliseront une analyse agricole permettant d'identifier les terres agricoles à protéger.

Cette analyse permettra d'évaluer le degré d'importance des enjeux agricoles afin de ne pas affaiblir les exploitations : qualité agronomique, configuration des parcelles (forme, relief, taille,...), appellations ou labels attribués aux parcelles, équipements et investissements associés.

L'analyse agricole et les enjeux qu'elle aura mis en exergue devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme pour la définition des espaces à urbaniser, en limitant les impacts des projets urbains sur :

- les perspectives de développement de l'activité agricole ;
- le fonctionnement des exploitations (accessibilité, périmètres de servitudes et du principe de réciprocité, plans d'épandage, nuisances potentielles pour le voisinage, même au-delà des périmètres d'éloignement...) ;
- la préservation des possibilités d'évolution du bâti agricole, notamment pour des mises aux normes ou pour de la diversification ;
- la valeur paysagère et écologique des terres agricoles.

Choix retenus dans le PADD

AXE 2 du PADD : STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

PERENNISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE EN ANTICIPANT LES MUTATIONS ACTUELLES

La Communauté de communes souhaite maintenir voire développer la vocation agricole du territoire, au travers des objectifs suivants :

- Protéger en priorité les espaces à forts enjeux agricoles.
- Eviter les conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation.
- Renforcer le lien agriculture/tourisme en permettant notamment le changement de destination de certaines constructions (ex : reconversion de ferme en hébergement touristique).
- Favoriser les circuits courts et qualitatifs, les ventes à la ferme, les outils de transformation, la valorisation des appellations existantes, etc.

- Développer le concept de « paysage terroir » : le paysage comme support d'identité et de « produits de territoire » ; un territoire à affirmer et à conforter (terroir), à mettre en valeur et à faire connaître.
- Permettre le développement de la ressource en eau pour l'agriculture (réserves d'eau).

Justification : Les élus ont souhaité tout d'abord préserver les espaces agricoles en limitant la consommation d'espace à 31ha (habitat, économie) et en imposant des densités fortes sur les pôles. Par ailleurs, une attention particulière a été portée à l'activité agricole, par exemple en autorisant les activités de vente, de transformation et de conditionnement en A, ou en permettant l'extension des gîtes et chambres d'hôtes qui sont le plus souvent localisés dans les exploitations agricoles.

Traduction règlementaire :

- Recherche de forte densité de logements dans les nouvelles zones d'urbanisation future (densités imposées dans les OAP) de façon à limiter l'étalement urbain.
- Développement urbain en épaississement des centres-bourgs de façon à limiter la consommation des grandes terres agricoles et de façon à limiter les conflits d'usages.
- Les terres à destination agricole sont zonées en A, où les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, ainsi que les activités de conditionnement, transformation, vente liées à la production agricole et les CUMA.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLUi-H zone une grande partie du territoire en zone A : 12 782 ha soit 68 % du territoire. La consommation des terres agricoles (terres déclarées au RPG) est limitée à 21 ha.

Le PLUi-H est compatible avec le SCOT.

1.10. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Enjeux identifiés par le diagnostic

Assurer la protection des cours d'eau et milieux associés en tenant compte de leur rôle écologique prépondérant sur le territoire

Continuer à préserver la trame verte et bleue sur le grand territoire et renforcer la prise en compte des boisements

Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain, notamment dans les centres-bourgs où la végétation constitue des éléments de respiration dans le tissu urbain

*Extrait DOO du SCoT***Orientation générale portée par le SCoT**

Le SCoT veille à la préservation des milieux naturels et de la nature en ville, au maintien des services rendus par les écosystèmes et à la préservation des continuités écologiques nécessaires à la vie des espèces animales et végétales. Le SCoT identifie pour cela plusieurs catégories d'espaces naturels à protéger ou à restaurer qui forment une trame verte et bleue.

La trame verte et bleue se compose à la fois de réservoirs et de continuités écologiques, assurant une connexion naturelle entre ces différents réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité s'appuient sur les espaces naturels remarquables auxquels s'ajoutent les grands boisements et les zones humides.

Certains réservoirs de biodiversité sont identifiés comme étant sous pression, lorsqu'ils présentent un risque de dégradation par la proximité d'infrastructures de transport ou de groupements d'un nombre significatif d'habitations. Les documents d'urbanisme veillent à la sauvegarde de ces réservoirs, notamment par la mise en place de dispositifs de préservation et de restauration adaptés.

Les continuités écologiques sont également composées de corridors bleus (aquatiques) et verts (terrestres).

Les éléments de la trame verte et bleue sont localisés schématiquement sur le document graphique du DOO.

La trame verte et bleue du SCoT est adaptée à son échelle.

Les documents d'urbanisme préciseront les contours de ces espaces à leur échelle, et pourront les adapter en respectant les principes de compatibilité, de bon fonctionnement écologique et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Prescription n°36 : Protéger les réservoirs de biodiversité, au regard de leur sensibilité, de leur fonctionnalité et de leur valeur patrimoniale

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité réunissent les espaces naturels, agricoles et forestiers sur lesquels les enjeux environnementaux sont les plus forts. Ils regroupent :

- des territoires reconnus au titre de mesures de protection ou d'inventaires que sont les Sites d'Importance Communautaire (SIC) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) (Zonages Natura 2000),
- les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de type 1 et 2,
- les parties naturelles des sites classés et inscrits,
- les espaces naturels sensibles,
- s'y ajoutent, en outre, des boisements de plus de 25 hectares.

Dans ces secteurs, le SCoT prescrit un fort niveau de protection, qui conduit à limiter fortement l'urbanisation. Ainsi, **les réservoirs de biodiversité n'ont pas vocation à être urbanisés, ils devront bénéficier d'un haut niveau de protection dans les documents d'urbanisme locaux, avec des classements en zones naturelles ou agricoles.**

Ils peuvent exceptionnellement recevoir des projets d'urbanisme ou d'aménagement, sous réserve des réglementations applicables et à condition de s'adapter à la sensibilité des milieux naturels et aux objectifs de préservation de la biodiversité et de maintien de leurs fonctionnalités écologiques. **Il faudra également démontrer que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux fonctionnalités biologiques du territoire ou accompagner le projet de mesures le permettant.**

ZONES HUMIDES

Les réservoirs de biodiversité comprennent des secteurs de zones humides potentielles. Il s'agit d'espaces exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. En l'absence d'inventaire des zones humides à l'échelle du territoire, le SCoT cartographie les zones humides potentielles. (Voir cartographie de la trame verte et bleue).

Pour les communes appartenant aux périmètres du SAGE Adour Amont et du SAGE Midouze, les documents d'urbanisme doivent intégrer l'objectif de protection durable des zones humides.

En ce sens, dans le cadre des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme locaux, il devra être procédé à un repérage des zones humides avérées, des plans d'eau et espaces de débordement latéral des cours d'eau, situés sur ou à proximité des espaces à enjeux pour l'urbanisation. L'analyse de l'état initial de l'environnement permettra de confirmer ou de préciser les contours des zones humides potentielles identifiées dans le document graphique du SCoT.

Les zones humides avérées sont à préserver au même titre que les autres réservoirs de biodiversité. Ainsi, sont autorisés uniquement les projets respectant les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et des dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

En cas de projet situé au sein des zones humides, les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) devront démontrer et justifier que le projet susceptible de les impacter, ne pourra être réalisé que sur ce site et pas ailleurs.

Prescription n°37 : Mettre en œuvre une protection adaptée des boisements et tenant compte de leur gestion

Les boisements de plus de 25 hectares et ceux représentant des enjeux environnementaux avérés sont à inclure dans les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue. Leur préservation doit être adaptée pour ne pas empêcher les éventuels objectifs de lutte contre l'enfrichement, de renouvellement et de gestion forestière ou de valorisation notamment récréative ou économique, dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de préservation des milieux. Les boisements de petite taille seront pris en compte dans les documents d'urbanisme, comme pouvant s'intégrer dans des corridors écologiques d'échelle locale.

Les milieux ouverts au sein de la forêt landaise remplissant des fonctions écologiques, paysagères et de défense incendie (landes, prairies) sont à préserver.

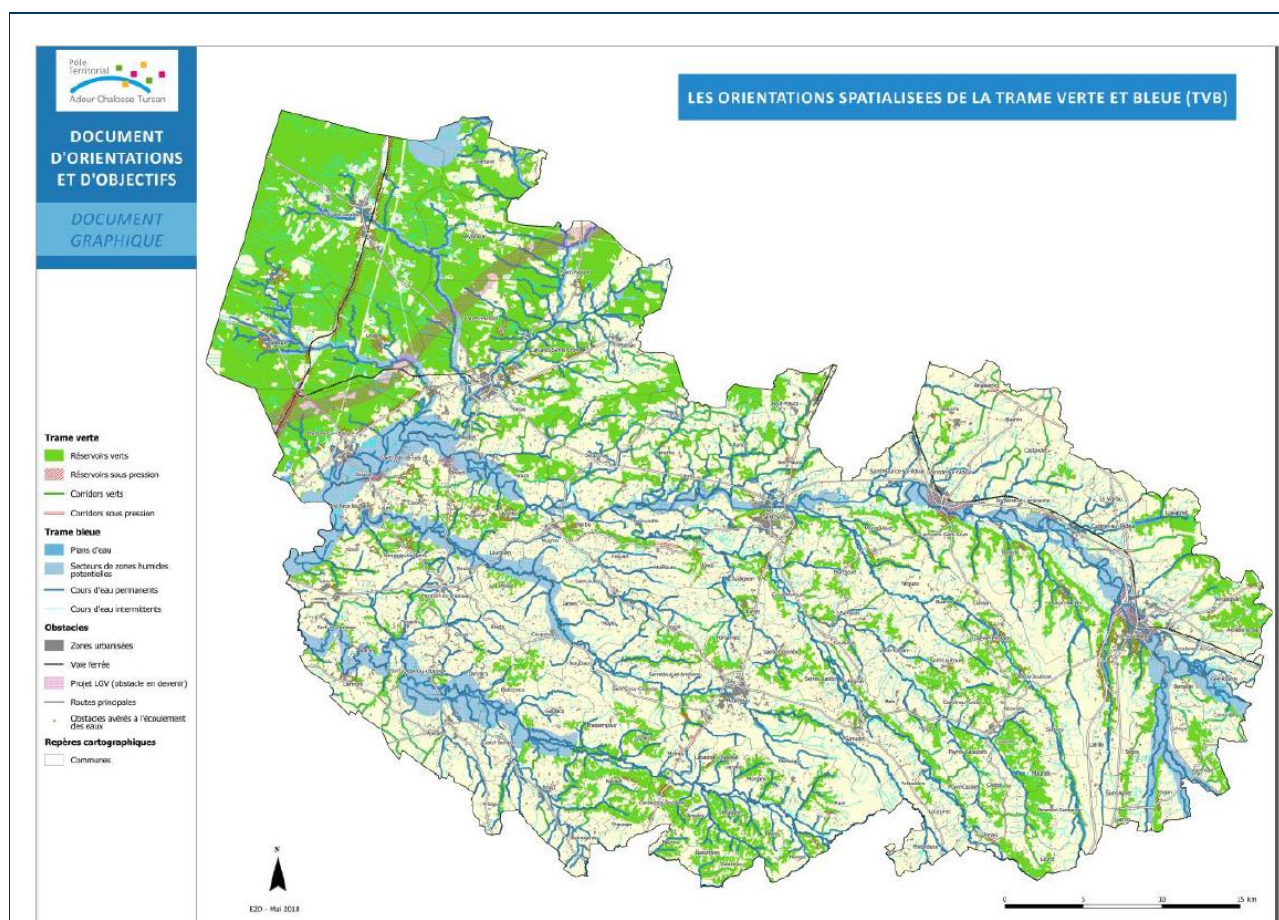
Prescription n°38 : Garantir la mise en réseau des réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques, pour assurer les échanges nécessaires aux espèces

Au sein des corridors écologiques, les documents d'urbanisme locaux n'autoriseront pas une urbanisation ou un aménagement remettant en cause la fonctionnalité écologique de ces corridors.

L'ouverture à l'urbanisation d'un espace appartenant à un corridor écologique implique de :

- **réaliser une analyse de l'état des milieux présents et d'évaluer les incidences probables du projet sur ces milieux ;**
- **définir les conditions de réalisation permettant au projet d'être réalisé sans créer de nouveaux obstacles** : par exemple, les aménagements peuvent réserver des surfaces importantes pour des espaces verts diversifiés, arborés, enherbés ou en eau ; le traitement des lisières peut faire l'objet d'une attention particulière avec un traitement paysager favorisant la continuité avec les réservoirs de biodiversité.
- **s'implanter en retrait des cours d'eau** (10 mètres a minima depuis le haut des berges du cours d'eau), pour garantir leur mobilité et favoriser le maintien de berges naturelles de qualité. Ce retrait sera à adapter en fonction de chaque commune, en conformité avec les zonages de protection, d'aléa inondation et les directives des services de la Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques.

Les PLU/PLUi mettront en place les outils nécessaires à la préservation et/ou à la restauration des ripisylves et boisements situés le long des cours d'eau : zonage spécifique « corridors écologiques », éléments de paysage identifiés, etc.



Choix retenus dans le PADD

AXE 3 du PADD : PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE L'IDENTITE RURALE TERRITORIALE

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET LA RESSOURCE EN EAU

La Communauté de communes souhaite protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la ressource en eau, au travers des objectifs suivants :

Prendre en compte les périmètres de protection de captage d'eau potable (source des Eschourdes) et d'irrigation dans le développement de l'urbanisation et le développement des activités agricoles.

Encourager en priorité le développement urbain dans les zones desservies par l'assainissement collectif, tout en permettant, des constructions en assainissement individuel pour le développement homogène de l'ensemble du territoire.

Prendre en compte la question des eaux pluviales dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, dans les zones d'activités et dans les secteurs connus pour des perturbations dans ce domaine.

Conserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : de part et d'autre des Luys : maintien des boisements alluviaux et des prairies, maintien des espaces forestiers linéaires reliant les reliefs des coteaux du Sud-Est au Luy de Béarn, préservation du réseau hydrographique principal, de ses berges et de ses ripisylves par la mise en place de zones de protection de part et d'autre des berges, maintien des continuités écologiques (corridors terrestres et aquatiques) en évitant que l'urbanisation ne leur fasse obstacle.

Protéger et conserver les habitats naturels à enjeux forts, ainsi que les zones humides caractéristiques du territoire (traversé par un chevelu hydrographique dense).

Prendre en compte les espaces verts à l'intérieur des ensembles urbains, en conservant des coulées vertes et des espaces de feuillus écologiquement intéressants voire patrimoniaux (comme des haies ou des bosquets de feuillus).

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

Pour cela, il s'agit de :

- Limiter dans les zones inondables l'extension de l'urbanisation (bords des Luys notamment) et en cohérence avec le niveau de risque.
- Conserver les principales zones naturelles d'expansion des crues des Luys (ripisylve, boisements et plaines alluviales), afin d'éviter tout risque sur l'aval.
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique, et plus particulièrement les canalisations de gaz présentes sur le territoire.
- Prendre en compte les signalements de risque de retrait et gonflement des argiles particulièrement présents sur les secteurs de coteaux ainsi que le risque de remontée de nappe autour des Luys et le risque sismique qui concerne l'ensemble du territoire.

LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ADAPTER LES USAGES, LES MODES DE CONSOMMATION DE L'ENERGIE ET LES COMPORTEMENTS A CE CHANGEMENT

Le PLUi-H participe à la lutte contre le changement climatique via des dispositions limitant les émissions de Gaz à effet de serre :

Performance énergétique du bâtiment :

- Inciter aux travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales du bâti ;
- Intégrer des critères énergétiques et environnementaux dans la conception des projets urbains.

Privilégier les formes urbaines et d'architecture économes en espace et en énergie parallèlement à l'objectif de densification et de renouvellement urbain.

Développer une trame urbaine favorable au développement des réseaux d'énergie grâce à une urbanisation centrée autour des zones urbaines existantes.

Développer les énergies renouvelables dans le cadre de projets sous conditions d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale.

Justification : Les élus souhaitent un développement urbain compatible avec la préservation du caractère rural et naturel du territoire et de son identité paysagère.

Traduction règlementaire :

- Prise en compte du paysage dans le zonage et les OAP.
- Ouverture à l'urbanisation en épaississement des centres-bourgs.
- Conservation des quartiers situés en dehors du centre-bourg à leurs enveloppes existantes (seul le comblement des dents creuses est autorisé) : zonage Nh avec emprise au sol limitée (20%).
- Seule l'extension limitée des habitations et les annexes sont autorisées pour l'habitat diffus en A et N.
- Préservation des secteurs remarquables identifiés (chevelu hydraulique, boisements hors réservoirs et hors sites Natura 2000) : éléments paysagers, classement en N.
- Classement des réservoirs de biodiversité (réservoirs humides et réservoirs feuillus), réservoirs du SCoT et sites Natura 2000 en Nce.
- Classement en zone agricole des terres agricoles identifiées où se situent les exploitations agricoles.
- Aucune nouvelle construction autorisée en zone inondable.
- Protection stricte des périmètres de captage (périmètres immédiats et rapprochés).

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Une hiérarchie des zones naturelles a été effectuée sur le territoire des 16 communes de façon à protéger les milieux remarquables :

- Préservation des secteurs remarquables identifiés (chevelu hydraulique, boisements hors réservoirs et hors sites Natura 2000) : éléments paysagers, classement en N.
- Classement des réservoirs de biodiversité (réservoirs humides et réservoirs feuillus), réservoirs du SCoT et sites Natura 2000 en Nce.
- Les zones humides ont un classement et une protection stricte

La modération d'espace permet par ailleurs une préservation des terres agricoles qui constituent également une part de la trame verte du territoire.

Le PLUi-H est compatible avec le SCoT.

2. DELIMITATION DES ZONES, IDENTIFICATION DES STECAL : JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DU PADD

2.1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT

2.1.1. Le règlement graphique

2.1.1.1. LE PLAN DE ZONAGE

Le zonage du PLUi-H Coteaux et Vallées des Luys a été élaboré en deux temps :

- Une première phase en 2018 (bureau d'études Urbam) qui a fait des premières propositions en fonction du diagnostic paysager notamment,
- Une seconde phase en 2020 (bureau d'études Artelia avec Pays paysages et Systemys) qui est venue préciser et harmoniser le zonage à l'échelle du territoire, ou en lien avec les territoires voisins et formant une même unité paysagère.

Le zonage (règlement graphique) est le fruit d'une analyse multi-critère des tissus urbains et des enjeux environnementaux, naturels, paysagers, confrontés aux règles imposées par le code de l'urbanisme.

Cette étude a consisté à dresser le portrait des différents types de tissus urbains existants (centres-bourgs, extensions récentes, hameaux), à les qualifier en analysant les formes urbaines (voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief...) et à identifier les potentiels de mutation urbaine au regard des enjeux exprimés par le PADD.

Cette analyse a permis de déterminer des grandes familles de zones : zones urbaines mixtes, zones dédiées à l'économie, aux équipements, zones de nature urbaine, zones agricoles et zones naturelles, chacune de ces familles comprenant plusieurs entités.

Cette première ébauche de zonage a ensuite été affinée au regard des orientations des documents supra-communaux (SCoT notamment), du PADD, par la concertation, par le travail en communes pour ce qui concerne l'évolution souhaitée et possible des tissus urbains, par le travail sur différentes thématiques comme les risques, la mixité sociale, les réseaux (eau, assainissement, voiries),

La diversité des formes urbaines et les caractéristiques intrinsèques du territoire ont conduit à un zonage comportant seulement une vingtaine de zones. A chaque zone correspond un règlement de zone.

Zonage

-  UA : Zone urbaine de bourg ancien dense
-  UB : Zone urbaine de densité moyenne
-  UC : Zone urbaine de densité moyenne à peu dense
-  UE : Zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêts coll. ou services publics
-  UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
-  UX : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales et commerciales
-  UY : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales
-  UZ : Zone urbaine à vocation principale d'activités mixtes
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  1AUY : Zone à urbaniser à vocation principale d'activité
-  N : Zone naturelle
-  Nce : Zone naturelle avec préservation des continuités écologiques
-  Na : Secteur dédié aux activités économiques (artisanales et commerciales, ...) isolées
-  Neq : Zone naturelle dédiée au centre équestre
-  Nh : Secteur de quartiers isolés à vocation principale d'habitation
-  NL : Zone naturelle à vocation de loisirs
-  Nt1 : Zone naturelle dédiée à l'activité touristique (camping,...)
-  Nt2 : Zone naturelle dédiée à l'activité touristique (gîte)
-  Nzh : Zone humide
-  A : Zone agricole
-  Ap : Zone agricole avec enjeux paysagers

Prescriptions

-  Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU
-  Secteur de mixité sociale défini au titre de l'article R.151-38, 3° du CU
-  Eléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
-  Eléments de paysages identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Secteur Soumis à OAP au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
-  Linéaire boisé identifié au titre du L.151-23 du CU
-  Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
-  Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU

Aléas ruissellement

-  Aléa très fort
-  Aléa fort
-  Aléa modéré
-  Aléa faible

Emprise des zones inondables**(étude hydraulique des Luys ainsi que secteurs concernés par l'atlas des zones inondables)**

-  Aléa très fort
-  Aléa fort
-  Aléa modéré
-  Aléa faible
-  Aléa indéterminé (Atlas des zones inondables)
-  Isocotes 100ans

Informations

-  Canalisation de transport de gaz et bande d'effet SUP associée

Fig. 1. Légende des différentes zones (règlement graphique)**2.1.1.2. LES INDICES**

Dans les zones urbaines, plutôt que de créer de nouvelles zones pour des différences sans impact sur la nature globale de la zone, il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte communal particulier, et/ou par exception à la règle générale applicable dans la zone.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX**

Indices	Objet
A	Centres-bourgs traditionnels avec tissu dense et implantation à la voie
B	Zone mixte (habitat, équipements, services) plus récente en périphérie du centre bourg
C	Zone principale d'habitat peu dense
E	Equipements et services publics
L	Parc Résidentiel de loisirs à Amou
X	Zones d'activités (artisanat, commerce)
Y	Zones d'activités (artisanat)
Z	Zones d'activités (artisanat, commerce, industrie)

Dans les zones agricoles et naturelles, l'usage de ces indices permet de distinguer les secteurs stricts (occupations des sols strictement encadrées) et les secteurs réservés à des occupations et utilisations du sol spécifiques. Ces indices concernent pour la plupart les destinations et sous destinations autorisées ou interdites, d'emprise au sol ou de règles spécifiques sur les clôtures ou sur la végétalisation.

Indices	Objet	Zones impactées
ce	Secteur à protéger pour des enjeux de continuités écologiques	N
eq	Secteur dédié aux activités centre équestre	N
h	Secteur à vocation principale d'habitation (STECAL)	N
L	Secteur dédié aux activités sportives ou de loisirs à Amou	N
p	Secteur à protéger pour des enjeux paysagers	A
t1	Secteur dédié aux campings et assimilés	N
t2	Secteur dédié aux activités et hébergements touristiques (gîtes et assimilés)	N
a	Secteur dédié aux activités artisanales	N
zh	Zones humides potentielles	N

2.1.1.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, détaillées par la suite, se traduisent par des règles spécifiques :

- Les emplacements réservés (ER),
- Les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L131-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments du patrimoine naturel et écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs soumis à des risques inondation.

2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi-H Coteaux et Vallées des Luys est créé selon les dispositions prévues par la loi ALUR et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU.

Le règlement est divisé en trois parties :

- Le lexique,
- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à chaque zone.

2.1.2.1. LE LEXIQUE

Conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Dans ce cadre, les élus ont souhaité étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires pour adapter les termes au contexte local et faciliter la lecture des règles édictées.

C'est ainsi qu'une trentaine de termes sont définis dans le lexique du règlement écrit.

Accès	Acrotère	Affouillement	Annexe	Bâtiment	Berge
Changement de destination	Construction	Construction existante	Cours d'eau	Débord de toiture	Emprise au sol
Espace de pleine terre	Espaces libres	Exhaussement (remblais)	Extension	Façade	Haie mélangée
Hauteur maximale	Installations techniques	Limite d'emprise publique	Limites séparatives	Mixité sociale	
Modénature	Mur bahut	Mur de soutènement	Opération d'aménagement d'ensemble	Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pignon
Sablière	Sol naturel (ou terrain naturel)	Surface de plancher	Terrain d'assiette du projet	Terrasses	Voie
Volumes et éléments de liaison					

Fig. 2. Liste des termes définis dans le Lexique du règlement écrit

2.1.2.2. LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

Les prescriptions réglementaires contenues dans les « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du PLUi-H. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter aux dispositions applicables à chaque zone.

2.1.2.3. LA STRUCTURE DU REGLEMENT

La structure des dispositions applicables à chaque zone reprend la structure définie dans le code de l'urbanisme « modernisé ».

Il se structure en trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère,
- Chapitre 3 : équipements et réseaux.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

Section	Article	Paragraphes
Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	<i>Volumétrie et l'implantation des constructions</i>	Emprise au sol des constructions
		Hauteur maximale des constructions
		Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
		Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<i>Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</i>	Aspect extérieur, façades et toitures des constructions
		Clôtures
		Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'urbanisme
		Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i>	Eléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés
		Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
		Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs
	<i>Stationnement</i>	
Equipements et réseaux	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	
	<i>Desserte par les réseaux</i>	Eau potable
		Eaux usées
		Eaux pluviales
		Autres réseaux
		Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

2.1.3. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Ce premier chapitre permet de définir ce qui est interdit ou soumis à conditions selon la zone concernée.

Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités autorisées sous conditions particulières,
- Les prescriptions éventuelles en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

2.1.4. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

Dans ce chapitre, sont définies les règles visant à préserver ou renforcer la forme urbaine recherchée dans la zone concernée.

Le chapitre écrit les règles concernant :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions,
- Le stationnement.

2.1.5. Chapitre 3 : équipements et réseaux

Ce chapitre permet de garantir les conditions de desserte et de raccordement des constructions dans la zone concernée.

Il définit ainsi :

- La desserte par les voies publiques ou privées,
- La desserte par les réseaux.

2.1.6. La complémentarité avec les OAP

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU ouvertes font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. LES SUPERFICIES DES ZONES

Le tableau ci-après synthétise la superficie des zones du PLUI-H. Les superficies disponibles correspondent aux dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante et à la consommation d'espace.

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
1AU	17,98		15,97
UA	43,76	0,07	0,17
UB	295,31	9,51	8,85
UC	32,62	0,68	0,36
Nh	29,07	0,81	0,06
Total à vocation d'habitat	418,74	11,07	25,41

Fig. 3. Superficies des zones d'habitat

Zones d'équipement

Il faut noter que la zone UL correspond au PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) à Amou qui a fait l'objet d'une MECDU (Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme) en 2022.

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	45,06		0,94
UL	3,09		2,43
Total à vocation d'équipements	48,15		3,37

Fig. 4. Superficies des zones d'équipements

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

Zones d'activités

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
1AUY	1,50		1,50
UX	11,09	0,38	
UY	29,32	1,04	0,56
UZ	6,59		1,28
Total à vocation d'activités	48,50	1,42	3,34

Fig. 5. Superficie des zones d'activités**Zones A et N**

Zones	Surfaces (ha)
A	12773,6
Ap	5,4
Total zones agricoles	12779
N	751,34
Nce	4673,18
Na	8,43
Neq	3,88
NL	6,56
Nt1	10,33
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5475,12
Total	18 254,1

Fig. 6. Superficie des zones A et N

2.3. LES ZONES RESIDENTIELLES U ET AU

2.3.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Rappel des orientations du PADD

La délimitation des différentes zones du PLUi-H Coteaux et Vallées des Luys s'appuie sur les choix politiques déclinés en axes dans le PADD et qui s'articulent autour des orientations citées et analysées dans les chapitres précédents.

Pour rappel, les principales orientations du PADD sont :

- Accueillir de nouvelles populations sur l'ensemble des 16 communes dans un objectif de gestion durable et de dynamisation de l'ensemble du territoire,
- Structurer l'offre économique du territoire par le maintien d'un tissu riche de petites structures artisanales et agricoles, et la création de zones d'activités de portée communautaire,
- Proposer un cadre de vie adapté aux besoins de la population en termes de services, de commerces et d'équipements dans un but de redynamisation des centres-bourgs,
- Préserver le paysage et l'environnement, garants de l'identité rurale territoriale.

Articulation avec les orientations du PADD : analyse multicritères

Une analyse multicritère a conduit au choix définitif des zones urbaines et à urbaniser.

Les critères utilisés ont été les suivants pour les zones U (liste non exhaustive) :

- Analyse de la forme urbaine existante : implantation du bâti par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions,
- Aspect architectural,
- Densité,
- Destinations des constructions,
- Accès et réseaux (réseaux secs, réseaux humides et particulièrement l'assainissement),
- Simplicité d'écriture du règlement.

Pour les zones AU, en plus des critères précédents, les critères suivants ont également été pris en compte (liste non exhaustive) :

- Impact paysager,
- Impact sur les espaces agricoles et/ou naturels,
- Proximité des services et équipements,
- Topographie,
- Risques (notamment le risque inondation),
- Patrimoine bâti environnant,

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX**

- Possibilité de cheminements doux,
- Forme urbaine des secteurs environnants.

Une analyse multi-critère a été élaborée afin de spatialiser les grands enjeux en lien avec les thématiques abordées dans le PLUI-H. Ont ainsi été réalisées :

- Une analyse des enjeux urbains avec l'identification de la tâche urbaine existante différenciant bourgs, quartiers et hameaux (entre 5 logements et 15 logements distants de moins de 50m et sans enjeu agricole, secteur éloigné du bourg), le potentiel de densification identifié dans le diagnostic et la localisation des équipements publics,
- La localisation des enjeux agricoles, de la topographie, des zones de risques et des enjeux environnementaux (continuité écologique, zones humides, ...) et paysagers.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'étude des secteurs potentiels de développement s'est principalement centrée sur les bourgs. En cohérence avec le PADD et le SCoT, une analyse des quartiers et hameaux a été réalisée.

Au-delà de l'analyse de la localisation préférentielle des secteurs potentiels de développement, la délimitation des zones résidentielles s'est ensuite fondée sur le projet d'armature territoriale.

En effet, si le potentiel d'accueil de logements est de 436 logements supplémentaires dans les dix années à venir, une répartition différenciée en fonction du rôle des communes au sein de cette armature a été réalisée suite au débat du PADD afin de guider la traduction réglementaire du PLUI-H.

Total logements	Commune
78	Amou
8	Argelos
16	Arsague
9	Bassercles
10	Bastennes
9	Beyries
13	Bonnegarde
22	Brassempouy
32	Castagnos-Souslens
37	Castelnau-Chalosse
36	Castel-Sarrazin
27	Donzacq
23	Gaujacq
9	Marpaps
29	Nassiet
78	Pomarez
436	Total

2.3.2. Principe de délimitation des zones

2.3.2.1. LES ZONES URBAINES U

Les zones U couvrent les secteurs de la commune déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement. Sont aussi classés en zones « U » les secteurs des communes dont l'urbanisation est autorisée et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Dans le cadre du PLUi-H, les zones urbaines ont ainsi été délimitées en prenant appui sur les tâches urbaines existantes :

- Au niveau des bourgs,
- Au niveau des quartiers proches du bourg.

En fonction des communes et des enjeux identifiés, les zones urbaines U comprennent également des extensions définies en cohérence avec les orientations du PADD ainsi que des autorisations d'urbanisme accordées antérieurement au PLUi-H (permis d'aménager, permis de construire).

Le PLUi-H distingue également plusieurs types de zones urbaines et ce, en lien avec les formes urbaines existantes, le rôle des communes dans l'armature territoriale et leur niveau d'équipements et de réseaux (assainissement, eau potable, électricité).

Plusieurs catégories de zones urbaines ont ainsi été définies dans le cadre du PLUi-H (cf. tableaux ci-après). Elles sont détaillées et justifiées dans les chapitres suivants.

A. Les centres anciens : UA

Les zones « UA » circonscrivent les bourgs anciens des 12 communes concernées – seules 4 communes ne présentent pas les caractéristiques de centres anciens traditionnels : Arsague, Beyries, Castagnos, Gaujacq. Ces 4 communes présentent un tissu beaucoup plus lâche où l'alignement du bâti n'est pas systématique.

Chacune des 12 communes présente en effet un bourg ancien offrant un ensemble urbain homogène composé de bâtisses anciennes implantées de façon spécifique, avec des alignements aux voies et un alignement sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans un deuxième temps, les caractéristiques propres à l'aspect architectural des bourgs anciens, à l'aspect extérieur des constructions et aux documents d'urbanisme en vigueur ont guidé des règles spécifiques : forte densité, grande hauteur, etc.

Compte tenu des fortes densités, aucune emprise au sol maximale n'est imposée.

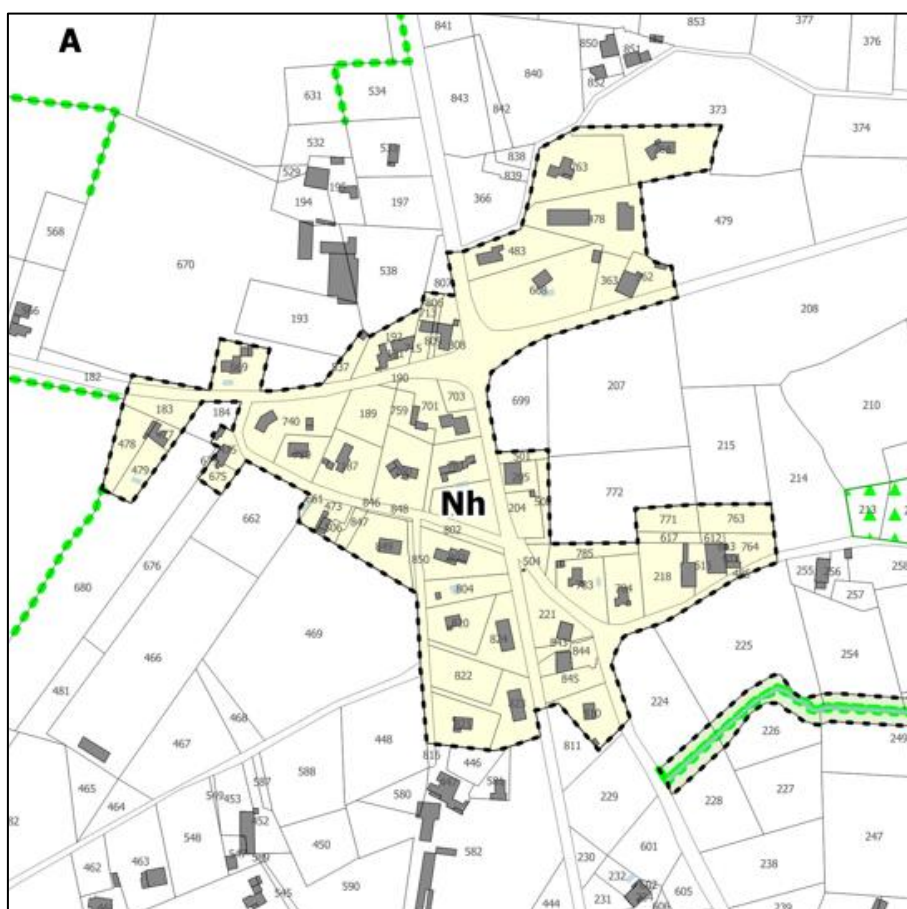
B. Les zones urbaines en périphérie des centres historiques (UB) et certains centres-bourgs, quelques quartiers à proximité immédiate des centres-bourgs

Certains centres-bourgs et les secteurs périphériques des centres anciens zonés en UA sont des secteurs moins denses que les centres-bourgs précédents et une implantation qui ne présente pas d'alignement systématique (sur voie ou en limite latérale). Une emprise au sol maximale est donc imposée (30 ou 40%). Un recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives est également autorisé. Les hauteurs maximales sont moins élevées qu'en UA.

Enfin, les communes d'Amou et Pomarez sont concernées par des objectifs spécifiques en matière de production de logements sociaux.

C. Les zones urbaines UC à l'écart des centres anciens

Les quartiers de plus de 15 constructions, situés à l'écart des centres historiques, sont caractérisés par un zonage UC et des sous-secteurs. Il faut noter un cas particulier à Arsague où le caractère lâche d'un quartier a conduit à zoner ce quartier en Nh plutôt qu'en UC afin d'y appliquer une emprise au sol plus faible (20% en Nh au lieu de 30% en UC).

**Quartier Nh à Arsague**

2.3.2.2. LES ZONES A URBANISER 1AU

En cohérence avec le PADD et le SCoT, chaque commune fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU, concernées par des OAP. Les chapitres suivants détaillent et justifient les choix propres aux zones 1AU.

Amou

Amou est implanté dans la plaine, bordure du Luy du Béarn. Il est constitué d'un bourg dense, organisé en ilots autour de l'église, sous la forme d'un parcellaire étroit et profond. Le bâti s'implante en alignement sur rue alors que les jardins se développent à l'arrière. Le bâti résidentiel s'est ensuite développé en rive gauche et le long des axes d'accès au village, sous la forme d'un tissu pavillonnaire plus lâche.

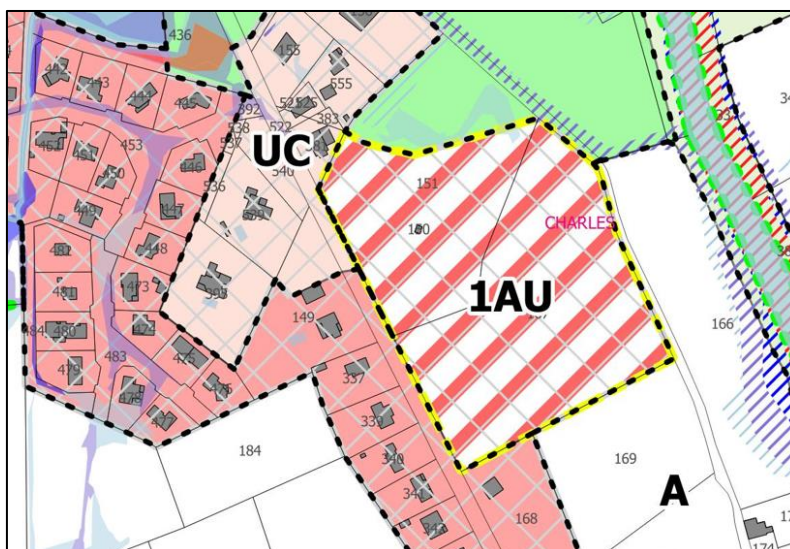
La végétation est fortement présente sur la commune, de par les jardins mais aussi les structures paysagères liées à la trame agricole et surtout grâce à la végétation qui borde le Luy, élargie par le mail de platanes au droit du bourg.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie au Sud du bourg, dans le prolongement des extensions pavillonnaires.

Le choix de la zone 1AU à Amou a répondu aux critères suivants :

- Absence de zone inondable,

- Absence de zone humide,
- En continuité du bourg,
- Facilement accessible,
- Permettant de répondre à l'objectif de modération de consommation d'espace.

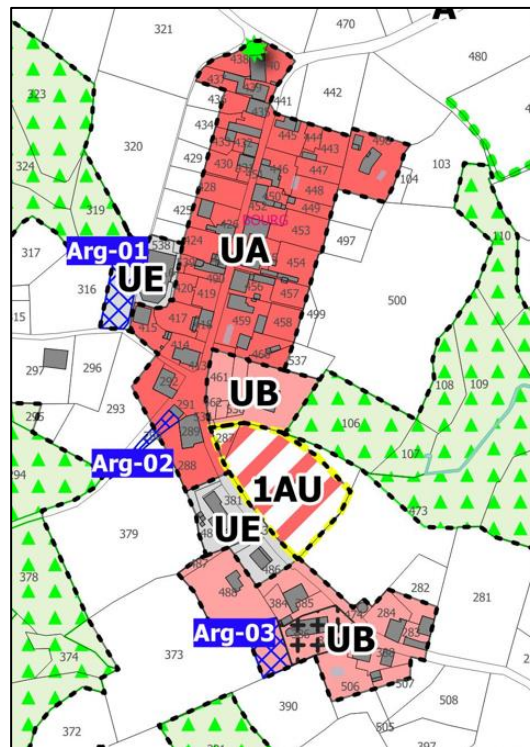


Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP

Argelos

Le bourg d'Argelos se développe le long d'une crête, sous la forme d'un village-rue. Le bâti est implanté en front de rue et il est bordé de beaux jardins ceints de murets. Les équipements se situent au Sud de la structure ancienne, sur un seul côté de la route départementale (RD376).

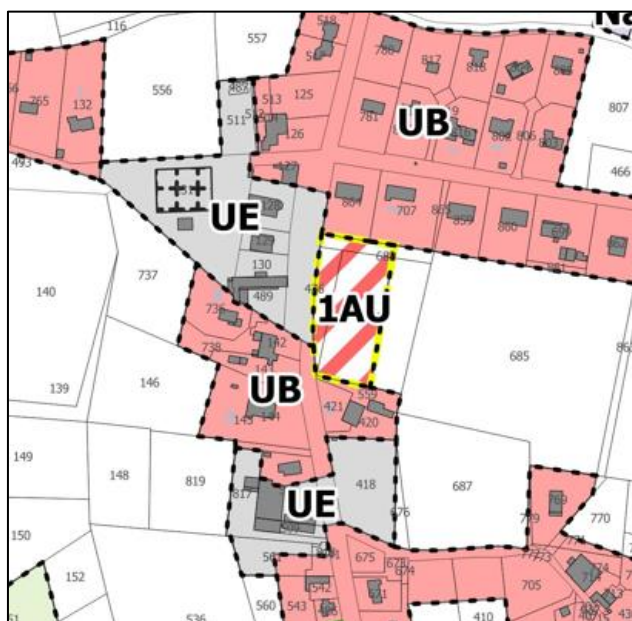
Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation au Sud du bourg, face aux équipements. C'est un secteur stratégique, à proximité immédiate des équipements, en centre-bourg.



Arsague

Le bourg d'Arsague prend place dans la plaine du Luy, au cœur des parcelles agricoles. Il est peu constitué et s'apparente davantage à une succession de fermes le long de la RD7. Peu à peu les espaces libres ont été construits, sous la forme d'un tissu lâche et relativement ouvert, ponctué de grands chênes.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie le long de la RD7, face aux équipements (mairie, école).

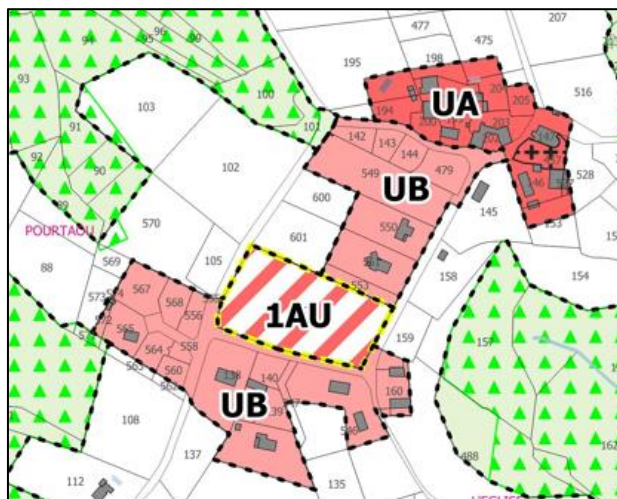


Comme à Argelos, le secteur de la zone 1AU est stratégique : dans le centre-bourg, en face des principaux équipements existants.

Bassercles

Le bourg de Bassercles est composé de deux entités, l'une autour de la mairie et de l'école ; l'autre autour de l'église. Ces deux hameaux sont très peu constitués, mais visibles du fait de leur implantation en crête.

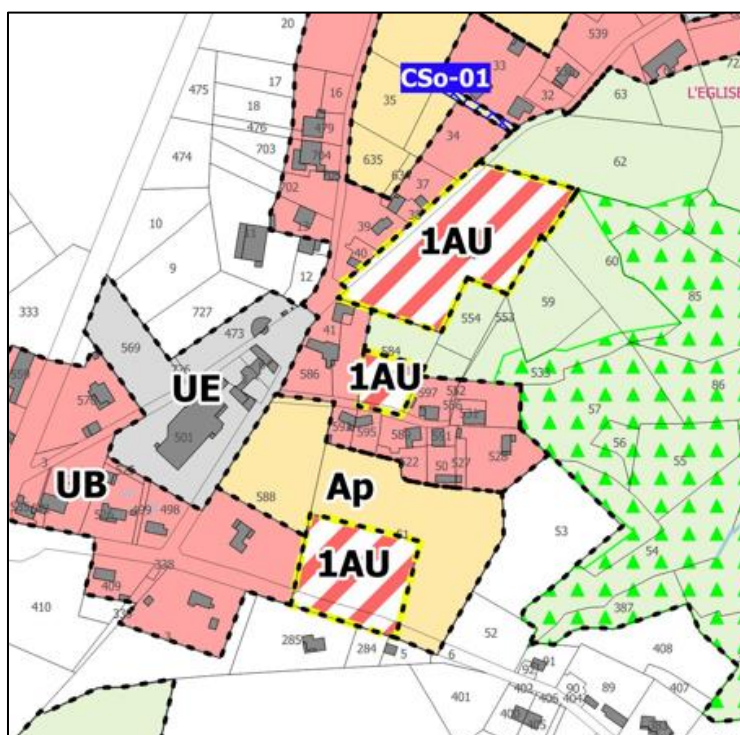
Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur le hameau de l'église, dans le prolongement d'une extension urbaine récente.



Castaignos-Souslens

Le bourg de Castaignos-Souslens s'implante sur une crête qui surplombe la Vallée du Luy de France. Le village est constitué d'un bâti isolé très dispersé, le long des principales voies. Cependant, la construction de plusieurs équipements et l'aménagement des espaces publics ont renforcé la présence du bourg dans le paysage, agrémenté de beaux chênes et de fermes anciennes.

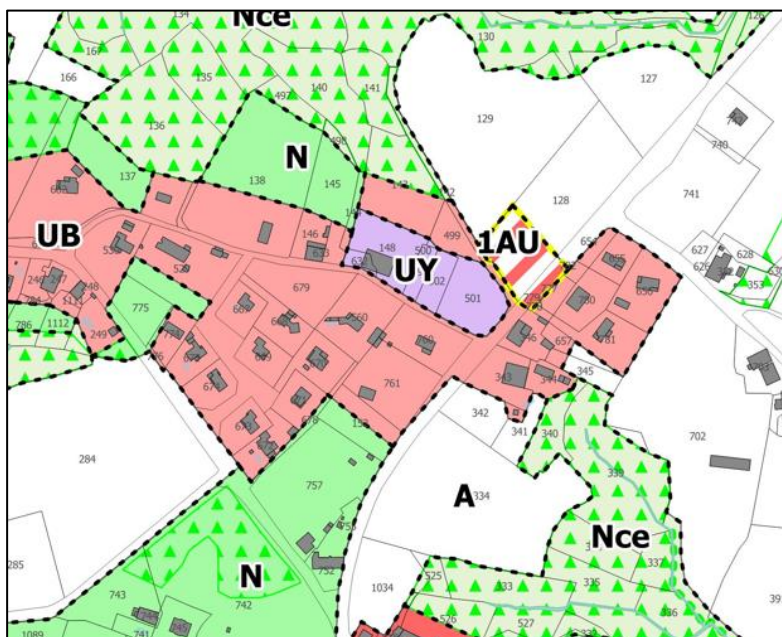
Trois orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, à proximité immédiate du centre bourg.



Castelnau-Chalosse

Le bourg de Castelnau Chalosse est relativement étendu, du fait d'une dispersion ancienne du bâti. Si la partie ancienne du bourg s'organise autour du carrefour entre la Route de Dax (RD58) et la Route de Montfort à Pomarez (RD7), l'urbanisation s'est ensuite développée le long de toutes les voies. Le relief, relativement marqué, est souligné par des boisements, induisant une imbrication des espaces urbains avec la végétation.

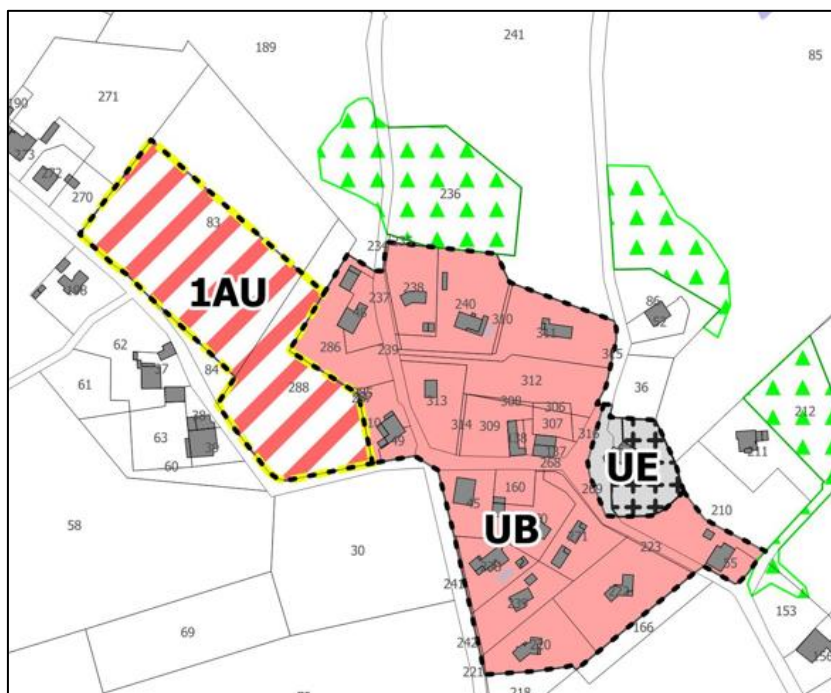
Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie en entrée de bourg Nord, le long de la RD7, Route de Montfort. Le secteur a été choisi afin de marquer l'entrée de bourg tout en étant facilement accessible et proche des équipements.



Castel-Sarrazin

Le village de Castel Sarrazin s'implante dans la Plaine du Luy Béarn, en amont de la confluence avec le Luy de France. Le bourg ancien domine le paysage de la confluence, installé sur une crête étirée et étroite, sous la forme d'un petit village-rue. Si la partie ancienne est groupée, le bâti est extrêmement dispersé sur le territoire communal, avec plusieurs entités, dont une partie plus récente le long de la RD15, autour des équipements. De nombreux hameaux anciens ponctuent aussi la plaine. Le bâti s'est ainsi étendu le long des voies, entre ces différentes entités.

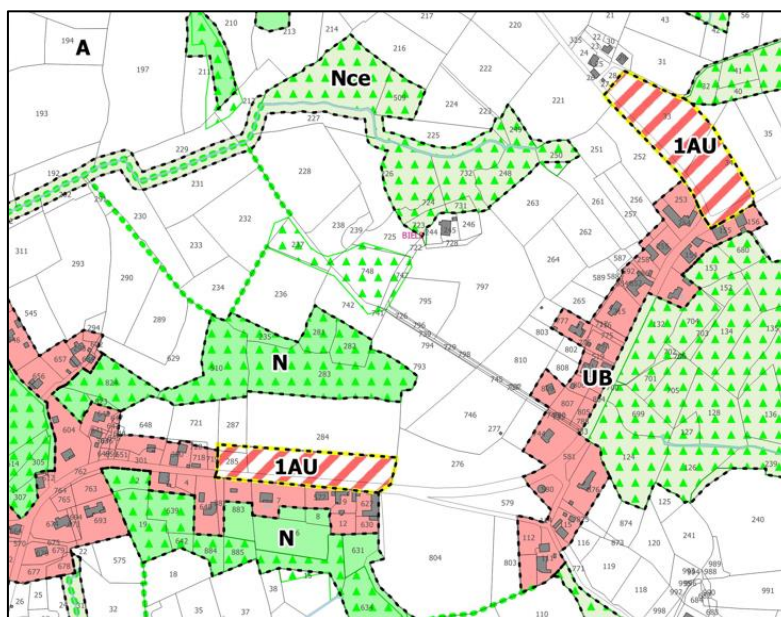
Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation au sein du hameau de l'Eglise. Ce secteur a été choisi notamment pour se mettre à l'écart des zones inondable présentes sur le bourg.



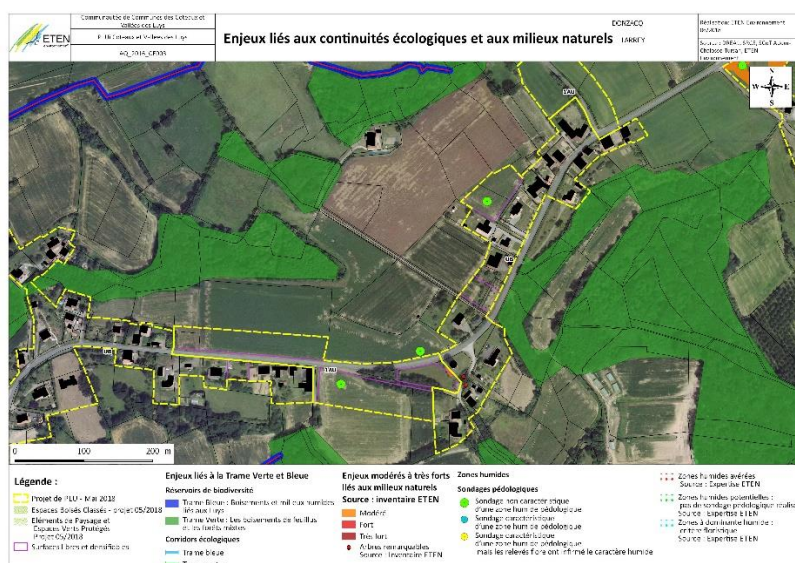
Donzacq

La commune de Donzacq s'implante au cœur des collines de la Chalosse, en position haute, au carrefour de deux voies de passage. Le bâti ancien s'est implanté en front de rue le long de ces deux voies, avec de beaux alignements, notamment le long de la Rue de l'Eglise. Les extensions récentes s'égrènent le long des différentes voies d'accès au centre bourg, en particulier le long de la RD3.

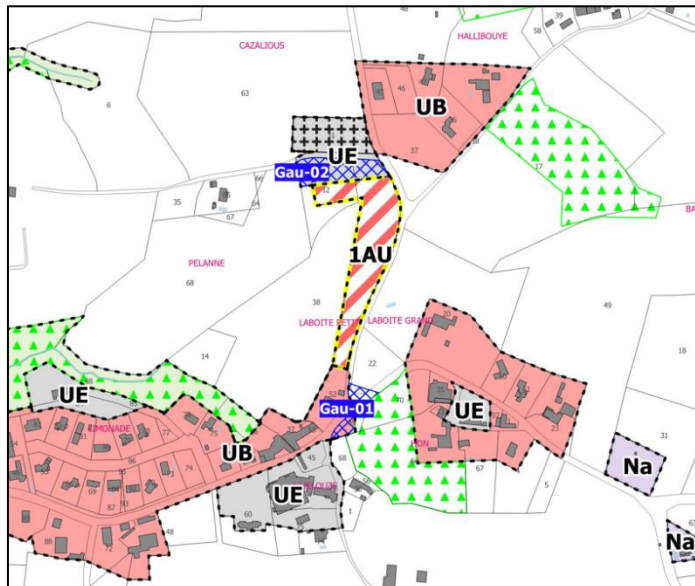
Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, en bordure de la RD3, Route de Caupenne. Desservis par les réseaux et les accès, les deux secteurs sont situés en épaisseur du bourg.



L'existence de nombreuses zones humides et de la trame verte et bleue en épaisseur du bourg de Donzacq a conduit à ouvrir à l'urbanisation les secteurs au Nord du bourg. Les cartes suivantes illustrent les zones humides identifiées sur Donzacq et la localisation de la trame verte fortement impactante également.



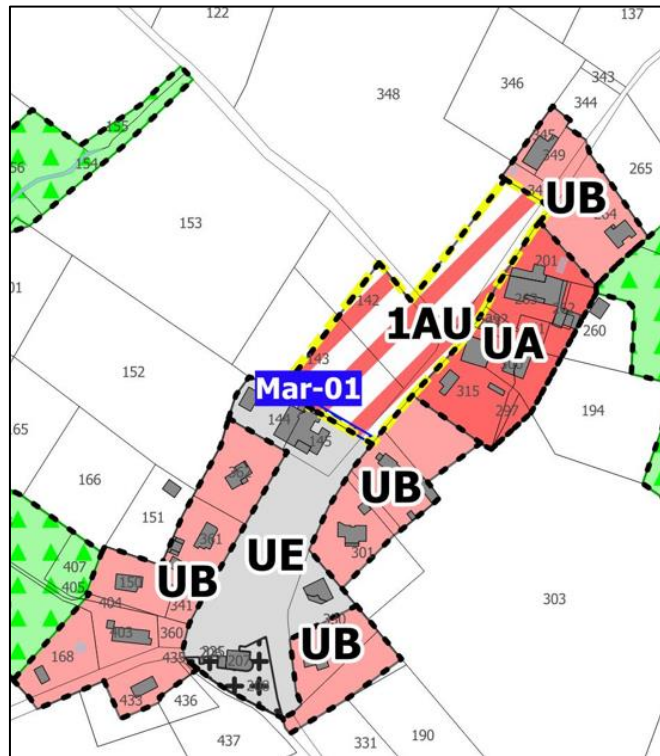
Le bourg ancien est peu constitué, composé de quelques maisons le long de la RD158, entre lesquelles se sont développés de nombreux équipements. Le bourg a ensuite été conforté par un lotissement.



Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation à proximité immédiate des équipements, qui participera à renforcer la centralité du bourg et à structurer l'urbanisation.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

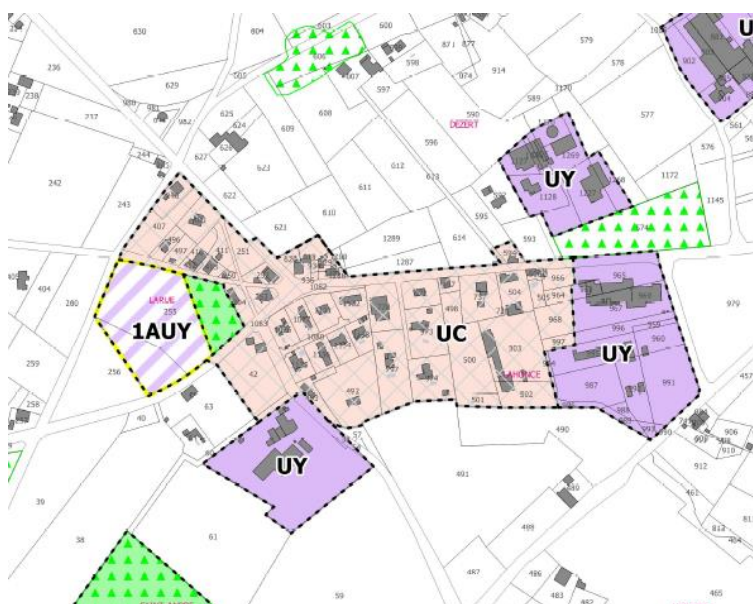
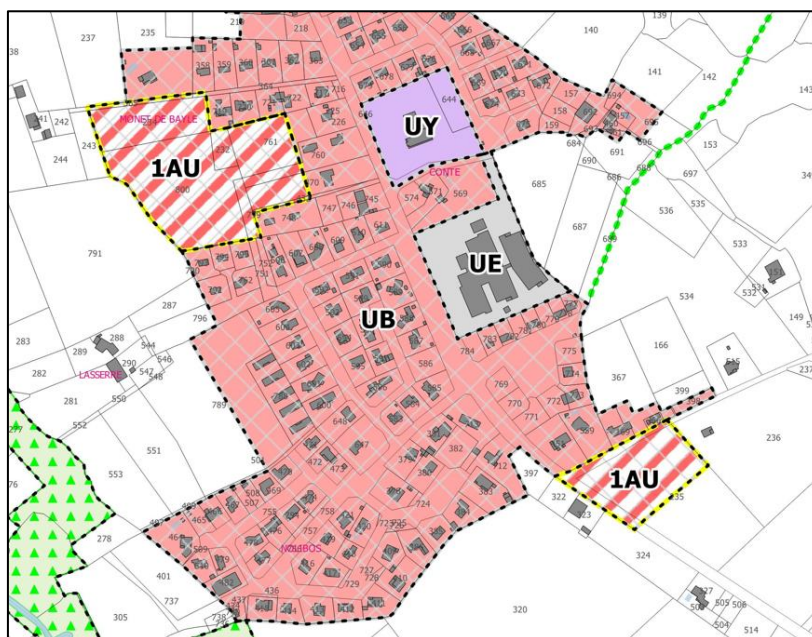


Pomarez

Le bourg de Pomarez s'est implanté dans la plaine du Luy, au carrefour de plusieurs voies. Le bourg est bien constitué et son caractère urbain est marqué : façades en front de rues, espaces publics, rues orthogonales, rez-de-chaussée commerciaux. La présence des arènes renforce la centralité du bourg. L'attractivité de ce pôle urbain se manifeste par le développement de secteurs pavillonnaires, en rupture avec le tissu dense du bourg.

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été définies une en épaississement de l'entrée Sud de la commune (RD7) et l'autre au sein du bourg.

La commune comptabilise également une OAP sur un secteur à vocation économique.



2.3.3. Les OAP permettant une mise en œuvre du PADD

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation permet de préciser les conditions d’aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d’aménagement à mettre en œuvre, afin d’assurer l’intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l’environnement, la continuité des formes urbaines.

Le PLUi-H compte :

- Des OAP sectorielles à vocation d’habitat,
- Des OAP sectorielles à vocation économique,
- Une OAP sectorielle à vocation d’équipements.

La justification des choix de ces OAP est exposée dans les chapitres suivants.

2.3.3.1. OAP SECTORIELLES A DESTINATION D’HABITAT

Les différentes zones à urbaniser à destination d’habitat font l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation définissant les principes suivants.

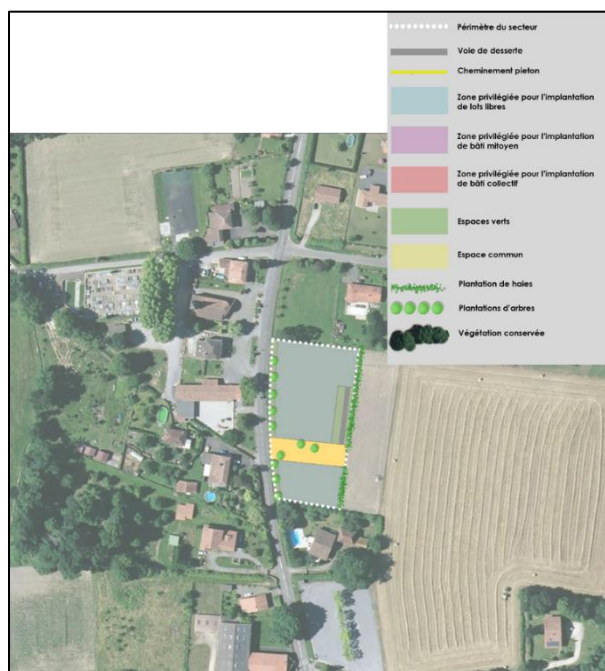
- **En matière de voirie et de desserte**

L’objectif est de permettre une structuration de la desserte sur ces zones en fonction de la localisation des secteurs et de leur configuration et ce, en cohérence avec l’orientation du PADD mettant en avant la volonté d’intégrer à la réflexion la question des déplacements.

Au sein de chacune des OAP, l’objectif est d’imposer des liens physiques (voies routières, cheminements piétons) avec les secteurs qui jouxtent l’OAP ou les secteurs qui regroupent la majorité des services et des équipements. La localisation des OAP en périphérie des centres-bourgs permet plus facilement de proposer ces liens physiques.

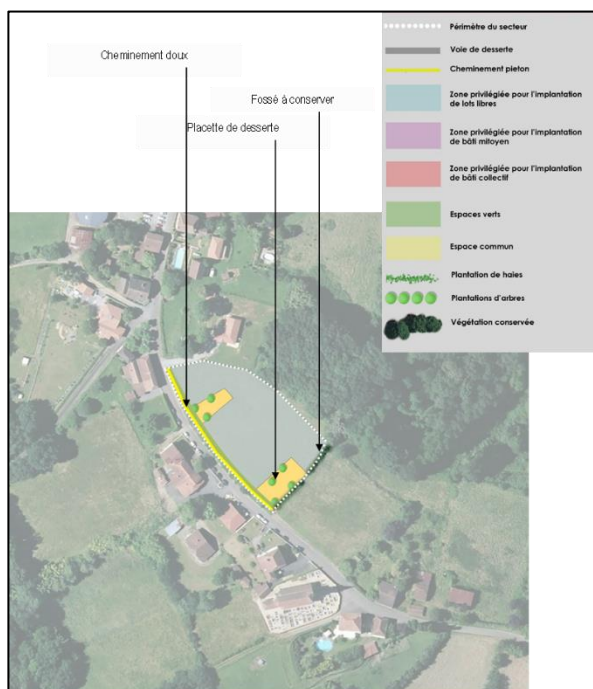
Les accès aux différentes zones ont été définis en fonction des critères de sécurité et du dimensionnement des voies auxquelles les zones seront raccordées ou proposent de créer de nouveaux accès et en compatibilité avec le règlement écrit.

Certaines OAP prévoient un développement urbain futur possible grâce à un accès conservé sur les parcelles voisines comme sur l'exemple ci-dessous à Arsague.



OAP commune d'Arsague

Par ailleurs, afin d'éviter des « raquettes de retournement » peu cohérentes avec les formes urbaines traditionnelles, un grand nombre d'OAP proposent des placettes qui peuvent servir pour la desserte interne mais constituent également des véritables espaces de vie, comme à Bassercles, ou à Argelos



Placettes dans l'OAP à Argelos

- **En matière de forme urbaine et de densité**

L'objectif est de pouvoir disposer de densités dans ces secteurs devant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'atteindre notamment les objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés dans le PADD, en cohérence avec le SCoT ACT et en cohérence avec les objectifs de production de logements du POA et du PADD du PLUi-H.

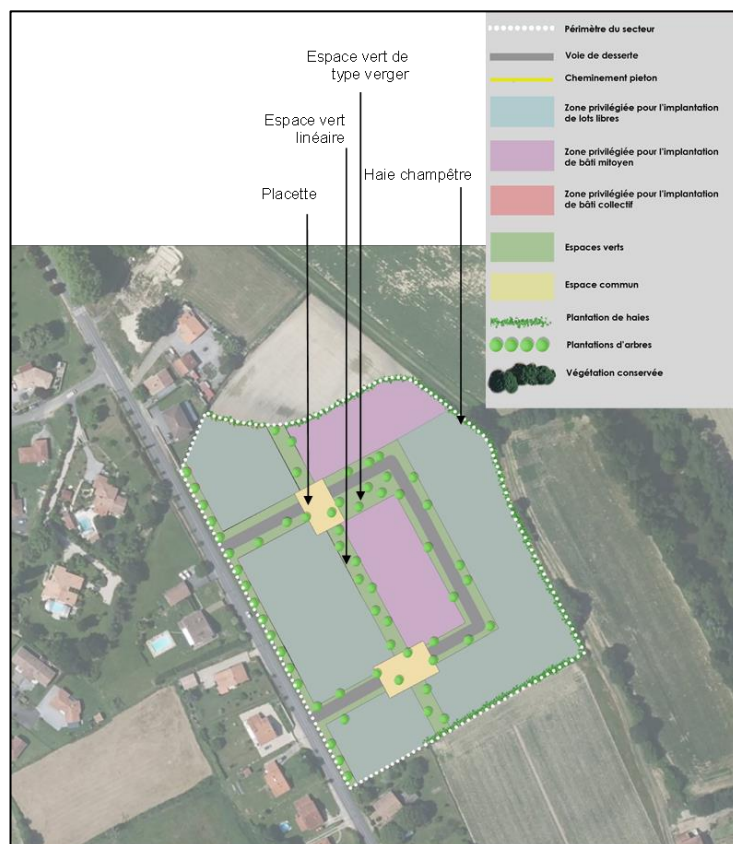
Les fourchettes de densité dans les OAP sont :

- Amou et Pomarez : 12 à 24 logements/ha,
- Castaignos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq : 11 logements/ha,
- Arsague, Bonnegarde, Gaujacq : 10 logements/ha,
- Bastennes : 14 logements/ha,
- Argelos, Bassercles, Marpaps : 8 logements/ha.

Les OAP permettent également, au travers des prescriptions en matière de densité et de formes urbaines, de répondre à l'orientation du PADD visant à diversifier l'offre en matière d'habitat.

Ainsi, certaines imposent :

- Des logements collectifs comme à Amou,
- Mitoyens (logements groupés) comme à Bastennes,
- Des logements individuels sur la majorité des OAP.



OAP à AMOU

- **En matière d'insertion urbaine et paysagère**

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans le paysage urbain ou naturel dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit un développement urbain qui respecte les formes urbaines existantes et les caractéristiques paysagères et patrimoniales de chaque commune.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- À l'importance des accès interne à la zone et des espaces publics imposés ou à renforcer,
- À l'orientation des parcelles et du bâti, par rapport au Sud, par rapport aux accès ou par rapport aux éléments prégnants du paysage (haies, arbre isolé, église, etc.),
- Au traitement des abords des zones à urbaniser via des prescriptions sur les haies et lisières paysagères,
- La prise en compte du relief dans la conception de l'aménagement de façon à respecter les courbes de niveau naturelles.

2.3.3.2. OAP SECTORIELLES A DESTINATION ECONOMIQUE

Une zone d'activités économiques est projetée à l'Ouest du bourg de Pomarez, le long de la RD3. Le secteur étant situé hors agglomération, un recul des constructions de 25 mètres sera ménagé le long de la route départementale. Aux abords des espaces habités, une interface devra aussi être aménagée afin de filtrer les vues et de limiter les nuisances.

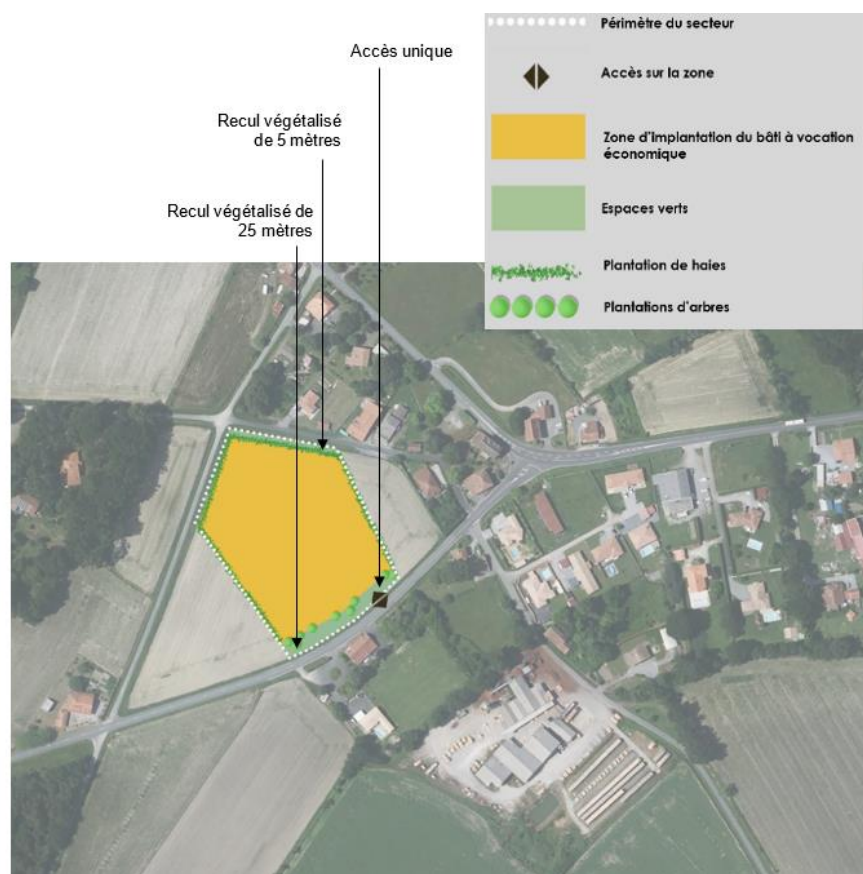


Fig. 7. OAP à Pomarez

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte sur cette zone avec un accès unique afin de préserver le contexte d'implantation et de favoriser une insertion paysagère de qualité.

2.3.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP

Les dispositions du règlement écrit ont été travaillées par les élus en fonction :

- Des choix politiques,
- Des enjeux de chaque secteur ou commune,
- Des orientations du PADD, du PLUi et du SCoT ACT,
- De la volonté d'écrire un règlement simple mais ambitieux et respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères du secteur Coteaux et vallées des Luys.

Les principes d'écriture du règlement ont été les suivants :

- Mettre en place une urbanisation différenciée (choix d'implantation et densités) adaptée aux caractéristiques et aux contraintes (réseaux, relief, ...) de chaque secteur,
- Offrir une mixité des fonctions afin de maintenir une animation urbaine dans les centres-bourgs,
- Prendre en compte les formes urbaines existantes et respecter le caractère architectural du bâti traditionnel,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de leur niveau d'équipement,
- Garantir la pérennité des activités agricoles des secteurs environnants tout en évitant les conflits d'usage,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment : atlas des zones inondables, étude hydraulique des Luys).

2.3.4.1.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Dans les zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, UC, et 1AU), le règlement autorise les mêmes destinations :

- Les destinations à vocation d'habitation et d'hébergement, y compris touristiques,
- Les destinations à vocation d'activités, si elles sont compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail, restauration,
- Les services et équipements : locaux publics, cinéma, activité de services, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, bureaux.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'aux constructions.

2.3.4.1.2. Mixité sociale

En cohérence avec le SCoT ACT, les zones U et AU à Amou et Pomarez se voient imposer une part minimale de 15% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement de plus de 20 logements.

2.3.4.1.3. **Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions du règlement écrit du PLUi-H prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...), les orientations définies par le PADD sur ces thématiques ainsi que certaines prescriptions du SCOT ACT en la matière.

Il faut préciser que le règlement écrit de la zone 1AU effectue un renvoi aux OAP afin de permettre de déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones à urbaniser présentent des enjeux urbains spécifiques.

Volumétrie et implantation des constructions

L'écriture des zones urbaines et à urbaniser tend à respecter le gradient de densité et de volumétrie des constructions, depuis le centre ancien (UA) vers les secteurs périphériques (UB, UC, 1AU, Nh). Ce gradient de densité peut s'exprimer dans l'emprise au sol, les hauteurs et les implantations du bâti.

Par ailleurs, certains centres anciens de présentent pas de densité forte, c'est le cas des centres anciens zonés en UB : Arsague, Beyries, Castagnos-Souslens, Gaujacq.

En zone UA (centres anciens), aucune emprise au sol maximale n'est fixée, car le bâti peut occuper jusqu'à 100 % de la parcelle. De même, l'emprise au sol n'est pas fixée en 1AU car les OAP imposent des fourchettes de densité.

En zone UB, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%, de façon à conserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

En zone UC, l'emprise au sol maximale est fixée à 30%, de façon à conserver l'aspect diffus de ces secteurs situés plus éloignés des centres-bourgs.

Une règle spécifique permet à certaines constructions de s'agrandir dans certaines conditions, si elles ne respectent pas les emprises au sol maximales du PLUi-H à sa date d'approbation :

$$CES_{\text{maximum autorisé}} = \\ CESe \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

De la même façon, les hauteurs (à la sablière) vont respecter un gradient depuis les zones UA vers les zones UB et UC :

- Zones UA : 10 mètres,
- Zones UB et UC : 7 mètres.

Les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives traduisent les implantations existantes tout en favorisant la densification des enveloppes urbaines existantes :

- Implantation sur voie ou sur au moins une limite séparative en UA,
- Alignement à la voie (ou limite séparative latérale) ou recul imposé en UB et UC.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

L'article imposant les règles propres à la qualité architecturale, environnementale et paysagère est identique en zones UA, UB, UC, 1AU sauf quelques détails.

L'objectif de l'écriture de cet article a été de respecter les règles architecturales du bâti traditionnel de Chalosse ou des Landes, tout en apportant de la souplesse au regard des nouveaux modes de vie (recherche de luminosité) ou des tendances actuelles (couleurs, ...).

L'attention s'est portée sur les thématiques suivantes :

- Volumes : les volumes simples (plans orthogonaux) sont imposés,
- Couleurs (façades, menuiseries) : la couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, de façon à respecter les couleurs du bâti traditionnel,
- Pentes de toit : 35 % minimum, de façon à respecter les pentes traditionnelles des Landes, tout en permettant des pentes plus fortes comme on en trouve dans le Béarn voisin,
- Aspect des toitures : les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires, ce qui permet d'autoriser les garages en toitures terrasses (tendance actuelle) et les annexes (abris de jardin, etc.).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le PLUi-H émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé de 30% en UB, UC, 1AU.

Le règlement vise à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.

En fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone 1AU et pour permettre une adaptation des obligations en matière d'espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP.

Stationnement

Le règlement rappelle l'obligation d'adapter les règles de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.

2.3.4.1.4. Les équipements et réseaux

En termes de voirie, le PLUi-H rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement rappelle les règles de recul imposées par le schéma routier départemental, en dehors des espaces agglomérés.

Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.

2.4. LES ZONES ECONOMIQUES U ET AU

2.4.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Rappel des orientations du PADD

Axe 2. STRUCTURER L'OFFRE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR LE MAINTIEN D'UN TISSU RICHE DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES ET AGRICOLES, ET LA CREATION DE ZONES D'ACTIVITES DE PORTEE COMMUNAUTAIRE

ANTICIPER L'AVENIR ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La Communauté de communes souhaite anticiper l'avenir économique du territoire au travers des objectifs suivants :

- Favoriser la création ou l'extension des zones artisanales bénéficiant d'une desserte routière optimale : RD15 (axe Amou-Pomarez), RD13 (Arsagues-Amou), RD933 (Castaigos-Souslens).
- Assurer un développement économique en adéquation avec le développement des communications numériques et notamment la desserte progressive du territoire en internet très haut débit.
- Limiter la consommation d'espace en matière économique, en cohérence avec les objectifs du SCoT Adour Chalosse Tursan. Il s'agira de favoriser la multifonctionnalité des espaces, en permettant aux activités non nuisantes de s'installer dans les zones d'habitat. Par ailleurs, la consommation d'espace pour les zones d'activités économiques sera limitée à environ 4 à 5 ha, en cohérence avec le SCoT Adour Chalosse Tursan.

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « activités économiques »

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « activités économiques »	
Consommation observée sur les dix dernières années : Autour de 6 ha	Consommation projetée dans le PLUi-H : Environ 4 à 5 ha

PERENNISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE EN ANTICIPANT LES MUTATIONS ACTUELLES

La Communauté de communes souhaite maintenir voire développer la vocation agricole du territoire, au travers des objectifs suivants :

- Protéger en priorité les espaces à forts enjeux agricoles.
- Eviter les conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation.
- Renforcer le lien agriculture/tourisme en permettant notamment le changement de destination de certaines constructions (ex : reconversion de ferme en hébergement touristique).
- Favoriser les circuits courts et qualitatifs, les ventes à la ferme, les outils de transformation, la valorisation des appellations existantes, etc.

- Développer le concept de « paysage terroir » : le paysage comme support d'identité et de « produits de territoire » ; un territoire à affirmer et à conforter (terroir), à mettre en valeur et à faire connaître.
- Permettre le développement de la ressource en eau pour l'agriculture (réserves d'eau).

DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE (ET DE LOISIRS) DU TERRITOIRE AFIN DE STRUCTURER UN PRODUIT TOURISTIQUE RURAL

La Communauté de communes souhaite développer le potentiel touristique et de loisirs du territoire, au travers des objectifs suivants :

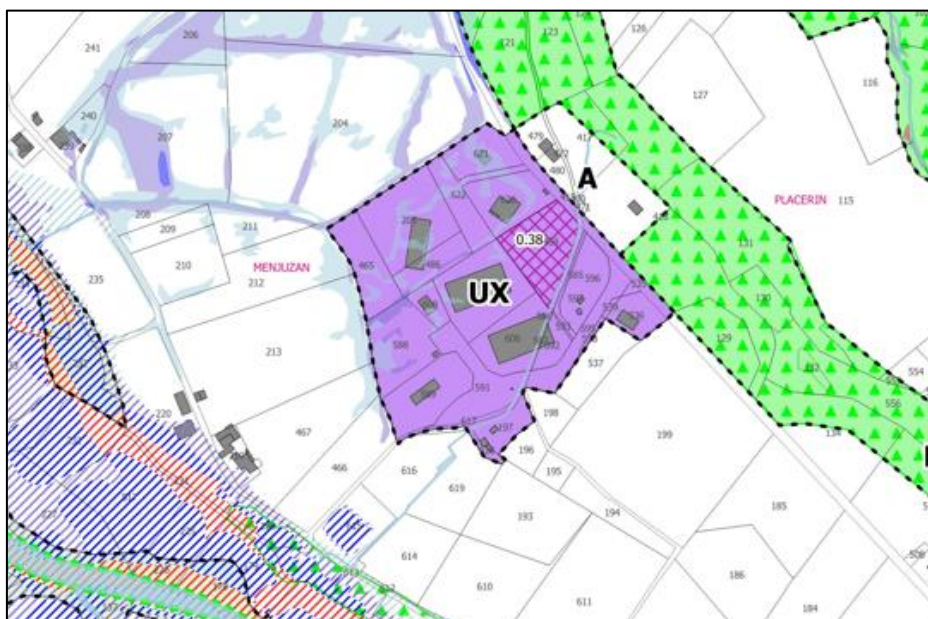
- Développer, qualifier et diversifier l'offre en hébergement touristique, par exemple en favorisant le changement de destination des bâtiments ou en soutenant les projets d'initiative publique ou privée de type PRL (Parc Résidentiel de Loisirs), gîtes, camping, etc.
- Proposer des activités touristiques et de loisirs (parcours sportifs, randonnées, canoë kayak, pêche, ...) en lien avec les richesses environnementales que sont les forêts, principalement privées, et les Luys.
- Créer des boucles de randonnées thématiques et améliorer les cheminements doux, permettant de découvrir les richesses du territoire et étant support de développement touristique, ludique et sportif.
- Valoriser, développer et mettre en réseau les principaux sites touristiques comme les arènes, le Château et l'église Saint-Pierre d'Amou ; l'église, ses cloches et le Château de Beyries ; le Site de la Dame de Brassempouy ; le Quillet et la Maison de la vannerie de Castelnau-Chalosse ; le Château de Gaujacq et les arènes de Pomarez.
- Poursuivre le développement du site préhistorique de Brassempouy par la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

2.4.2. Principe de délimitation des zones

Les zones d'activités ont été prises dans leur enveloppe actuelle avec un zonage adapté à la destination des lieux :

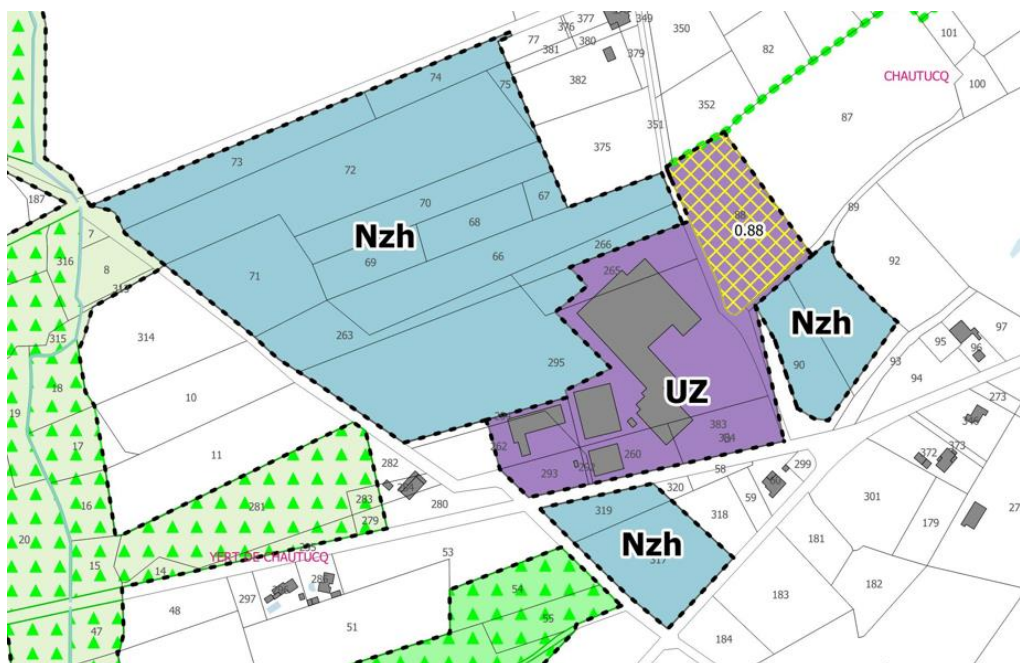
- UX : artisanat et commerce,
- UY : industrie dont agro-alimentaire,
- UZ : toutes fonctions.

Les dents creuses ont été identifiées dans les zones existantes, comme ici à Amou :

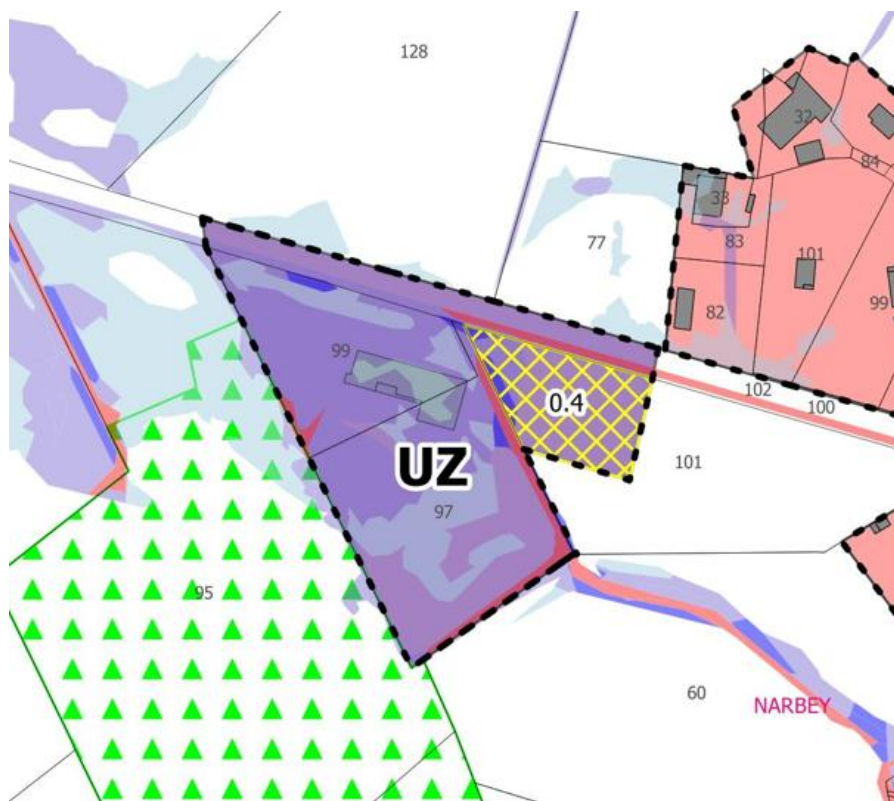


Certaines zones d'activités font l'objet d'extension qui répondent à un objectif de proposer du foncier économique pour les entreprises en place mais également pour de nouvelles implantations. Ce foncier économique est systématiquement proposé en continuité des zones existantes. Il s'agit des zones suivantes.

Amou (0,88 ha en extension) :



Castel-Sarrazin (zone existante – 0,4 ha en extension) :

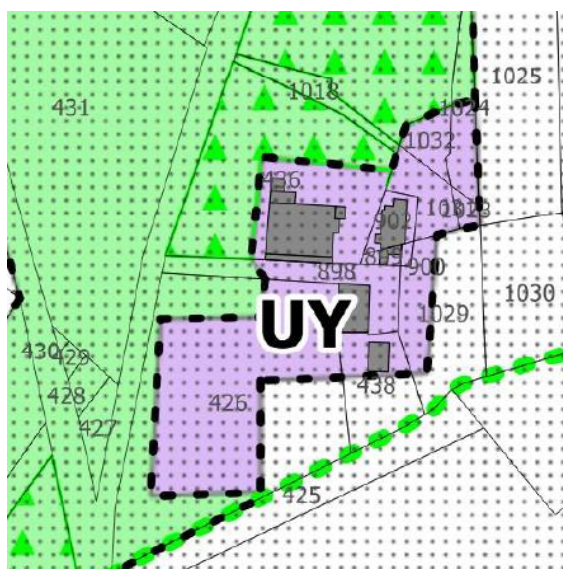


Pomarez :

Le choix s'est porté vers un secteur situé à l'écart des zones inondables et des zones humides.



Quelques entreprises agro-alimentaires font l'objet d'une extension mineure qui correspond à des besoins dans les 10 ans pour leurs activités existantes, comme ici à Pomarez.



Extension ponctuelle d'une zone UY à Pomarez (agro-alimentaire)

2.4.3. L'OAP économique permettant une mise en œuvre du PADD

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

L'OAP impose :

- L'accès à la zone,
- Le traitement paysager.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage, l'OAP permettra un traitement paysager en relation avec le contexte d'implantation pour minimiser son impact dans le paysage. Il sera important de préserver les fossés existants, de créer des transitions paysagères, pouvant servir de noues pour l'infiltration des eaux pluviales.

Au contact des espaces paysagers, le but sera de privilégier des clôtures légères de type clôture grillagée, sans soubassement maçonné.

2.4.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et une complémentarité avec les OAP

2.4.4.1.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Afin d'éviter la transformation des zones d'activités en zones commerciales, les commerces ont uniquement autorisés en UX et UZ.

De même, afin d'éviter les conflits d'usage au sein des zones d'activité, les nouveaux logements sont interdits. Cependant, il existe quelques logements existants : leur extension est autorisée et limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi-H.

Les zones UZ et AUZ sont des zones mixtes, accueillant tout type d'activités. Y sont donc autorisés la restauration, le commerce de gros, les activités de services, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

Les zones UY sont des zones industrielles avec des nuisances potentielles. Aussi, pour éviter des conflits d'usage entre les activités, seules sont autorisées l'industrie, le commerce de gros, les entrepôts et les bureaux.

2.4.4.1.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des zones d'activités, le PLUi-H propose des règles assez souples, en cohérence avec les destinations autorisées.

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée de façon à favoriser la densification.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Le recul par rapport aux voies et limites séparatives est fixée à 4 mètres.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants et non brillants de façon à limiter l'impact de ces constructions massives dans le paysage.

Les toitures terrasses sont autorisées, notamment pour favoriser la mise en place de panneaux solaires.

2.4.4.1.3. Equipements et réseaux

Le raccordement aux réseaux collectifs est obligatoire.

2.5. LA ZONE UL A AMOU

La zone UL à Amou accueille le projet en cours de construction du Parc Résidentiel de Loisirs qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU en vigueur d'Amou.

2.6. LES ZONES URBAINES UE DEDIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

2.6.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Le PADD précise dans son axe 3 :

La Communauté de commune souhaite privilégier la mutualisation des moyens en matière d'équipements et de commerces, au travers des objectifs suivants :

- Accompagner les services d'accueil de la petite enfance.
- Mettre en œuvre des dispositions et un projet de territoire permettant le maintien des écoles (vecteurs de vie sociale).
- Maintenir l'offre commerciale de « centralité » à l'échelle des communes structurantes (Amou et Pomarez).

Aussi, certaines zones UE et 1AUE ont été délimitées pour pérenniser ou accueillir exclusivement des équipements publics ou collectifs.

2.6.2. Principes de délimitation de la zone UE

Situées dans les centres-bourgs, les zones UE accueillent généralement la mairie, les écoles, les équipements sportifs, les salles polyvalentes. Ces zones regroupent généralement plusieurs équipements, ce qui justifie ce classement. Les zones UA ou UB permettent également l'accueil d'équipements publics, mais avec des règles imposées aux constructions plus contraignantes car propre aux zones d'habitat existantes.

2.6.3. Dispositions Edictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

2.6.3.1. LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les logements sont également autorisés, notamment à destination des logements communaux généralement situés au-dessus des mairies ou dans les anciennes écoles.

Les activités sont interdites (commerces, bureaux, artisanat, industrie, etc.).

2.6.3.2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles sont souples, en adéquation avec les destinations autorisées. Les zones UE sont globalement des terrains dont la collectivité est propriétaire.

2.6.3.3. RESEAUX ET VOIRIE

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

2.7. L'IDENTIFICATION DES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)

Rappel de la réglementation

Article L151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le tableau ci-après récapitule les STECAL par commune et leur nombre.

PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

Commune	Nh	Nombre de logements en Nh (densification)	Neq	NL	Na	Nt1 ou Nt2
Amou			1	1 (base ULM)	2	2
Argelos						
Arsague	1	1			1	
Bassercles					2	
Bastennes				1 (ball trap)	1	
Beyries	1					
Bonnegarde	2	1				
Brassempouy						1
Castaignos	1	1			2	1
Castelnau-C.	3	2	1	2 (ganaderia, visite à la ferme)	2	
Castel-S.	1				1	
Donzacq	1					
Gaujacq					4	2
Marpaps					1	
Nassiet					1	2
Pomarez			1		3	1
TOTAL	10	5	3	4	20	9

Zones Nh

Le PLUi-H identifie 10 quartiers et hameaux où des possibilités d'environ 5 constructions sont données, uniquement en dents creuses.

Il s'agit de secteurs comprenant entre 5 et 15 habitations, distantes entre elles de moins de 50m.

Sont autorisées en Nh :

- Les habitations,
- L'extension mesurée des activités artisanales et commerciales et leurs annexes,
- Les hébergements touristiques (gîtes),
- Les bureaux.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zones Na

Le PLUi-H identifie 21 secteurs d'activités isolées, autres qu'agricoles, dont l'extension ne peut être autorisée en zone N classique. Il s'agit généralement d'artisans (électriciens, maçons, etc.).

Sont autorisés en Na :

Zones Na

Le PLUi-H identifie 20 secteurs d'activités isolées, autres qu'agricoles, dont l'extension ne peut être autorisée en zone N classique. Il s'agit généralement d'artisans (électriciens, maçons, etc.).

Sont autorisés en Na :

- L'extension des constructions existantes à destination artisanale ou de commerce de détail, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments existants à destination artisanale ou de commerce de détail, sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal. La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Les bassins de piscine sont limités à 50 m²
- Les hébergements touristiques.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zones Nt1 et Nt2

Le PLUi-H identifie 6 secteurs destinés soit à des campings (Nt1) soit à des gîtes et assimilés (Nt2), dont l'extension ou les annexes ne peuvent être autorisées en zone N classique.

Sont autorisés en Nt1 :

- Les campings et piscines,
- Les activités de restauration,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les habitations liées au gardiennage et limitées à 50m² de surface de plancher.

Sont autorisés en Nt2 :

- Les extensions des habitations et hébergements touristiques et leurs annexes,
- Les piscines.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,
- Emprise au sol maximale : 10% en Nt1, 20% dans les autres zones,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zone NL

Le PLUi-H identifie 4 secteurs NL qui correspondent à des activités de loisirs existantes :

- Base ULM à Amou,
- Ball-trap à Bastennes,
- Ganaderia et visite à la ferme à Castelnau-Chalosse.

Sont autorisés en NL les aménagements légers nécessaires à ces activités de loisirs.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7 m,

- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

Zones Neg

Le PLUi-H identifie plusieurs centres équestres existants (trois comptabilisés).

Sont autorisés en Neg :

- Les constructions et installations nécessaires aux centres équestres,
- Les habitations dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Hauteur maximale : 7m,
- Emprise au sol maximale : 20%,
- Implantations : recul de 3 m des voies et des limites séparatives,
- Coefficient de pleine terre : 40% minimum.

2.8. LES ZONES AGRICOLES (A)

2.8.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

L'activité agricole est à la fois pour le secteur Coteaux et Vallées des Luys :

- Une activité économique, qui se traduit notamment par la présence de nombreuses activités agro-alimentaires liées à l'élevage de volailles,
- Une activité qui façonne les paysages du territoire.

Pour cela, une identification des enjeux agricoles ainsi qu'une cartographie des espaces à enjeux (périmètres de bâtiments d'élevage, recensement parcellaire graphique) ont été réalisées.

Ce diagnostic agricole a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A ou Ap du PLUi-H,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

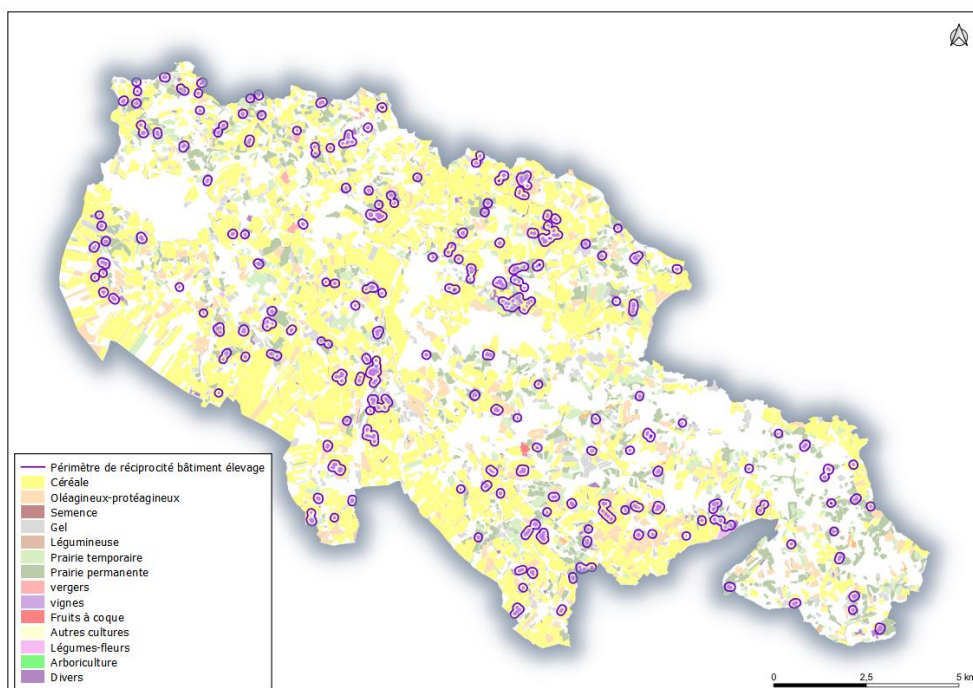
2.8.2. Principe de délimitation des zones

La quasi-totalité des terres agricoles identifiées (terres déclarées aux administrations au regard du RPG – Registre Parcellaire Graphique, terres agricoles identifiées par les visites de terrain) a été zonée en zone A.

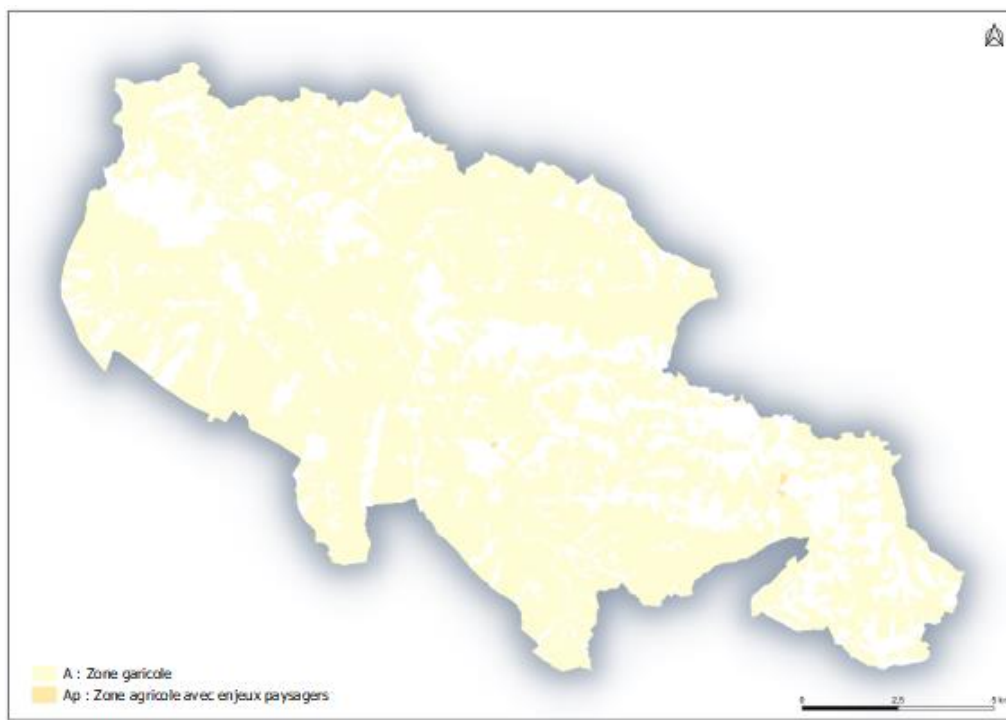
Une partie des terres agricoles a été zonée en Ap (agricole paysager) en périphérie de Castaignos-Soulens, afin de limiter les conflits d'usage et pour préserver les cônes de vue paysager sur le bâti du centre-bourg.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans cette zone A comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H,
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² supplémentaire d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 40 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H.



Localisation des principaux enjeux agricoles : recensement parcellaire graphique, sièges d'exploitation, bâtiments d'élevage



Zonage A et Ap du PLU

Localisation des enjeux agricoles et zonage A et Ap du PLU

2.8.3. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivantes :

- Prendre en compte les terres agricoles du territoire, les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau (10 m),
- La possibilité offerte pour un changement de destination à vocation d'habitation sur certains bâtiments présentant un intérêt architectural, au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme.

2.8.3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole.

Ainsi, outre les constructions et installation nécessaires à l'activité agricole, le PLUi-H permet en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² supplémentaire d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 40 m² tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H.

En zone Ap, sont uniquement autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics, la reconstruction à l'identique après sinistre, l'extension des constructions à destination agricole ou de conditionnement, vente ou transformation, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H.

2.8.3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat en limite avec la zone A (UB, UC).

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi-H, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines. Les règles imposées aux bâtiments agricoles sont moins contraignantes afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent dans la plaine agricole (haies).

2.8.3.3. STATIONNEMENT

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone A, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

2.8.3.4. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement du PLUi-H rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.9. LES ZONES NATURELLES (N, NCE, NZH)

2.9.1. Méthodologie générale et articulation avec les orientations du PADD

Un des objectifs du PADD est la prise en compte des richesses naturelles du territoire et le maintien des continuités écologiques que sont les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs, continuités écologiques) et des espaces naturels dits « ordinaires » (massif, réseau de haies, ...). La délimitation des zones naturelles vise ainsi à répondre à cet objectif.

Afin de prendre en compte les orientations définies dans le PADD, un travail d'analyse et de localisation des secteurs boisés, des continuités écologiques, des zones humides, des sites Natura 2000 et habitats d'intérêt communautaire (DOCOB) et du potentiel écologique a notamment été réalisé afin de délimiter les zones à vocation naturelle.

Toutefois, afin de répondre aux autres orientations du PADD, telles que la pérennisation des activités touristiques existantes (camping, gîtes et chambres d'hôtes), l'existence de quartiers à l'écart du centre-bourg (Nh), des sous-secteurs en zone naturelle ont été identifiés (cf. délimitation des STECAL *supra*).

2.9.2. Principe de délimitation des zones

Sont classés en zone naturelle (Nce) dans le PLUi-H, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Il s'agit des zones Natura 2000, des réservoirs feuillus et humides du SRCE et des réservoirs du SCoT.

Les autres boisements et cours d'eau sont zonés en N. Ont en outre été classés en Nzh, les zones humides effectives mises en évidence dans le cadre des investigations naturalistes menées.

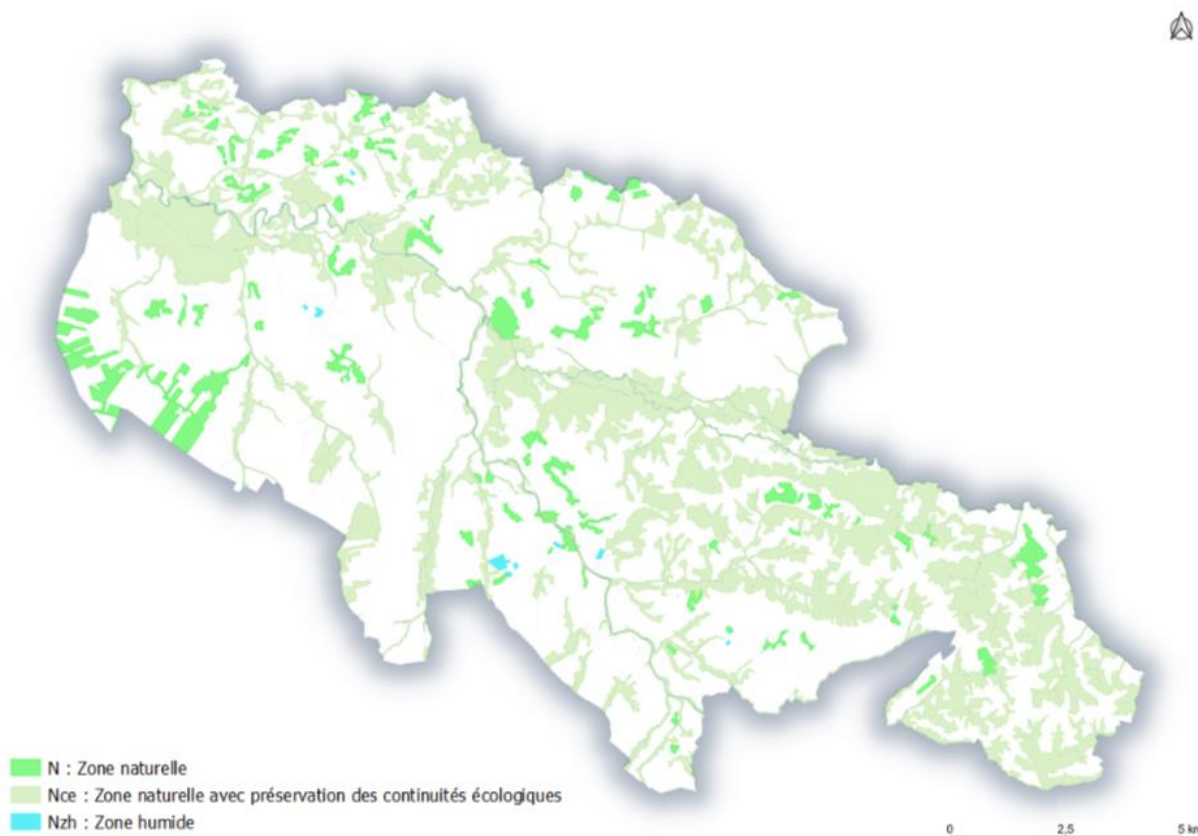


Fig. 9. Les zones N, Nce et Nzh du PLUi-H

2.9.4. Dispositions du règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Prendre en compte les enjeux propres à chaque secteur N et sous-secteurs,
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés (inondation notamment),
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en définissant notamment des reculs par rapport aux cours d'eau (10 m).

2.9.4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol ont été définies afin de pas impacter de manière notable les espaces à dominante naturelle.

Zones N

Sont autorisés :

- Les aménagements légers liés à la découverte du milieu naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes.

Il s'agit de secteurs naturels qui présentent moins d'intérêt que les secteurs Natura 2000 ou les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE.

Zones Nce

En zone Nce, la possibilité est seulement offerte d'implanter des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.9.4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions autorisées en N est fixée à 7 mètres.

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone (recul de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives).

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLUi-H, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines. Les règles imposées aux bâtiments liées à l'exploitation forestière sont moins contraignantes en cohérence avec les contraintes techniques liées à cette activité.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'elles représentent.

2.9.4.3. STATIONNEMENT

Le stationnement ne présentant pas d'enjeux majeurs en zone N, le règlement renvoie globalement au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

2.9.4.4. LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement du PLUi-H rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Le règlement impose un raccordement à l'eau potable. Il impose également un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis.

2.10. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUi-H compte 14 emplacements réservés destinés à de l'élargissement de voies, à du stationnement, à l'extension de cimetière, à la sécurisation de carrefour.

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
Amo-01	Stationnement paysager	Commune d'Amou
Amo-02	Création d'un bassin tampon eaux pluviales	Commune d'Amou
Amo-03	Création d'un îlot de fraîcheur	Commune d'Amou
Arg-01	Création d'un stationnement	Commune d'Argelos
Arg-02	Equipeement public (assainissement mairie)	Commune d'Argelos
Arg-03	Extension du cimetière	Commune d'Argelos
Bra-01	Extension du cimetière	Commune de Brassempouy
Bra-02	Aménagement de voirie	Commune de Brassempouy
Bra-03	Création d'un parking et logements communaux	Commune de Brassempouy
Bra-04	Création chemin d'accès et ass. collectif	Commune de Brassempouy
Cso-01	Création d'un accès	Commune de Castaignos-Souslens
CaS-01	Aménagement d'un parking	Commune de Castel-Sarrazin
CCH-01	Projet de parking avec accès	Commune de Castelnau-Chalosse
CCH-02	Chemin d'accès	Commune de Castelnau-Chalosse
Gau-01	Aménagement du carrefour	Commune de Gaujacq
Gau-02	Extension du cimetière	Commune de Gaujacq
Mar-01	Création voirie (4m)	Commune de Marpays

Fig. 10. Liste des emplacements réservés

2.11. LES ZONES INONDABLES

Les communes sont couvertes par l'atlas des zones inondables (AZI) et/ou l'étude hydraulique des Luys, qui identifie plusieurs surfaces concernées par des crues, ou par du ruissellement.

Le plan de zonage cartographie ces zones inondables (AZI, étude hydraulique des Luys) par un hachurage propre au niveau d'aléa défini.

Dans les communes concernées par l'étude hydraulique des Luys, après échanges avec les services de l'Etat, des règles spécifiques ont été adoptées.

2.12. LES ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les massifs boisés ; les espaces boisés classés des documents d'urbanisme en vigueur ont notamment été remplacés par des éléments de paysage, outil jugé plus souple et plus en adéquation avec les enjeux du territoire,
- Les ripisylves et autres boisements en bordure des cours d'eau,
- Les haies.

L'objectif est de préserver voire remettre en état ces éléments qui participent au paysage de Chalosse.

2.13. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Au total, 20 changements de destination ont été identifiés sur les 16 communes, comme l'illustre le tableau suivant.

Communes	Nombre de changements de destination
Amou	0
Argelos	1
Arsague	0
Bassercles	1
Bastennes	0
Beyries	1
Bonnegarde	0
Brassempouy	1
Castaignos-Souslens	9
Castelnau-Chalosse	0
Castel-Sarrazin	0
Donzacq	0
Gaujacq	0
Marpaps	2
Nassiet	5
Pomarez	0

Pour chacun de ces changements de destination, une fiche a été renseignée afin d'apporter les arguments à la préservation de ce bâti remarquable.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles, le plus souvent des granges, ou assimilé.

Les critères qui ont guidé le choix de ces changements de destination ont été les suivants :

- L'activité agricole dans le bâtiment n'existe plus,
- Il n'y a pas d'enjeux agricoles forts à proximité (épandage, bâtiment d'élevage, ...),
- Les réseaux sont présents (eau, électricité),
- Utilisation de matériaux traditionnels sur le bâti,
- Autant que possible le respect de l'architecture locale témoignant de l'intérêt architectural du bâtiment.

3. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET BESOINS EN LOGEMENTS

3.1. TABLEAU DES SURFACES DISPONIBLES DU PLUI-H

Les superficies disponibles correspondent aux dents creuses et à la consommation d'espace.

Zones U et AU

Zones à vocation d'habitat

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
1AU	17,98		15,97
UA	43,76	0,07	0,17
UB	295,31	9,51	8,85
UC	32,62	0,68	0,36
Nh	29,07	0,81	0,06
Total à vocation d'habitat	418,74	11,07	25,41

Fig. 11. Superficies des zones d'habitat

Zones d'équipement et de loisirs

Il faut noter que la zone UL correspond au PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) à Amou qui a fait l'objet d'une MECDU (Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme) en 2022.

Zone	Superficie totale (ha)	Superficies disponibles (ha)	
		Dents creuses	Extensions
UE	45,06		0,94
UL	3,09		2,43
Total à vocation d'équipements	48,15		3,37

Fig. 12. Superficies des zones d'équipements

Zones d'activités

Consommation d'espace lié à l'économie (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
1AUY	1,50		0	1,50
UY		0,51	0,05	0,56
UZ	1,01		0,05	1,28
Total	2,51	0,51	0,10	3,34

Fig. 13. Superficie des zones d'activités**Zones A et N**

Zones	Surfaces (ha)
A	12773,6
Ap	5,4
Total zones agricoles	12779
N	751,34
Nce	4673,18
Na	8,43
Neq	3,88
NL	6,56
Nt1	10,33
Nt2	4,02
Nzh	17,38
Total zones naturelles	5475,12
Total	18 254,1

Fig. 14. Superficie des zones A et N

3.2. CONSOMMATION D'ESPACE : BILAN ET COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

La Communauté de communes souhaite maîtriser le développement urbain à horizon 10 ans sur le secteur des 16 communes. Cela se traduit par un objectif de production ou de mobilisation d'environ 450 logements en 10 ans.

La Communauté de communes souhaite modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain par :

- Le comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes et principalement dans les centres-bourgs,
- L'augmentation de la densité en logements dans toutes les communes, avec une densité de logements proportionnelle aux enjeux de chaque typologie de pôle,
- La mobilisation des logements vacants, avec un objectif de mobilisation de 40 logements.

La densité de logements sera adaptée aux contraintes liées à chaque zone d'urbanisation future : topographie, accès, formes urbaines environnantes, impact paysager, assainissement, etc.

Objectifs de création et de mobilisation de logements sur dix ans	
450 logements à créer ou mobiliser	
Répartition du potentiel de développement	
Capacité de mobilisation en densification des espaces déjà urbanisés, des friches, des logements vacants : 35% à 40% des logements environ, <u>dont environ 40 logements vacants à mobiliser</u> Au regard de l'étude de densification (cf. <i>infra</i>), cette capacité de mobilisation se répartit de la façon suivante : - Pôles urbains (Amou, Pomarez) : 36 à 38 % du nombre de logements projetés sur les pôles urbains - Pôles relais (Castagnos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq) : 32 à 34 % des logements projetés sur les pôles relais - Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet) : 36 à 38% des logements projetés sur les pôles intermédiaires - Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpaps) : 24 à 26 % des logements projetés sur les pôles de proximité Potentiel en extension urbaine : 55% à 60% des logements environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « habitat, équipements, commerces et services »	
Consommation observée sur les dix dernières années : Environ 38 ha	Consommation projetée dans le PLUi-H : Environ 25 à 28 ha

PLUi-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYs

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

La consommation d'espace, pour l'habitat, par commune est donnée dans le tableau suivant.

Commune	Extensions (consommation d'espace)	
	Surface	Nombre de logements
Amou	3,96	51
Argelos	0,57	5
Arsague	1,05	11
Bassercles	0,68	5
Bastennes	0,84	7
Beyries	0,78	6
Bonnegarde	0,95	10
Brassempouy	1,32	13
Castagnos-Souslens	2,29	25
Castelnau-Chalosse	1,72	19
Castel-Sarrazin	2	22
Donzacq	1,93	21
Gaujacq	1,64	16
Marpaps	0,88	7
Nassiet	1,02	10
Pomarez	3,78	49
Total	25,41	277

Fig. 15. Consommation d'espace projetée par commune pour l'habitat (hors dents creuses et divisions parcellaires)

Le potentiel constructible en extension urbaine (consommation d'espace) pour de l'habitat offert par le PLUi-H est de 25.41 ha (voiries et espaces verts compris) pour un total de 277 logements (soit 63% des logements), soit une densité moyenne en consommation d'espace de 10.91 logements/ha (voirie et espaces verts compris). Les densités imposées dans les OAP sont :

- Amou et Pomarez : 12 à 24 logements/ha,
- Castagnos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq : 11 logements/ha,
- Arsague, Bonnegarde, Gaujacq : 10 logements/ha,
- Bastennes : 14 logements/ha
- Argelos, Bassercles, Marpaps : 8 logements/ha.

Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD.

Le potentiel constructible en densification (dents creuses dans le bourg, division parcellaire dans le bourg, mobilisation des logements vacants existants) est estimé à 159 logements soit 37 % des logements (cf. tableau ci-après), en retenant un ratio d'un sur quatre pour les divisions parcellaires. Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du PADD. A cela se rajoutent 20 changements de destination.

Motif	Nombre de logements
Dents creuses	107
Divisions parcellaires	11
Mobilisation logements vacants	41
Total densification et mobilisation vacants	159

Fig. 16. *Potentiel de logements en densification, en mobilisation de logements vacants*

Par ailleurs, il faut noter une consommation d'espace de 3,34 ha pour des extensions de zones d'activités économiques.

3.3. CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DU DEVELOPPEMENT URBAIN PROPOSE

Le tableau suivant synthétise le potentiel de logements dans le cadre du PLUi-H.

Commune	Dents creuses		Divisions parcellaires		Nombre de logements vacants à mobiliser	Total logements densification	Extensions (consommation d'espace)		Total logements
	Surface	Nombre de logements	Surface	Nombre de logements			Surface	Nombre de logements	
Amou	1,06	16	1	3	8	27	3,96	51	78
Argelos	0,21	2		0	1	3	0,57	5	8
Arsague	0,53	4	0,11	0	1	5	1,05	11	16
Bassercles	0,43	3		0	1	4	0,68	5	9
Bastennes	0,38	2		0	1	3	0,84	7	10
Beyries	0,24	1	0,29	1	1	3	0,78	6	9
Bonnegarde	0,16	1	0,08	0	2	3	0,95	10	13
Brassempouy	0,9	7	0,39	1	1	9	1,32	13	22
Castaignos-Souslens	0,47	5		0	2	7	2,29	25	32
Castelnau-Chalosse	1,29	14	0,66	2	2	18	1,72	19	37
Castel-Sarrazin	0,91	10	0,13	0	4	14	2	22	36
Donzacq	0,07	1	0,66	2	3	6	1,93	21	27
Gaujacq	0,66	5		0	2	7	1,64	16	23
Marpaps	0,15	1		0	1	2	0,88	7	9
Nassiet	2,09	17	0,04	0	2	19	1,02	10	29
Pomarez	1,52	18	0,56	2	9	29	3,78	49	78
Total	11,07	107	3,92	11	41	159	25,41	277	436

Fig. 17. Potentiel de logements du PLUi-H

POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLUI-H DU SECTEUR COTEAUX ET VALLEES DES LUYs SUR 2025-2035

436 LOGEMENTS DONT

37% EN DENSIFICATION SOIT 159 LOGEMENTS :

- **107 DENTS CREUSES**
- **11 DIVISIONS PARCELLAIRES**
- **41 LOGEMENTS VACANTS MOBILISES**

A CELA S'AJOUTENT 20 CHANGEMENTS DE DESTINATION POUR DU LOGEMENT

63% EN EXTENSION (SOIT 281 LOGEMENTS) SUR 25,41HA,

3.4. PROJECTION, ANALYSE DES BESOINS ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

3.4.1. Objectifs d'accueil de population nouvelle et desserrement des ménages

A l'échelle des 16 communes, la croissance démographique a connu un déclin progressif jusqu'en 1999, en perdant plus de 600 habitants en 31 ans.

A partir de la fin des années 1999 et suivantes, la dynamique s'inverse, de façon assez forte au début des années 2000 (+1,1%/an de croissance démographique) puis cette dynamique ralentit. La dernière période 2014-2020 montre une stagnation de la population à l'échelle du territoire.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	7 283	6 912	6 668	6 752	6 682	7 441	7 661	7 639
Densité moyenne (hab/km²)	39,0	37,0	35,7	36,2	35,8	39,9	41,1	40,9

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,5	0,2	-0,1	1,1	0,6	-0,0
due au solde naturel en %	-0,3	-0,5	-0,6	-0,4	-0,4	-0,3	-0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,1	0,7	0,3	1,5	0,9	0,4
Taux de natalité (‰)	10,5	9,0	9,0	8,5	9,1	9,6	7,8
Taux de mortalité (‰)	13,4	13,6	14,8	12,9	12,9	12,3	12,3

Fig. 18. Evolution de la population depuis 1968 à l'échelle des 16 communes

PLUi-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUY

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE C : EXPLICATIONS DES CHOIX

Au regard du léger ralentissement démographique en en cohérence avec le SCoT ACT, le taux de croissance démographique finalement retenu dans le cadre du PLUi-H est de 0,97%/an à l'échelle du territoire, afin de sa rapprocher des tendances du début des années 2000. Cette ambition s'accompagne d'une véritable politique habitat au sein du POA et du PLUi-H.

Les taux par commune sont illustrés dans le tableau suivant.

	Taux évolution démographique sur 10 ans	Gain habitants sur 10 ans
Pôles urbains	1,1%	356
<i>Amou</i>	1,1%	182
<i>Pomarez</i>	1,1%	174
Pôles relais	1,1%	242
<i>Castaignos Soustens</i>	1,0%	42
<i>Castelnau Chalosse</i>	1,1%	74
<i>Castel Sarrazin</i>	1,1%	67
<i>Donzacq</i>	1,1%	59
Pôles intermédiaires	0,8%	145
<i>Arsague</i>	1,0%	38
<i>Bonnegarde</i>	0,6%	17
<i>Brassempouy</i>	0,6%	17
<i>Gaujacq</i>	0,8%	37
<i>Nassiet</i>	0,9%	36
Pôles de proximité	0,6%	55
<i>Argelos</i>	0,3%	5
<i>Bassercles</i>	0,8%	13
<i>Bastennes</i>	0,5%	14
<i>Beyries</i>	0,8%	12
<i>Marpaps</i>	0,8%	12
CCCVL	0,97%/an	798

Après ajustement au regard des dernières tendances, le scénario co-construit a donc abouti aux hypothèses de travail suivantes :

- Une croissance démographique de l'ordre de 0,97%/an, soit un gain de 798 habitants supplémentaires,
- Une taille des ménages qui diminue légèrement à l'horizon 10 ans, ce qui implique une production d'environ 91 logements liés au desserrement,
- La population en 2020 est estimée à 13 636 habitants selon une croissance démographique tendancielle de 1.8%/an entre 2014 et 2020.

3.4.2. Prescriptions du SCOT en matière de consommation d'espace et déclinaison sur le secteur du PLUi-H

Pour la période 2020-2030, le SCoT prévoit le besoin en logements à :

- 55 logements/an sur la période 2020-2030
- 41 logements/an sur la période 2030-2040

EPCI	Besoin annuel moyen 2020 à 2030	Nombre total de logements en 2030	Besoin annuel moyen 2030 à 2040	Nombre total de logements en 2040
CC Aire sur Adour	131	9352	60	9952
CC Pays Grenadois	50	4475	44	4915
CC Chalosse Tursan	198	15902	155	17452
CC Coteaux et Vallée des Luys	55	4654	41	5064
CC Pays Tarusate	158	11004	124	12244
CC Terres de Chalosse	164	11098	134	12438
	756	56485	558	62065

Fig. 19. Objectifs du SCoT ACT en matière de production de logements (DOO)

Le PLUi-H prévoit une production et une mobilisation de 436 logements, soit 44 logements/an sur la période 2024-2034.

Le PLUi-H est donc compatible avec les objectifs de logements du SCoT.

Par ailleurs, le SCOT prévoit une enveloppe foncière de 98 ha à horizon 2040 pour les logements et 16 ha pour les activités économiques.

Le PLUi-H prévoit 25,41 ha pour l'habitat et 3,34 ha pour l'activité économique, ainsi que 3,37 ha pour les équipements (dont 2,43 ha pour le PRL d'Amou).

Le PLUi-H est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace.

En termes de densification, le SCoT demande que 25% des nouveaux logements soient construits au sein des enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi-H prévoit environ 159 logements en densification (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, mobilisation des logements vacants, auxquels s'ajoutent les changements de destination), soit 37% du total de logements du PLUi-H.

Le PLUi-H est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de densification.

3.5. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS : QUALIFICATION DES ESPACES

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLUi-H traduit la volonté de la Communauté de communes de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- Espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique,
- Espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- Espace naturel, les espaces restants. Il s'agit notamment des dents creuses identifiées dans les zones urbaines, qui n'ont aucune vocation agricole, ce sont généralement des terres en friches peu entretenues.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

Le tableau suivant illustre le type d'espace qui sera consommé par les zones ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine.

Consommation d'espace liée à l'habitat (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
1AU	12,9	0,31	2,76	15,97
UA	0,17			0,17
UB	2,91	0,51	5,43	8,85
UC	0,06	0,01	0,29	0,36
Nh	0,01		0,05	0,06
Total	16,05	0,83	8,53	25,41

Consommation d'espace lié à l'économie (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
1AUy	1,50		0	1,50
UY		0,51	0,05	0,56
UZ	1,01		0,05	1,28
Total	2,51	0,51	0,10	3,34

Consommation d'espace lié à l'équipement et loisir (ha)				
Zones	Espaces agricoles (RPG)	Végétation	Espaces naturels et friches	Total
UE	0,64	0,11	0,19	0,94
UL (PRL Amou)	2,35	0,07	0,01	2,43
Total	2,99	0,18	0,2	3,37

Fig. 20. *Caractérisation des espaces en extension urbaine*

Environ 70% des terres en extension sont des terres agricoles, tandis que l'autre tiers concerne des terres non déclarées aux administrations (donc non cultivées).

4. MODIFICATIONS POST ENQUETE PUBLIQUE

4.1. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET REPONSES APPORTEES PAR LA COLLECTIVITE

4.1.1. Avis de la commission d'enquête

L'avis est le suivant :

En conclusion, on peut donc affirmer que :

- Le PLUi-H proposé n'est pas compatible avec le SCoT Adour Chalosse Tursan
- Le PLUi-H proposé n'est pas compatible avec le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine.
- Le PLUi-H proposé ne respecte pas les dispositions de la loi Climat et Résilience de 2021 non plus que celles de la loi ZAN de 2023
- Les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers proposés sont au-delà de l'objectif chiffré de modération fixé dans le PADD
- Le besoin en nombre de logements est surestimé.

2) Avis de la commission d'enquête

Compte tenu des éléments développés ci-dessus, la commission d'enquête émet un avis défavorable en ce qui concerne le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes des Côteaux et Vallées des Luys (CCCVL).

4.1.2. Réponses apportées par la collectivité

Compatibilité avec le SCoT Adour-Chalosse Tursan

Avis de la commission d'enquête :

Dans sa prescription n°25 « Réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (page 14 du rapport de présentation partie A), le SCoT Adour Chalosse Tursan, approuvé en 2020, met en place les conditions pour une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixe une enveloppe maximale de foncier pouvant être urbanisé ou aménagé à l'horizon de 2040. Les objectifs de réduction sont déclinés par décennie, avec un objectif de consommation sur la période 2020-2030 de 61% (772/1263) des surfaces consommées sur la décennie précédente pour les habitats et équipements publics, soit un taux de réduction de 39%.

D'autre part, le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021, qui définit les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), donne un objectif de réduction de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à l'horizon 2030 par rapport aux surfaces consommées en 2011-2021.

Donc l'application de ce taux de réduction du SCoT de 39% sur la consommation de 38 hectares (habitat et équipements publics) sur la période 2012-2022 donne une **enveloppe de 23.18 ha** ce qui est déjà inférieur à l'objectif chiffré de modération de consommation « habitat, équipements, commerces et services » de l'axe 3 du PADD présenté en page 16 du rapport de présentation partie C : **« consommation projetée dans le PLUI-H : environ 25 à 28 ha ».**

De plus, le bilan de la consommation des espaces (pages 88 et 89 du rapport de présentation partie A) donne une consommation de 25.96 ha pour l'habitat et 3.37 ha pour l'équipement et les loisirs soit **29.33 ha**, ce qui est 26% au-dessus de la surface autorisée par le SCoT (23.18 ha), et au-dessus de l'objectif exprimé dans le PADD (25 à 28 ha).

D'autre part, en ajoutant les 5.81 ha dédiés à la consommation d'espace lié à l'économie (page 88 du rapport de présentation partie A), la consommation totale prévue par le PLUI-H est de **35.14 ha**.

Comparés aux 44 ha consommés sur la décade précédente, le taux de réduction est de 20% : on est nettement en dessous de l'objectif de réduction exprimé dans le SCoT (50% en 2040, 39% en 2030) et encore plus de l'objectif du ZAN : 50% en 2030.

Cette consommation d'espace excessive se retrouve aussi au niveau du nombre de logements programmés, 450 au lieu de 372, soit un besoin surestimé de 21% par rapport à ce qu'il serait avec un taux d'occupation des logements plus réaliste.

Réponses de la collectivité concernant la consommation d'espace :

Suite aux différentes remarques des Personnes Publiques Associées et de la commission d'enquête, le dossier a été ajusté sur les points suivants :

- Ajustement du calcul de la consommation d'espace passée sur les périodes imposées par la loi Climat et Résilience : période 2011-2021 (loi Climat et Résilience), 2014-2024 (10 années précédant le PLUih), 2021-2024 (prise en compte de la réduction de la consommation d'espace sur les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat et Résilience).
- Réduction de la consommation d'espace du PLUih sur les zones économiques et la suppression de certains STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il ressort les chiffres suivants :

Consommation d'espace PLUi 2025-2035	
Habitat	25.41 ha
Economie	3.34 ha
Equipement	0.94 ha
PRL Amou	2.43 ha
TOTAL	32.12 ha

Par ailleurs, le SCOT prévoit une enveloppe foncière de 98 ha à horizon 2040 pour les logements et 16 ha pour les activités économiques.

Le PLUi-H est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace.

Il faut également noter l'avis favorable du PETR du SCoT sur le PLUiH arrêté.

Réponses de la collectivité concernant la production de logements :

Les besoins en logements ont été calculés à la lumière des chiffres du diagnostic connus lors de la phase PADD en 2019, il s'agit des chiffres INSEE de 2016.

Les hypothèses de travail en 2019 (travail sur le PADD) étaient les suivantes :

- 7628 habitants en 2016
- 2.3 habitants/logement estimés en 2024
- 2.24 habitants/logement projetés en 2034
- 798 nouveaux habitants projetés sur 10 ans pour une croissance projetée à l'échelle de la communauté de communes de 0.97%/an (avec des taux de croissance différenciés par polarités comme illustrés au chapitre 1.2 du Rapport de Présentation (Pièce 1.C) et représentés ci-dessous).

	Taux évolution démographique sur 10 ans	Gain habitants sur 10 ans
Pôles urbains	1,1%	356
<i>Amou</i>	1,1%	182
<i>Pomarez</i>	1,1%	174
Pôles relais	1,1%	242
<i>Castaignos Soustens</i>	1,0%	42
<i>Castelnau Chalosse</i>	1,1%	74
<i>Castel Sarrazin</i>	1,1%	67
<i>Donzacq</i>	1,1%	59
Pôles intermédiaires	0,8%	145
<i>Arsague</i>	1,0%	38
<i>Bonnegarde</i>	0,6%	17
<i>Brassempouy</i>	0,6%	17
<i>Gaujacq</i>	0,8%	37
<i>Nassiet</i>	0,9%	36
Pôles de proximité	0,6%	55
<i>Argelos</i>	0,3%	5
<i>Bassercles</i>	0,8%	13
<i>Bastennes</i>	0,5%	14
<i>Beyries</i>	0,8%	12
<i>Marpaps</i>	0,8%	12
CCCVL	0,97%/an	798

Cela conduit ainsi à l'échelle de la Communauté de communes à un besoin de 91 logements pour le desserrement des ménages et 356 logements pour les nouveaux habitants, soit un besoin arrondi à 450 logements sur 10 ans.

A l'échelle de chaque commune, cela donne la répartition ci-après.

	Besoins en Résidences Principales 10 ans
pôles urbains	170
<i>Amou</i>	<i>80</i>
<i>Pomarez</i>	<i>90</i>
Pôles relais	133
<i>Castaignos Soustens</i>	<i>29</i>
<i>Castelnau Chalosse</i>	<i>49</i>
<i>Castel Sarrazin</i>	<i>27</i>
<i>Donzacq</i>	<i>27</i>
pôles intermédiaires	101
<i>Arsague</i>	<i>24</i>
<i>Bonnegarde</i>	<i>9</i>
<i>Brassempouy</i>	<i>14</i>
<i>Gaujacq</i>	<i>32</i>
<i>Nassiet</i>	<i>22</i>
pôles de proximité	43
<i>Argelos</i>	<i>4</i>
<i>Bassercles</i>	<i>10</i>
<i>Bastennes</i>	<i>14</i>
<i>Beyries</i>	<i>5</i>
<i>Marpaps</i>	<i>10</i>
CC CVL	447

Communes	Besoins en résidences principales 10 ans	Logements vacants mobilisés	Besoins théoriques en résidences principales	Logements potentiels en densification (dents creuses, 1/4 divisions parcellaires)	Besoins de logements hors densification	Taux de densification
Pôles urbains (Amou, Pomarez)	170	17	153	47	106	38%
Pôles relais (Castaignos-Soustens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq)	133	11	122	33	89	33%
Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet)	101	8	93	30	63	38%
Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpaps)	43	5	38	6	32	26%
TOTAL	447	41	406	116	290	35%

Les derniers chiffres INSEE ont montré que le desserrement des ménages s'est fortement accéléré ces dernières années, et plus rapidement que le montrait le diagnostic en 2016 : la taille des ménages est ainsi de 2.22 habitants/logement en 2021 (chiffres INSEE disponibles en juillet 2024). Ces derniers chiffres ne remettent pas en cause les besoins en logements : avec une hypothèse de 2.22 habitants /ménage en 2024 et 2.16 en 2034, cela conduit à des besoins en logements estimés à 95 pour le desserrement et 369 pour les nouveaux habitants soit un total de 465 logements.

La taille moyenne des ménages estimée dans le PLUi ou sur la base des nouveaux chiffres INSEE aboutissent, pour une croissance démographique de 0.97%/an sur 10 ans, aux mêmes besoins en logements de l'ordre de 450 logements.

Il est également important de rappeler que la taille moyenne des ménages à l'échelle de la CCVL est de 2.22 en 2021 et non 2.3 comme mentionné plus haut par la commission d'enquête.

Il y a également une erreur de la part de la commission dans son interprétation, car ce n'est pas 91 personnes pour le desserrement mais 91 logements projetés.

Enfin, les hypothèses de travail tablent sur un besoin de 356 logements pour les 798 nouveaux habitants soit une taille moyenne des ménages de 2.24, et non 1.9 comme mentionné par la commission.

Compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

La compatibilité du PLUiH avec le SRADET se fait au travers du SCoT ACT, avec lequel il est compatible.

Compatibilité avec la loi Climat et Résilience et la loi ZAN

L'objectif a été de rendre compatible avec le SCoT en vigueur, en s'orientant vers une réduction de la consommation d'espace de 50%. Une évolution du PLUiH sera nécessaire pour le rendre définitivement compatible avec la loi Climat et Résilience et la loi ZAN.

Consommation d'espace et compatibilité avec le PADD

Rappel des objectifs du PADD en matière d'habitat et d'équipements :

Objectifs de création et de mobilisation de logements sur dix ans	
450 logements à créer ou mobiliser	
Répartition du potentiel de développement	
Capacité de mobilisation en densification des espaces déjà urbanisés, des friches, des logements vacants : 35% à 40% des logements environ, dont environ 40 logements vacants à mobiliser	
Au regard de l'étude de densification (cf. <i>infra</i>), cette capacité de mobilisation se répartit de la façon suivante :	
• Pôles urbains (Amou, Pomarez) : 36 à 38 % du nombre de logements projetés sur les pôles urbains • Pôles relais (Castaigos-Souslens, Castelnau-Chalosse, Castel-Sarrazin, Donzacq) : 32 à 34 % des logements projetés sur les pôles relais • Pôles intermédiaires (Arsague, Bonnegarde, Brassempouy, Gaujacq, Nassiet) : 36 à 38% des logements projetés sur les pôles intermédiaires • Pôles de proximité (Argelos, Bassercles, Bastennes, Beyries, Marpays) : 24 à 26 % des logements projetés sur les pôles de proximité	
Potentiel en extension urbaine : 55% à 60% des logements environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « habitat, équipements, commerces et services »	
Consommation observée sur les dix dernières années :	Consommation projetée dans le PLUi-H :
Environ 38 ha	Environ 25 à 28 ha
L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace sur 10 ans, toutes fonctions urbaines confondues (habitat, économie, équipements, commerces et services) est d'environ 30%.	
Ce développement urbain est réfléchi notamment en cohérence avec l'orientation du SCoT en matière de production maximale de logements et la modération de consommation d'espace.	

Avec une consommation d'espace projetée de 28.78 ha (habitat, équipement, PRL), le PLUi est compatible avec le PADD.

Rappel des objectifs du PADD en matière d'activités économiques :

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace « activités économiques »	
Consommation observée sur les dix dernières années :	Consommation projetée dans le PLUi-H :
Autour de 6 ha	Environ 4 à 5 ha

Avec une consommation d'espace projetée de 3.34 ha, le PLUi est compatible avec le PADD.

Cela conduit à une consommation d'espace projetée de 32.12 ha toutes fonctions urbaines confondues.

Consommation d'espace PLUi 2025-2035	
Habitat	25.41 ha
Economie	3.34 ha
Equipement	0.94 ha
PRL Amou	2.43 ha
TOTAL	32.12 ha

Toutes fonctions urbaines confondues, cela conduit aux réductions suivantes.

Réduction de la consommation d'espace dans le cadre de la loi Climat et Résilience	
Consommation d'espace 2011-2021	42.46 ha
Consommation d'espace 2021-2024	16.69 ha
Consommation d'espace 2025-2031	$(32.12/10)*6=19.272$ ha
Consommation d'espace 2021-2031*	35.962 ha
Pourcentage de réduction	15%

*calculée sur la période passée (2021-2024) + période 2025-2031 sur la base d'une règle de trois

Réduction de la consommation par rapport aux 10 années précédant le PLUiH	
Consommation d'espace 2015-2024	46.98 ha
Consommation d'espace 2025-2035	32.12 ha
Pourcentage de réduction	31.6%

4.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER

En annexe du présent rapport, les tableaux de réponses aux avis PPA (Personnes publiques associées) synthétisent la prise en compte des remarques et les modifications apportées au dossier.

Annexe 1 : traitement des avis des personnes publiques associées et modifications apportées au dossier