



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**Trame pour un 2<sup>ème</sup> débat sur le PADD**

# Table des matières

Constats et enjeux .....	3
Orientations Générales .....	5
Orientation n°1 Se développer de manière équilibrée et durable.....	7
Orientation n° 2 Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique... 14	
Orientation n° 3 Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale .....	22
Orientation n° 4 Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale .....	27



## Constats et enjeux

PROJ



- **Des questions de répartition et d'équilibre du développement qui se posent de manière plus aiguës**
  - Une attractivité forte du territoire qui se confirme (résidentielle, économique, touristique) ;
  - Une restriction de l'espace urbain disponible pour l'urbanisation nouvelle du fait de l'application de la loi littoral, des zones à risques, des extensions urbaines passées et des contraintes locales ;
  - Une diffusion de l'urbanisation vers les communes retro-littorales et de l'intérieur ;
  - Des projets structurants avec des impacts à anticiper sur le fonctionnement du territoire ;
  - Un changement de modèle de développement résidentiel à initier et à partager, moins consommateur d'espaces, et soucieux des patrimoines paysagers, agricoles, naturels et bâtis.
  
- **Une montée en puissance du territoire qui nécessite d'être accompagnée**
  - Un bassin de vie et d'emploi qui s'affirme ;
  - ... mais des fragilités locales à traiter : sociales (ménages modestes, jeunes, saisonniers, seniors), marché de l'habitat tendu, pressions sur l'environnement ;
  - Une nécessaire mise à niveau des équipements et infrastructures qui desservent le territoire : saturation du trafic routier, transports multimodaux, services de proximité, assainissement, desserte numérique, etc... ;
  - Des enjeux climatiques, de gestion qualitative de l'eau, de préservation du foncier agricole/forestier et d'un patrimoine écologique riche, vecteur d'attractivité, qui apparaissent décisifs pour la durabilité du projet de territoire.
  
- **Un cadre renouvelé d'objectifs dans la planification locale**
  - Les récentes évolutions législatives et réglementaires ;
  - Une réglementation renforcée en matière de risques : inondations (par débordement ou remontées de nappes), submersion marine, érosion du trait de côte, incendie de forêt... ;
  - Des schémas supra-communaux à prendre en compte : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour Garonne (SDAGE), Schémas d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE), futur Schéma Régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), ... ;
  - Les orientations stratégiques du SCOT et des schémas sectoriels : Programme Local de l'Habitat, schémas directeurs (Zones d'Activités Economiques, Liaisons Douces...) ;
  - La démarche Territoire à énergie positive (TEPOS) : réduction de 50% des consommations énergétiques et multiplication par 3 de la production des énergies renouvelables.
  - Une approche intercommunale de l'urbanisme à approfondir, qui prenne en compte les attentes des communes, définisse des principes communs et corresponde à une vision partagée du territoire et de son devenir.

# Orientations Générales

PRO



Le territoire de la Communauté de Communes MACS se caractérise par une forte attractivité en raison de ses nombreux atouts.

Pour autant, répondre positivement à l'attractivité ne doit pas se faire au détriment des équilibres locaux et environnementaux et de la qualité du cadre de vie.

Aussi, **le principal enjeu du PLUi est avant tout celui de l'équilibre qui consiste à concilier un projet d'accueil et de développement avec la préservation des espaces naturels, forestiers et marin qui est sa « marque de fabrique. »** Equilibre également dans la façon d'aborder et d'accompagner la saisonnalité inhérente au développement du territoire, notamment dans le juste dimensionnement des infrastructures et une offre de mobilités adaptée aux besoins estivaux et aux besoins quotidiens.

Dans cette perspective, le PLUi doit donc participer à faire émerger **un territoire inscrit dans une dynamique de transition et de développement durable et intégré.** Un développement vertueux centré dans la mesure du possible sur le renouvellement urbain plutôt que l'étalement, dans la perspective d'une transition énergétique assumée.

L'enjeu essentiel pour relever ce défi, c'est de **produire de la qualité urbaine.** Cela nécessite que le PLUi, qui traduit un projet global de territoire en matière d'urbanisme, de déplacements, d'économie et d'habitat, soit à la fois ambitieux et protecteur et qu'il permette d'offrir la même qualité de vie et d'accès aux services dans l'ensemble de nos 23 communes.

C'est pourquoi le PLUi ne se limite pas à être uniquement un document cadre, mais qu'il engage **l'intercommunalité et les communes vers un modèle de développement plus vertueux** par la mise en œuvre de nouveaux outils : un projet de territoire partagé, des orientations d'aménagement et de programmation spatialisées, un zonage et un règlement harmonisés qui reconnaissent et valorisent également les spécificités de chaque commune, mais aussi de nouveaux outils pour déployer un urbanisme de projet.

**Pour construire ensemble ce territoire,** le PADD se décline selon quatre orientations générales qui définissent le projet du territoire et traduisent les diverses politiques que permet d'aborder le PLUi (urbanisme, déplacements, habitat, environnement, économie, équipements, foncier et ressources) :

1. Se développer de manière équilibrée et durable
2. Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique
3. Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale
4. Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale

# Orientation n°1

## Se développer de manière équilibrée et durable

PROJET



Le territoire communautaire connaît une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies. Cette attractivité constitue une chance pour le territoire, qu'il s'agit d'accompagner et d'organiser.

**Le PLUI, en lien avec le SCOT, se base sur la perspective d'accueillir plus de 81 000 habitants à l'horizon 2030.** La communauté de communes se situe donc dans un choix médian qui va reposer sur la mise en œuvre d'un projet durable conciliant développement du territoire et maîtrise des équilibres environnementaux et sociaux. Ce développement doit aussi se concevoir à l'aune des caractéristiques de chaque partie du territoire. Le littoral, le rétro-littoral, le plateau landais, les coteaux du Gosse, l'Adour, sont autant de composants qui font la force de ce territoire et pour lesquels, il devient nécessaire d'assurer une évolution compatible avec la préservation de leurs atouts.

## 1.1 Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée

Il s'agit à travers les PLUI de définir collectivement comment cette croissance voulue, anticipée (et non subie) se concrétise sur le territoire et comment sont gérés ses effets : organisation équilibrée du territoire, économie de foncier, qualité résidentielle, performance énergétique, exposition limitée aux risques et nuisances, etc.

### A. DE MANIERE EQUILIBREE SUR LE TERRITOIRE, SELON UN RESEAU DE CENTRALITES

L'attrait du territoire ne se dément pas et la façade littorale demeure la cible privilégiée pour de nombreux nouveaux arrivants. Fort d'une image tournée vers les loisirs liés à l'océan, la pression sur les communes proches de l'océan est bien réelle. Cette pression se ressent sur toutes les parties du territoire, jusqu'à l'Adour, du fait d'un territoire porteur d'attractivité mais aussi intégré aux aires d'attractivité des agglomérations voisines.

A ces premières raisons d'un choix d'implantation sur MACS dans un cadre de vie privilégié, les nécessités liées à l'accès à l'emploi, au logement, aux services en tout genre viennent vite se confronter aux réalités de l'inégale répartition de leurs accès. Cette répartition est dictée par l'armature urbaine, bien réelle, du territoire. Face à ce constat, les communes développent une volonté partagée pour répondre au défi de la croissance démographique actuelle, pour organiser l'arrivée de ces nouveaux habitants et pour optimiser au mieux les ressources du territoire par une réponse équilibrée au défi urbain soulevé.

Ainsi, trois pôles principaux historiques structurent le fonctionnement du territoire en rassemblant chacun les principaux besoins du quotidien. Capbreton/Soorts Hossegor, Soustons et Saint-Vincent-de-Tyrosse jouent un rôle de centralités autour desquelles s'organise un réseau de relations et de connexions entre communes permettant de proposer au mieux, les services nécessaires aux habitants. Des pôles émergents viennent compléter cette armature territoriale, aux portées d'entrée Sud et Nord du territoire (Labenne, Saint Geours de Maremne).

### B. EN ECONOMISANT LE FONCIER

L'accueil de population nouvelle nécessite d'introduire l'idée forte de la recherche d'un équilibre entre les trois composantes essentielles, environnementale, sociale et économique, pour répondre de manière durable à la préservation d'un avenir désirable pour MACS. Au même titre que les espaces destinés à l'activité économique et résidentielle, les espaces naturels, agricoles et forestiers de MACS font parties intégrantes du fonctionnement du territoire communautaire, en particulier quand ils représentent 89% de l'occupation du sol.

Aujourd'hui l'un des enjeux forts de l'aménagement du territoire est de lutter contre l'étalement urbain, tout en permettant au territoire de se développer (les espaces artificialisés ne représentant que 11% du territoire). Le PLUI doit contribuer à relever ce défi et continuer à proposer une façon d'organiser le développement et l'attractivité de son territoire tout en respectant ses ressources.

L'objectif du PLUI, en compatibilité avec le SCOT, est de **modérer d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes** (16% en intégrant le développement touristique de Tosse).

Cet objectif de consommation économe des espaces passe également **par le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, par un travail sur le renouvellement urbain et sur les questions de densité dans les espaces d'extension urbaine**. Il s'agit, lorsque cela est possible, de **privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines**. Le potentiel de densification, de division parcellaire et de mutation des espaces bâtis est ainsi mobilisé dans le cadre du PLUI, en lien avec la stratégie foncière habitat en cours de finalisation. **Dans le PLUI, c'est environ 30% du développement résidentiel qui se réalisera à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie. Une meilleure densité** est également recherchée en s'orientant vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (au lieu de 15 logements/ha les années précédentes).

Dans cette même logique, le PLUI, conformément aux attentes exprimées dans SCOT, encourage le renforcement du maillage urbain en soulignant le rôle des pôles urbains structurants (Capbreton/Soorts Hossegor, Soustons et Tyrosse) ainsi que des pôles émergents (Labenne/Saint Geours de Marenne). Les objectifs de rééquilibrage de la production de logements basés sur cette armature urbaine sont fixés en lien avec le Programme Local de l'Habitat.

### C. EN DEFINISSANT UNE DENSITE ADAPTEE

Il convient de développer une vision renouvelée de l'urbanisation en convenant de formes urbaines plus ramassées mais toujours soucieuses du bien-être de ses résidents. L'urbanisation doit prendre en compte les espaces dans lesquels elle s'insère, que ce soit en prenant en compte les paysages, les architectures et les formes urbaines environnantes.

Le travail sur la densité doit également s'appréhender comme un enjeu économique (au regard des coûts croissants générés par la dispersion de l'habitat) et s'inscrire dans l'objectif de préservation de la qualité urbaine et du cadre de vie. Cette recherche de densité prend en compte l'accès aux services et aux commerces locaux afin de moduler son intensité, ainsi que les capacités d'accès à une offre de mobilités facilitant la diminution de l'usage exclusif de la voiture.

Le travail sur la densité invite aussi à approfondir la réflexion sur des formes de la maison de ville, de l'habitat groupé, tout en proposant des ambiances urbaines apaisées, aux intimités préservées et offrant des espaces de respiration mutualisés (espaces publics, récréatifs, verts, etc).

La recherche d'une densité adaptée permet ainsi de traiter les interactions entre les différents types espaces : urbanisation/forêt/littoral, urbanisation/formes d'habitat/offre de services, etc.

## 1.2 Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle

Au-delà des réponses liées à l'organisation territoriale, à l'économie de la ressource foncière et à la conception d'une densité sereine, la question de l'afflux de population sur le territoire doit également se traiter par le biais des capacités à produire des logements. La vision autour de l'habitat s'appuie sur la volonté de continuer à produire du logement pour tous, en proposant le maximum de produits

différents de logement. Il s'agit de travailler à maintenir les résidents sur le territoire et d'accueillir les nouveaux selon les principes de mixité sociale et de qualité résidentielle.

#### **A. VEILLER A L'ADEQUATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, NOTAMMENT A CARACTERE SOCIAL, AVEC LA DIVERSITE DE LA DEMANDE**

Le lien entre croissance de la population et développement du parc de logements conditionne les évolutions du marché immobilier. Actuellement, l'attractivité du territoire est telle que le marché se tend, diminuant sans cesse les possibilités de logement pour une partie croissante de la population résidente (qui doit faire face à une demande forte en termes de résidences secondaires ou de locations saisonnières). Face à ce constat, les besoins en logement sont réels. Ils le sont en volume, au regard de la demande mais ils le sont surtout en typologie de produits.

En volume, et compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, les objectifs de production de logements s'élèvent à environ 900 logements par an, tout produit confondu. En terme de typologie de produits, il est apparu essentiel d'œuvrer plus particulièrement pour la réalisation de logements à vocation sociale en adéquation avec les revenus des habitants, sachant que 56% de la population sont éligibles aux loyers PLUS et PLAI.

Cela se traduit par une volonté affirmée de développer la réalisation de programme de logements locatifs sociaux. Malgré l'ambition du PLH de produire plus de 1000 logements locatifs sociaux sur 2016-2021, l'ampleur de la dynamique de construction ne pourra faire passer le pourcentage de logements locatifs sociaux que de 5% à 7%. Cet objectif représente pourtant un effort conséquent de l'action publique et doit ainsi se traduire par un engagement certain dans les conditions d'urbanisation nouvelle, comme dans les décisions de renouvellement urbain. L'offre ainsi développée participera aux réponses pour loger les personnes en besoin social, les jeunes comme les aînés, les modestes et très modestes comme les primo-accédants.

#### **B. GARANTIR LES PARCOURS RESIDENTIELS PAR UNE POLITIQUE FONCIERE ADAPTEE**

Actuellement, les produits du marché libre représentent 70% de l'offre de logements, mais ne sont accessibles qu'à seulement 30% des ménages. Il est donc nécessaire d'apporter un rééquilibrage dans la composition de l'offre de logements.

Il revient ainsi à travailler sur la diversification des produits de logements et au maintien des parcours résidentiels des habitants. Pour autant, dans le fait de construire, la condition première repose sur la disponibilité du foncier dans un contexte de pénurie et renchérissement des prix. Il devient ainsi économiquement de plus en plus difficile de concevoir des opérations à vocation sociale. Cette situation exige des réponses opérationnelles sur un marché de l'immobilier régi, pour une grande partie, par une approche seulement dictée par les capacités de la demande et les exigences de l'offre.

Il convient donc de concevoir une action foncière particulière, tournée vers la production de logements à vocation sociale et plus particulièrement destinée aux logements locatifs sociaux. Cette intervention foncière repose sur une exigence de produire du logement pour tous mais ne signifie pas une acquisition systématique. L'action publique dispose d'un certain nombre d'outils que MACS et les communes explorent pour permettre la réalisation de programmes de logements répondant aux exigences de diversifications des produits.

## **C. ASSURER UN ENVIRONNEMENT URBAIN DE QUALITE**

Les changements imposés par la dynamique démographique soutenue du territoire communautaire en matière de conception urbaine et de travail sur les densités, ne doivent pas se faire au détriment du cadre de vie.

Les réponses en matière de construction doivent nécessairement composer avec, en premier lieu, des niveaux de densités relevées au regard des nécessités d'optimisation de la ressource foncière, mais en même temps avec une recherche perpétuelle de qualités architecturales et paysagères. Comme elles ne se formulent pas selon une forme unique et uniforme sur l'ensemble du territoire, elles doivent au contraire se travailler selon une approche personnalisée aux lieux, en proposant un équilibre entre besoins de construction, capacités foncières et singularités de l'environnement.

L'acceptation sociale de formes urbaines plus ramassées supposera la recherche d'une qualité résidentielle basée sur :

- une bonne insertion dans le paysage environnant afin de préserver des ambiances apaisées et garantir le respect de l'intimité dont jouissent les quartiers du territoire
- une réflexion en amont sur la manière dont seront vécus les espaces à créer, en prenant soin de lier les espaces privés et les espaces publics et en travaillant sur les liens sociaux.
- La prise en compte de l'accès aux commerces, aux services du quotidien et à des modes alternatifs de déplacements.

### **1.3 Tendre vers un territoire autonome en énergie**

MACS s'est engagée dans une démarche de transition énergétique et a été labellisée TEPCV (Territoire pour la Croissance Verte) en février 2017. Son objectif à long terme, est de diviser par 2 sa consommation d'énergie primaire et de devenir Territoire à Énergie Positive (TEPos) d'ici 2050.

#### **A. CONCEVOIR DES TISSUS URBAINS ET DES BATIMENTS ECONOMES EN ENERGIE EN Y INTEGRANT DES FACTEURS CLIMATIQUES**

La recherche globale d'un aménagement à faible empreinte écologique est un objectif tant pour l'habitat que pour l'activité économique. Les formes urbaines plus compactes et les meilleures performances du bâti limiteront les consommations énergétiques. L'utilisation de matériaux constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (bois, isolation extérieure, panneaux solaires, toitures végétalisées) pourront être facilités. L'orientation bioclimatique des bâtiments sera privilégiée, pour profiter des apports solaires passifs, en trouvant un bon compromis entre orientation sud et alignement.

La haute performance énergétique et le développement d'énergies renouvelables intégrés à la construction ou en emprise foncière pourront être développés. Dans le bâti ancien, les rénovations énergétiques seront incitées.

#### **B. REDUIRE L'USAGE DE LA VOITURE AU PROFIT DE TRANSPORTS MOINS POLLUANTS ET DEVELOPPER EN PARALLELE DES ALTERNATIVES**

Il s'agira d'abord de travailler sur l'organisation des quartiers afin de favoriser les déplacements de proximité, des modes doux pour limiter la nécessité du recours systématique à l'automobile. C'est aussi miser sur les énergies alternatives et accompagner la mobilité électrique individuelle des habitants et des vacanciers, en déployant le schéma des bornes de recharge pour véhicules électriques sur les 23 communes.

## C. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Pour atteindre l'objectif TEPOS de MACS, la production d'énergies renouvelables devra être développée jusque dans la zone urbaine, dans les projets de construction neuve comme de rénovation. Des projets solidaires mutualisés seront aussi encouragés. La production d'autres types d'énergies renouvelables, autre que solaire, pourra également être explorée (méthanisation, éolien, marine, ...etc) sur l'ensemble du territoire, notamment sur les communes littorales.

Le PLUi facilitera ainsi le développement des équipements en toiture et en façade (solaire thermique et photovoltaïque, petit éolien), sauf cas particulier lié notamment au caractère patrimonial du bâti. La volonté est de développer la production d'énergies renouvelables de manière prioritaire sur des emprises foncières en friches (ancienne décharge ou centre d'enfouissement technique, carrières, etc) mais aussi par intégration au bâtiment ou à la zone aménagée (centrales photovoltaïques sur toiture, ombrières sur parking).

### 1.4 Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances

#### A. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EN TENANT COMPTE DES RISQUES LITTORAUX et de leurs potentielles évolutions au regard du réchauffement climatique

Le littoral du territoire est soumis à une évolution de son trait de côte, avec sur certains secteurs, une avancée du cordon dunaire et sur d'autres une érosion. A ces deux phénomènes, s'ajoute sur certains secteurs le risque de submersion marine. Dans un contexte de changement climatique, ces risques littoraux semblent d'accroître par l'élévation du niveau des océans. La prévention des biens et des personnes face à ce risque constitue un des enjeux majeurs pour les communes littorales.

Le PLUi, en accord avec le SCoT et son document graphique associé, reprendra la largeur de la bande littorale inconstructible des 100 m.

La communauté de communes et les communes littorales privilégieront une approche différenciée de la gestion du risque, adossée à une vision partagée de l'intérêt public et général que présentent certains secteurs, pour des raisons de préservation ou de développement d'équipements publics, d'activités économiques et d'emplois ou pour la préservation d'éléments patrimoniaux ponctuels majeurs.

La connaissance des risques liés à la submersion marine et de leurs évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie en partenariat et sous la diligence de l'Etat, notamment à travers des Plans de Prévention des Risques littoraux.

#### B. PRESERVER LES PERSONNES ET LES BIENS EXPOSES AUX RISQUES

**Le risque d'inondation** est lié sur le territoire, aux débordements des principaux cours d'eau notamment de l'Adour mais aussi aux ruissellements dans les secteurs urbains qui saturent le réseau d'eaux pluviales et conduisent à des inondations dans les points bas. La connaissance des risques liés aux inondations et de leurs évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie en partenariat et sous la diligence de l'Etat.

Au-delà de la **protection contre toute urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, il s'agira en amont de limiter le risque inondation** : protection des ripisylves situées aux abords des cours d'eau et des zones d'extension des crues, densification urbaine limitant l'imperméabilisation des

sols, amélioration de la gestion des eaux pluviales par infiltration in situ. Les futurs projets d'aménagement urbains intégreront davantage la gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration naturelle par des dispositifs de bassins d'infiltration, de noues, de végétalisation autour des espaces de circulation et de stationnement, de toitures et terrasses végétalisées, etc.

Toutes les communes sont également soumises au **risque incendie de forêt** sur le territoire. De nombreux espaces, occupés par un habitat diffus ou groupé situés en lisière de boisements ou au cœur de massifs boisés, constituent un enjeu face au risque de feux de forêt. Lorsqu'un risque de feux de forêt est identifié, les dispositions réglementaires visant à sécuriser les biens et les personnes devront être mise en œuvre.

Enfin, le PLUI prendra en compte **le risque lié à l'exposition aux nuisances sonores** à travers l'application de la réglementation sur le bruit et la mise en place de contraintes portant sur la nature des constructions autorisées, sur leur implantation en recul et sur leur isolation acoustique.

PROJET

# Orientation n° 2

## Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique

PROJET



La stratégie de développement économique doit s'appuyer sur les atouts du territoire de MACS et sur le développement d'une économie productive, liée à son image de marque, au-delà du simple développement d'une économie présentielle (commerce, services, loisirs, tourisme...). La valorisation des productions et savoir-faire locaux et le développement d'activités innovantes doivent être au cœur des politiques de développement économique local. L'objectif général recherché est de parvenir à tirer parti de l'ensemble des atouts présents sur le territoire :

- un positionnement géographique favorable du territoire entre RD810-A63, A64 et RD824 qui permet le développement de la zone d'activités Atlantisud,
- le développement prochain d'une ligne à grande vitesse permettant de relier Bordeaux à l'Espagne (LGV Sud-Europe-Atlantique). Cette voie pourrait permettre, à terme, de développer d'une part le transport de marchandises par fret ferroviaire et le transport cadencé de voyageurs ce qui délesterait certains axes routiers très fréquentés et d'autre part le transport de voyageurs de manière cadencée sur la voie existante,
- le climat, l'environnement et le cadre de vie privilégié,
- l'image de marque du territoire (sports de glisse, golf, nature ...),
- la présence de filières économiques solidement implantées (agro-alimentaire, habillement-surf, bois, tourisme, etc)
- la fonction productive,
- l'attractivité résidentielle et l'économie résidentielle associée.

## 2.1 Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois

**Le maintien, le développement et le renouvellement du tissu économique sont des enjeux majeurs pour MACS car vecteurs de dynamisme territorial.** Aussi, la communauté de communes a souhaité engager une démarche à la fois stratégique et opérationnelle permettant d'organiser les modalités d'accueil et de développement des activités économiques sur le territoire. L'ambition est de créer et de conforter une offre d'accueil attractive afin de faciliter l'implantation, le développement et l'extension des entreprises sur le territoire de Maremne Adour Côte Sud et d'encourager ainsi la création de richesses économiques et d'emplois. La création d'emplois en est la priorité.

**Cette stratégie constitue un cadre de référence pour les implantations d'entreprises** pour répondre à leurs besoins non seulement fonciers mais également immobiliers, en tenant compte de leur cycle de croissance. Dans un contexte de plus en plus concurrentiel et à l'heure où les entreprises sont à la recherche de sites d'accueil performants, la **proximité avec les entreprises et la qualité seront les fils conducteurs de cette stratégie.**

**La localisation des activités devra ainsi répondre à des logiques spécifiques à chaque secteur d'activité tout en assurant un fonctionnement optimal du territoire,** notamment en matière de déplacements. Cet objectif est à atteindre en rationalisant au mieux l'impact foncier et les liens entre lieux d'habitation et de travail.

### **A. OFFRIR DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUFFISANTES ET DIVERSIFIEES REpondant AUX BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS DES ENTREPRISES**

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud devra dans les prochaines années proposer une offre de foncier économique diversifiée, des zones d'activités attractives et pleinement adaptées aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain. Il s'agira de structurer l'offre de foncier et

d'immobilier économique du territoire en s'appuyant sur l'armature des zones d'activités économiques définie dans son schéma de cohérence territoriale (SCOT).

**MACS veillera à l'équilibre spatial des zones d'activités économiques par l'organisation d'un maillage territorial offrant différentes typologies d'espaces avec des spécificités propres :**

- Les **espaces d'activités de proximité** sont destinés aux activités qui répondent à un marché qui reste local. Leur répartition sur le territoire devra favoriser la proximité avec le bassin de population concerné, d'où leur superficie assez faible mais leur nombre assez important, ainsi que leur bonne connexion aux réseaux routiers.
- Les **espaces d'activités d'équilibre** ont pour vocation d'accueillir des activités avec un effet structurant sur le territoire à l'échelle de MACS, en raison de l'importance et du rayon d'attraction de leur achalandage et de leur capacité à susciter des synergies économiques.
- Les **espaces stratégiques** sont réservés pour des projets d'envergure ayant une valeur ajoutée pour le territoire et une zone de chalandise au moins régionale. Les entreprises accueillies sont en général pourvues d'une certaine notoriété ou développent des projets novateurs que le territoire souhaite valoriser. De plus, la proximité aux grands axes doit être nécessaire à leur bon fonctionnement.

Afin de garantir un stock d'offre foncière adapté aux différentes demandes des entreprises, il est primordial d'adopter une logique d'anticipation et d'offrir un positionnement géographique attractif à chaque type d'activités. Pour répondre aux besoins des entreprises tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, le **PLUi se fonde sur un diagnostic de foncier économique faisant ressortir la nécessité d'opérer un rééquilibrage géographique de l'offre nouvelle en matière :**

- **d'espaces stratégiques.** Cette offre est exclusivement concentrée sur la ZAE Atlantisud (dédiée à la logistique, à l'écoconstruction, au commerce et au secteur tertiaire) et qui ne peut répondre à la diversité des besoins des entreprises,
- **d'espaces d'activités de proximité,** afin d'y maintenir des activités et de veiller à disposer en permanence d'espaces disponibles pour l'implantation de ce type d'activités sur l'ensemble du territoire communautaire.

**A terme, une démarche pourra être engagée dans les zones d'activités économiques** afin de rendre davantage lisible l'offre existante et développer des synergies nouvelles entre les entreprises du territoire (mise en grappes). Dans la mesure du possible, afin d'anticiper et d'éviter les conflits d'usages, certaines activités économiques (santé, services à la personne, commerces de proximité...) doivent trouver prioritairement leur place en centre urbain et à proximité directe des habitants, plutôt qu'au sein des zones d'activités économiques périphériques. Font exception à ce principe, les services aux entreprises et aux salariés qui pourraient trouver au contraire une place à proximité du tissu économique dans les zones d'activités économiques (restaurant, crèche, point poste professionnel, espace mutualisé...). De la même manière, l'implantation de logement est incompatible avec le développement des activités économiques implantées sur les zones d'activité économique.

**Cette offre de foncier devra également se diversifier** afin de répondre à l'ensemble des besoins des entreprises du territoire ou souhaitant s'y implanter et d'être en mesure de proposer à ces derniers, **un parcours « résidentiel » complet.** L'offre offerte par le territoire en matière **d'immobilier d'entreprise** devra être développée, en explorant notamment le développement de bureaux en centres villes, si possible.

## B. PRIVILEGIER UNE PLUS GRANDE DENSITE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES ECONOMIQUES

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud devra à la fois intervenir sur les zones d'activités économiques en projet (extension ou création) et sur les zones d'activités économiques existantes afin de renforcer l'attractivité de ses dernières. Il ne s'agira pas d'engager de profonds travaux de requalification, mais davantage de retravailler les espaces de chacune des zones existantes (espaces verts notamment) et de favoriser un traitement paysager de ces dernières plus homogène et qualitatif. L'objectif pour MACS est d'assurer une cohérence d'image aux différentes ZAE : homogénéité des aménagements des espaces publics et du traitement des limites public/privé, cohérence des formes bâties (volumétries, toitures, implantations) et architecturales (matériaux, couleurs, et). Il s'agira également de favoriser une intégration paysagère des espaces économiques et leur insertion dans le tissu urbain.

Afin de préserver les ressources naturelles du territoire, toute démarche environnementale sera à encourager dans l'ensemble des zones d'activités économiques. Les projets de zones d'activités économiques de Marenne Adour Côte Sud (création, extension ou requalification) pourront intégrer des critères de qualités environnementales : limitation des consommations énergétiques, qualité des matériaux, rétention et réutilisation de l'eau, traitement des déchets, etc.

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il est aussi essentiel d'assurer une occupation optimale des secteurs déjà aménagés. La requalification des espaces publics peut également générer une dynamique naturelle de densification et de renouvellement de l'occupation privée. Une réflexion reste encore à initier sur les modalités de cette densification : contacts auprès des propriétaires, accompagnement, etc.

## C. ACCOMPAGNER ET DIFFUSER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ENTRE LITTORAL ET RETRO-LITTORAL.

**Le tourisme est un secteur économique majeur pour MACS.** La forte fréquentation estivale se confirme sur le territoire, avec une position de Leader de MACS à l'échelle des LANDES (45% des lits touristiques du département).

La politique de développement touristique menée par la communauté de communes s'oriente vers un **allongement de la saison touristique**, en s'adaptant aux mutations du secteur (fragmentation des vacances, utilisation des nouvelles technologies, exigences plus grandes) et en répondant à une **demande qui se déploie sur un éventail de plus en plus en large** : tourisme de courts séjours, tourisme culturel, tourisme de bien-être, tourisme nature, recherche de sensations...

Dans ce contexte, MACS s'est engagée avec l'Office de Tourisme Intercommunal dans une démarche de **définition et de promotion de la destination Landes Atlantique Sud**. Avec la création de cette nouvelle marque, il s'agit de valoriser la destination du territoire en mettant en avant les piliers qui constituent l'image et la personnalité touristiques du territoire :

- LE ROYAUME DU SURF, un élément de notoriété internationale grâce à des spots parmi les meilleurs au monde
- DE GRANDES PLAGES : l'immensité de 30 plages surveillées et de 35 km de sable fin, unique en Europe
- LA FORÊT LANDAISE : la plus grande forêt d'Europe occidentale et des réserves naturelles riches en biodiversité,
- UNE PERSONNALITE JOYEUSE : l'état d'esprit festif, la dynamique culturelle, une philosophie de vie optimiste (inspirée du surfstyle)

- L'EAU À 360°, pilier de différenciation de la destination avec des eaux multiformes : les plages océanes, des lacs marins, des étangs et marais, le seul port des Landes (Capbreton), un fleuve, des barthes, le thermalisme

La stratégie touristique repose aujourd'hui sur **une recherche de produits diversifiés** (en complément de l'hôtellerie classique ou de plein Air) **et singuliers**, tournée vers un tourisme « nature » et une montée en gamme. Il conviendra ainsi de privilégier des unités d'accueil à taille plus modestes, qui pourront fonctionner (presque) toute l'année et proposer un accueil très qualitatif (surf house, lodge, yoga camp, etc.) mais pas seulement sur les communes littorales. Il s'agira donc également de privilégier dans les communes rétro-littorales une offre touristique (hébergements touristiques, chambres d'hôtes, gîtes, hébergements insolites...). La création d'hébergements dans les bâtiments agricoles traditionnels (grange...) devra également être encouragée comme mode de diversification de l'offre d'hébergement et d'augmentation de la capacité d'accueil du territoire rétro-littoral.

**La réalisation de nouveaux équipements touristiques sur les territoires littoraux devront s'inscrire dans le respect de la loi littoral. Afin de réinsuffler une dynamique touristique dans les stations balnéaires, les démarches d'aménagement durable des stations, pilotées en partenariat avec le GIP littoral, seront privilégiées.** A ce titre, le PLUI traduira les orientations stratégiques et actions permettant de proposer des aménagements touristiques plus durables : plans plages, requalification urbaine et paysagère, liens renforcés entre station et ressources naturelles proches, entre station et centres urbains, etc.

Pour se diffuser, **cette attractivité touristique devra également s'appuyer sur la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants** du territoire : stations balnéaires littorales, voies vertes Scandibérique et Vélodyssée, golfs existants de Moliets, Soustons, Seignosse et Soorts Hossegor (complétés par le projet à dominante golfique de Tosse), etc.

A ce sujet, le complexe résidentiel et touristique à dominante golfique de Tosse est un projet d'envergure au sein du territoire. Il s'agit d'un complexe mixte inédit en France associant infrastructures d'accueil touristique (hôtel et résidence de tourisme), habitat permanent (500 logements dont 50% de logements sociaux et intermédiaires), complexe golfique et équipements sportifs et de loisirs, ainsi que commerces et services. Le projet touristique est en synergie avec le projet résidentiel, par l'offre de nombreux équipements ouverts à l'année, au service de la population locale. Il s'agit aussi d'accueillir un équipement golfique au rayonnement national et international, permettant l'allongement de la saison touristique et engendrant de fortes retombées économiques en terme d'emplois (en phase d'exploitation, 495 ETP directs, indirects et induits par an)

#### **D. VALORISER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES COMME ATOUT TOURISTIQUE**

Concernant les mobilités estivales, ces modes actifs de déplacements sont aujourd'hui bien implantés. On note ainsi une utilisation notoire du vélo, la plus importante du sud aquitain avec 8 % des déplacements quotidiens estivaux (3 % sur la côte basque) ainsi qu'une diminution de la part d'utilisation de la voiture dans l'ensemble des déplacements.

Avec le déploiement de la gratuité du réseau de transport collectif en période estivale (navettes plage, réseau YEGO), MACS donne la priorité à la desserte en transports en commun des sites d'équipements et touristiques du territoire : principaux centres urbains, stations touristiques à forte fréquentation, pôles d'équipements et d'activités commerciales.

Parallèlement, les réseaux cyclables et la pratique du vélo sont renforcés, comme mode de déplacement utilitaire et quotidien et comme pratiques touristiques et estivales. Pour cela, des mesures ont été engagées à deux niveaux :

- La diffusion des infrastructures cyclables à partir du littoral vers l'Est de la communauté de communes, par la mise en œuvre du schéma directeur liaisons douces de MACS
- Le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à l'intérieur des villes.

Dans l'avenir, il s'agira notamment de :

- poursuivre le développement, la valorisation et la sécurisation du réseau de déplacements doux,
- s'appuyer davantage sur un dispositif de stationnement relais ou de plateformes multimodales, connecté aux pistes cyclables

## 2.2 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)

Le territoire de MACS produit de nombreuses matières premières, notamment par le biais d'un secteur agricole important et dynamique.

La communauté de communes s'est ainsi engagée en faveur d'un projet agricole d'abord par le lien opéré entre agriculture et alimentation (à travers son pôle culinaire privilégiant les produits locaux et biologiques), puis par l'accompagnement d'installations nouvelles (à travers notamment le projet d'un incubateur à destination de jeunes maraîchers).

Dans le cadre du PLUI, la communauté de communes s'est dotée d'une vision globale des caractéristiques agricoles du territoire en termes de contraintes, de potentiels et de dynamiques à travers un diagnostic foncier agricole réalisé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture des Landes. Cette démarche a permis de répondre aux orientations suivantes :

- prendre en compte les dynamiques des exploitations agricoles existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles, en repérant particulièrement les espaces à « fort enjeu agricole »
- assurer une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersée et en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations
- éviter que les extensions urbaines nuisant à l'organisation qualitative des activités agricoles (enclavement, morcellement, etc).
- gérer harmonieusement les zones de contacts entre espaces agricoles et espaces urbanisés

La communauté de communes souhaite également faciliter la diversification des activités sur les sièges d'exploitation et promouvoir les circuits courts, en permettant l'implantation d'activités de transformation des productions végétales ou animales (légumerie, etc) et de valorisation des productions locales. Ainsi, le PLUI entend pérenniser la production de matières premières locales et favoriser sa transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions et développer l'emploi et les logements nécessaires.

**D'autre part, en lien avec la Charte Forestière Territoriale du Pays Adour Landes Océanes et le Schéma de Desserte Forestière, le PLUI s'appuie sur les principes suivants :**

- Reconnaissance des services environnementaux rendus par la forêt (fonction paysagère, piège à carbone, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les remontées de nappes, biodiversité)

- Préservation d'une forêt de production en maintenant les surfaces et en mobilisant les moyens pour assurer une exploitation optimale (pas d'enclavement de parcelle, zones de stockage et de retournement, prise en compte du risque incendie...)
- Développement d'une sylviculture raisonnée dans le Sud Adour (Plan de développement de Massif, programme Sylv'adour)
- Prise en compte d'une biodiversité forestière en préservant certaines essences, jouant un rôle de défense naturelle contre les attaques sanitaires.

Enfin, pour pérenniser les exploitations forestières, l'utilisation de la biomasse pour la production d'énergies locales, est une piste d'intervention qu'il reste à explorer.

### 2.3 Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles

Le territoire accueille une population permanente et touristique conséquente mais connaît des variations saisonnières importantes. De plus, le territoire doit être en mesure de répondre aux besoins en termes de services, de commerces, pour satisfaire une population permanente d'environ 80 000 habitants à l'horizon 2030. Compte tenu du rythme de développement attendu sur le territoire, le développement de l'offre commerciale devra :

- adapter progressivement son maillage à l'évolution de l'habitat et des flux de personnes et de marchandises, caractérisée par le développement du territoire rétro-littoral soumis notamment à l'influence des agglomérations voisines,
- rechercher la complémentarité entre les territoires afin de favoriser les équilibres économiques
- maîtriser la consommation d'espaces tout en favorisant la qualité paysagère et environnementale
- mieux thématiser les zones d'activités économiques et limiter l'insertion de commerces et de services aux besoins des entreprises et des salariés.

Dans le prolongement du SCOT, le PLUI visera à mieux maîtriser l'équilibre spatial et économique du territoire en s'appuyant sur un maillage commercial hiérarchisé.

#### **A. S'APPUYER SUR LES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIALES (ZACOM) POUR ASSURER LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE AU-DELA DE NOTRE TERRITOIRE**

En cohérence avec le SCOT, l'objectif est de doter le territoire d'un nouvel équipement commercial majeur apte à réduire sensiblement l'évasion des dépenses des habitants vers les villes et métropoles voisines. Ainsi, le développement de projets commerciaux d'envergure (création ou extension supérieure à 1200 m<sup>2</sup> de surface plancher/1000 m<sup>2</sup> de surface de vente) devront s'intégrer :

- Soit dans les ZACOM, incluant notamment la création d'un pôle commercial majeur à rayonnement départemental ou régional.
- Soit dans les périmètres de centralités urbaines afin de favoriser la confortation et le développement du commerce et des services de proximité dans les centres-villes.

Les objectifs d'aménagement et de développement durables seront pris en compte dans ces projets commerciaux structurants à travers plusieurs dispositifs : densité, hauteur, présence de transports en

commun, intégration de pistes cyclables/piétonnes, réduction de l'imperméabilisation des sols par la végétalisation, insertion paysagère, recherche de performance énergétique, etc.

## **B. FAVORISER L'EMERGENCE D'UNE PLUS GRANDE COMPLEMENTARITE ENTRE L'OFFRE DES POLES COMMERCIAUX DE CENTRE-VILLE ET DES POLES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES**

**Les pôles commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir en règle générale des commerces qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense ou qui nécessite le maintien d'une importante part modale d'automobiles.** Le développement des implantations en périphérie peut générer des dysfonctionnements urbains lorsqu'il est insuffisamment encadré : accroissement des déplacements et des nuisances associées, etc. Des dispositions spécifiques dans le règlement du PLUi, en cohérence avec le SCOT, permettent de maîtriser la multiplication des sites commerciaux périurbains, dans le souci de mieux concentrer et polariser le maillage commercial du territoire.

**La création de nouveaux pôles commerciaux pourrait être autorisée, à la condition que ceux-ci concourent aux équilibres commerciaux et soient dans la mesure du possible, en accompagnement de programmes d'habitat** (renouvellement urbain, aménagement de nouveaux quartiers ou d'extensions urbaines). Ces nouveaux pôles se situeront donc au sein du tissu urbain existant ou en prévision de l'extension de celui-ci. Ils auront pour objectif d'offrir aux habitants, au plus près, les produits de consommation, d'usage et services de proximité les plus courants qui génèrent de nombreux déplacements, par exemple. Ils permettront ainsi de répondre aux objectifs de la recherche d'une équité de service sur le territoire, du renforcement du lien social et de l'attractivité résidentielle pour les habitants.

**Pour développer la qualité urbaine, l'intégration des locaux de commerces devra être respectueuse et en harmonie avec les caractéristiques de leur environnement,** notamment au niveau des entrées de villes et des abords des grands axes routiers.

## **C. CONFORTER L'ATTRACTION, LA DIVERSITE ET LE POIDS ECONOMIQUE DU COMMERCE DES CENTRES VILLES.**

Ce sont les centres des villes et quartiers qui constituent les lieux privilégiés de vie et des activités quotidiennes. Pour être attractifs et amener les populations à désirer y vivre, ces lieux doivent présenter une offre de commerce et services de proximité suffisante.

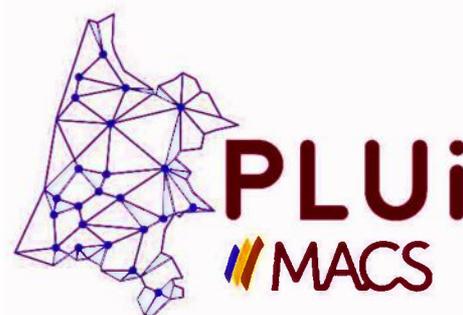
**Le PLUI souhaite conforter l'urbanisation commerciale dans les centres villes et les centres de quartier.** Les implantations des commerces et services seront autorisées dans le tissu urbain mixte au sein duquel prédomine le tissu d'habitat, bénéficiant idéalement d'une desserte en transports en commun et où la mixité des fonctions est souhaitable notamment en termes de service de proximité aux habitants, à l'échelle d'un centre-ville ou d'un quartier. Des dispositions spécifiques dans le règlement du PLUi favorisent le maintien et le développement des commerces de proximité dans les centres (autorisation d'une mixité renforcée dans les centralités urbaines, linéaires commerciaux à préserver, etc).

Le renouvellement urbain des pôles commerciaux sera également favorisé (densité, mixité des fonctions, qualité urbaine d'ensemble, prise en compte des enjeux de mobilité et de desserte en transports en commun).

# Orientation n° 3

## Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale

PROJ



Le fort développement urbain que connaît le territoire ne doit pas occulter le caractère agricole, forestier et naturel de la communauté de communes. Ainsi il est nécessaire de gérer de manière économe l'utilisation des sols afin que les grands équilibres puissent être respectés, tout en permettant au territoire de pouvoir continuer à se développer et s'urbaniser. Le PLUi doit ainsi permettre de garantir le maintien de la diversité des paysages et des milieux naturels remarquables et favoriser une gestion environnementale intégrée des zones littorales et rétro littorales

L'aménagement durable du territoire souhaité prévoit la préservation des grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces non urbanisés (à dominante naturelle, agricole, sylvicole ou mixte). Ces derniers sont considérés comme un ensemble support de la trame verte et bleue, aux fonctions multiples dans l'organisation du territoire : écologiques, hydrauliques, patrimoniales, paysagères, préventives, productives, récréatives, ... Les aspects suivants recevront une attention particulière pour la préservation des grands équilibres qui doivent pouvoir se mesurer globalement sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Il est important de rappeler que ces espaces ne doivent pas être considérés comme totalement sanctuarisés et interdits de toute intervention humaine :

- la pression forte sur le littoral demande une gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette gestion sera recherchée, d'une part par un rééquilibrage du développement urbain entre les communes littorales et les communes non littorales et d'autre part, par une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches de rivage.
- La protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité riche du territoire landais
- la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles et forestières.
- le rôle structurant des coupures d'urbanisation pour le territoire qui doivent être regardée globalement : certaines appartiennent aux grands espaces naturels spécifiques du littoral aquitain et d'autres occupent une position importante en tant que coupure d'urbanisation majeure au niveau intercommunal.

### 3.1 Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux

**Les espaces reconnus pour leur valeur écologique majeure** comprennent les dunes littorales non urbanisées et les plages, les espaces d'intérêt botanique reconnu dans la forêt dunaire, les zones humides en arrière du massif dunaire boisé (étangs et leurs rives, marais) ainsi que l'Adour et ses barthes. Ce patrimoine reconnu est aussi un patrimoine à reconquérir notamment pour les Barthes d'Angresse et le Marais de la Pointe.

Dans sa partie littorale, comme sur l'ensemble du territoire, **la trame verte et bleue est composée des espaces naturels, forestiers et agricoles, du réseau hydrographique et des espaces de nature présents au cœur du tissu urbain.** Elle associe des espaces à forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité) et des espaces mettant en relation ces réservoirs (les corridors écologiques). La continuité des espaces naturels, qu'il s'agit de rechercher, est garante d'un bon fonctionnement écologique du territoire et d'une biodiversité potentiellement plus élevée. La qualité paysagère des espaces de la trame verte et bleue doit également être valorisée, ainsi que leur fonction récréative lorsqu'elle est compatible avec les fonctions écologiques ou agricoles et qu'elles ne perturbent pas de manière significative ces derniers. Certains de ses espaces jouent également un rôle de prévention des risques d'inondation (en permettant l'expansion des crues) ou contribuent à la régulation du cycle de l'eau (en maîtrisant les phénomènes de ruissellement et d'infiltration).

**Outre son rôle de préservation de la biodiversité, la trame verte et bleue constitue aussi un outil d'aménagement et de mise en valeur du territoire communautaire.** L'objectif du PLUI est donc de veiller à la préservation de la biodiversité à forte valeur écologique et à l'équilibre entre les écosystèmes et les activités humaines. Il s'agit ainsi, selon la nature des enjeux environnementaux en présence, de pouvoir concilier « globalement » préservation de l'environnement, fonctions économiques (notamment exploitations agricoles et sylvicoles) et fonctions sociales (activités sportives et de loisirs, liaisons douces, accueil du public, etc).

### **3.2 Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire**

#### **A. STRUCTURER LES PROJETS URBAINS EN S'APPUYANT SUR LES CARACTERISTIQUES PARTICULIERES DU PAYSAGE**

**La condition d'acceptation par les habitants d'une densification passe nécessairement par l'attention portée à la qualité des aménagements** et à l'inscription harmonieuse de chaque projet dans son environnement géographique et paysager.

L'objectif est notamment de maîtriser l'évolution de certains tissus pavillonnaires qui, par le jeu de divisions ou de regroupements parcellaires, peuvent avoir des incidences importantes sans pour autant créer les conditions d'un cadre de vie de qualité : imperméabilisation des sols, perte de la strate arborée, banalisation du paysage de la rue et des espaces publics, démolition/reconstruction de résidence en rupture avec les tissus environnant, intensification de la circulation automobile.... C'est à ce titre que des tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts :

- pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.
- pour qu'ils contribuent à la biodiversité du territoire et participent à la trame verte et bleue à l'échelle du quartier puis de la ville ;
- en tant qu'espace de pleine terre, outil de régulation de l'imperméabilisation indispensable pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

Pour préserver la qualité de son cadre de vie et éviter la banalisation de ses paysages, le PLUI recherchera aussi à lier les extensions urbaines aux composantes des paysages environnants, à limiter la progression de l'urbanisme linéaire (au bénéfice de son épaissement) et à maintenir les coupures d'urbanisation. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de bourgs et de ville constituera à terme un axe à explorer dans le cadre du PLUI.

#### **B. PROPOSER UN CADRE DE VIE URBAIN EN COHERENCE AVEC L'ARCHITECTURE LOCALE**

**L'attractivité du territoire repose sur un patrimoine naturel riche mais aussi patrimonial.** Au-delà du secteur réglementaire « Site patrimonial remarquable » reconnu de Soorts Hossegor, il s'agit de valoriser davantage la diversité et la richesse du patrimoine architectural (airial, fermes landaises, centres bourgs du Marensin, les collines de Gosse et de la vallée de l'Adour) ainsi que les paysages urbains accordant ville et nature.

Les nombreux quartiers isolés, présents sur le territoire, hérités de l'organisation traditionnelle et historique du développement de l'habitat dans les Landes, font l'objet d'une urbanisation limitée, en fonction de la densité d'habitations existante et du niveau de desserte par les voies de circulation et

les différents réseaux. Les airiaux, font l'objet d'une préservation de par leur valeur patrimoniale et leur qualité architecturale et paysagère.

La protection et la valorisation des éléments patrimoniaux seront poursuivies : le règlement du PLUi vise à identifier et à préserver les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. En zone agricole et naturelle, le changement de destination de bâtiments ayant une valeur patrimoniale sera encouragé afin de veiller à leurs mises en valeur.

Dans le cadre de secteurs présentant des intérêts patrimoniaux locaux, l'évolution des tissus urbains sera également encadrée afin d'adapter les gabarits et les implantations aux caractéristiques urbaines et paysagères des tissus concernés.

### 3.3 Protéger les continuités écologiques, gages de qualité

La Communauté de communes MACS est située au cœur d'un environnement naturel d'exception, riche de sa diversité végétale et aquatique. Le réseau des continuités vertes et bleues dessiné par ce patrimoine écologique contribue à l'attractivité et à l'identité du territoire et remplit trois grands types de fonctions :

- environnementales, sous la forme de corridors écologiques mettant en relation des noyaux de biodiversité et des zones d'urbanisation,
- économiques et fonctionnelles, par la régulation naturelle de l'érosion, des crues, la prévention des pollutions et la protection des sols et des récoltes,
- sociales et paysagères, dans ses lieux de détente, de récréation, d'activités sportives,...

Les espaces naturels ont besoin d'être interconnectés afin d'assurer la préservation de leur richesse environnementale, économique, fonctionnelle, sociale et paysagère. Les possibilités d'échanges et des déplacements des espèces animales et végétales doivent être assurées pour faciliter la reproduction et le renouvellement génétique. **Sur le territoire de MACS, les espaces naturels sont encore peu morcelés et bien reliés entre eux, grâce notamment à la densité du réseau hydrographique et du massif forestier, qu'il s'agit de conserver « globalement ».**

**Le PLUi entend également mieux introduire ce réseau dans le tissu urbain en favorisant des continuités à partir des espaces verts existants.** Plus globalement, ce réseau sera conforté en ménageant des respirations vertes dans la tache urbaine de certains pôles.

**Les aménagements renforçant les continuités vertes et bleues doivent servir aussi à développer les interconnexions au service des mobilités douces ou des grandes infrastructures routières qui seraient nécessaires au développement du territoire.** Prenant appui sur les caractéristiques naturelles du territoire, cette trame devient le support de projets qui valorisent le territoire en lui apportant aménité et attractivité.

### 3.4 La ressource en eau : un atout majeur à gérer durablement

Outre les enjeux environnementaux, de santé publique ou encore de préservation de l'économie touristique, la gestion quantitative et qualitative de l'eau revêt une importance cruciale pour ce territoire en développement démographique et soumis à une forte variation saisonnière de sa population.

## **A. GERER DURABLEMENT LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES DESTINEES A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable sur la communauté de communes est gérée à l'échelle d'un territoire élargi bénéficiant de ressources en eau en quantité suffisante pour répondre aux besoins des populations permanentes et saisonnières. Afin d'affirmer le principe d'une alimentation en eau potable sécurisée (en quantité et en qualité), le PLUi veillera, en lien avec les autorités compétentes, à la préservation des espaces naturels aux abords des périmètres de protection des captages, afin de protéger la qualité de la ressource.

## **B. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC LES CAPACITES DU TERRITOIRE A LE RECEVOIR**

Dans la définition de ses ouvertures à l'urbanisation, le PLUi prendra en compte les capacités des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration à accepter ces nouveaux volumes, ainsi que les capacités de production d'eau potable, et ceci dans l'objectif de pouvoir répondre aux besoins des usagers actuels et futurs, estivaux et quotidiens. Le développement urbain sera également limité dans les zones d'assainissement non collectif.

## **C. S'ENGAGER DANS UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU**

En cohérence avec le SDAGE Adour Garonne et les SAGE, le PLUi s'appuiera sur les espaces de **la trame verte et bleue** pour préserver la qualité des eaux (eau potable, eaux de baignade, lacs...). En effet, les milieux et espaces naturels du territoire remplissent de multiples fonctionnalités notamment hydrauliques. **La protection des zones humides, agissant comme zones tampon et de filtration des eaux, sera à ce titre essentielle.**

De plus, **le PLUI encouragera une imperméabilisation limitée des sols et la gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet.** En effet, l'introduction de métaux lourds, d'hydrocarbures et autres polluants d'origines diverses dans les eaux pluviales, est responsable de la détérioration de la qualité des eaux. Il s'agit donc de mettre en œuvre des dispositions dans le triple objectif de :

- réduire au maximum le rejet des eaux pluviales dans le système d'assainissement existant afin d'augmenter l'efficacité du réseau et de l'épuration
- prévenir la pollution des milieux récepteurs (cours d'eau et eaux littorales) en portant une attention particulière au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel
- maîtriser le ruissellement pluvial par rapport au report du risque inondation probable en aval.

Les futures opérations d'aménagement respecteront des principes de limitation de l'imperméabilisation, de rétention et de traitement des eaux pluviales. En fonction de la capacité d'infiltration des sols, ces dispositifs feront l'objet d'un aménagement écologique et paysager (noues, bassins végétalisés de rétention superficiel) et participeront ainsi à la trame verte et bleue urbaine.

## 4.1 Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage

Les éléments constitutifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de déplacements répondent à trois enjeux principaux :

- **Développer et favoriser une mobilité pour tous**, en proposant de nouveaux modes de déplacement sur le territoire, susceptibles de répondre à des besoins aujourd'hui non satisfaits ou prévisibles, qu'ils soient individuels ou collectifs.
- **Traiter les problématiques croissantes de congestion et/ou d'inadaptation des infrastructures**, qu'elles soient routières, ferroviaires et même de déplacements cyclables, ce qui suppose de mobiliser de nouveaux investissements en coordination avec les maîtrises d'ouvrage extérieures concernées, pour créer ou développer de nouvelles infrastructures,
- **Améliorer les cohérences et convergences entre les politiques de déplacement, d'urbanisme et d'environnement mises en œuvre sur le territoire.**

Partant du constat que le développement des transports collectifs ne pourra, à lui seul, pallier les dysfonctionnements et répondre à l'accroissement prévisible des déplacements sur les courts et moyens termes, il **apparaît nécessaire de prévoir des infrastructures nouvelles pour rattraper les retards accumulés et traiter les problèmes flagrants d'insuffisance et de sécurité routière**. Ces projets concernent le renforcement des itinéraires de liaisons interdépartementales ou intercommunales, lesquels s'inscrivent également dans des logiques d'échanges économiques essentielles pour le territoire.

La réalisation de nouveaux itinéraires d'entrée et de liaisons internes à MACS s'inscrit dans le cadre d'un schéma de grandes liaisons transversales, réflexion portée par le Conseil Départemental qui vise à renforcer le maillage structurant du Sud des Landes, dans une cohérence interdépartementale. **Ce projet est envisagé à long terme, compte tenu de l'importance des investissements à réaliser et selon une temporalité différente du PLUI.**

D'autres projets d'infrastructures sont également nécessaires pour optimiser la gestion globale du réseau viaire principal et déboucher ainsi sur une amélioration de la qualité de vie dans les villes et centres bourgs. **Il s'agit alors de :**

- **assurer des relations efficaces entre les principales polarités du territoire,**
- **s'assurer d'un niveau d'infrastructures et d'offre de transport adapté aux besoins hors saison et en saison touristique.**
- traiter les coupures pour tous les modes de déplacement (voiture, vélo, piétons...) : voie ferrée, RD, voies rapides et axes autoroutiers
- apaiser la circulation automobile dans les centres villes

En parallèle, **l'intercommunalité porte une attention forte à l'introduction** de nouvelles pratiques dans les déplacements quotidiens de la population (vélo, transport collectif, co-voiturage, énergies alternatives). Ainsi, la communauté de communes, consciente de l'enjeu de structuration des déplacements sur son territoire, est devenue en 2013 Autorité Organisatrice des Mobilités et a engagé de nombreuses actions en faveur du **développement de la multimodalité et des modes actifs de déplacements** (création de lignes de transports en commun, de navettes plages, mise en œuvre d'un schéma directeur des liaisons douces, etc). Ainsi, la réflexion sur la création et le renforcement des infrastructures doit impérativement être couplé à l'offre de mobilités que MACS souhaite développer dans les années à venir, en définissant quelle réponse alternative à l'autosolisme peut être développée. Il s'agit in fine d'aboutir à une réponse hybride aux questions d'investissements que se pose le territoire, entre renforcement des infrastructures et intensification d'une offre plurielle de mobilités.

## A. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE L'INTERMODALITE

**L'offre de transport ferroviaire reste à valoriser pour les déplacements interurbains et externes au territoire, en lien avec les différents maîtres d'ouvrages.** La présence en partie centrale du territoire d'une infrastructure ferroviaire majeure est un atout qui doit être valorisé dans le cadre d'une stratégie de déplacements durable, tant pour les voyageurs que pour le fret. L'offre interurbaine répond à un réel besoin, non seulement pour les populations contraintes (personnes sans véhicule, scolaires...), pour les navetteurs faisant quotidiennement des déplacements domicile-travail vers les agglomérations bayonnaises et dacquoises, ainsi que pour les besoins de rabattement sur les gares TGV. A ce titre, le PLUI considère la présence de gares ou d'une halte ferroviaire comme une composante structurante dans les choix de développement urbain, mais qui reste aujourd'hui potentielle tant qu'une offre ferrée attractive ne sera pas proposée aux voyageurs (meilleur cadencement des horaires).

De plus, ce réseau ferroviaire est aujourd'hui au cœur de plusieurs projets qui dépassent le cadre strict de l'intercommunalité, et relèvent de grands choix de politiques de transports à l'échelle régionale, nationale et internationale. **Le principe de création d'une voie ferroviaire nouvelle sur MACS s'inscrivant dans le cadre du projet LGV entre Bordeaux et Hendaye est à prendre en compte.**

**Afin d'assurer l'interconnexion entre les différents types de mobilités, seront encouragés :**

- la réalisation de pôles ou de zones d'échanges multimodaux, en cohérence avec la présence d'équipements publics (écoles, collèges, lycées, santé)
- la connexion des gares au réseau de liaisons douces, en intégrant la création de parkings à vélos,
- une réflexion sur la structuration, notamment de la commune de Saint Vincent de Tyrosse, entrée/centralité majeure du territoire en termes de mobilités/déplacements

## B. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX (VELOS, PIETONS), DES TRANSPORTS COLLECTIFS et DES OFFRES SOLIDAIRES (COVOITURAGE, REZO POUCE)

La communauté de commune porte une ambition forte en faveur des mobilités douces et actives. Pour ce faire, elle fixe les objectifs suivants :

- Renforcer le maillage du territoire par le réseau cyclable afin de développer l'usage domicile-travail du vélo et en cohérence avec l'identité « nature » du territoire. Il s'agit de renforcer les réseaux cyclables et la pratique du vélo comme mode de déplacement utilitaire et quotidien, aux côtés des pratiques touristiques et estivales déjà bien implantées. Pour cela, MACS a engagé l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés, permettant de rejoindre les différentes centralités du territoire et de diffuser des itinéraires cyclables à partir du littoral vers l'Est. Dans le cadre du PLUI, le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à grande échelle et à l'intérieur des centres villes et centres bourgs, entre ces derniers et les quartiers, ainsi leur prise en compte en amont des projets urbains seront systématisés,
- Prévoir ou préserver des emprises permettant d'assurer d'une part, un passage dans les espaces naturels non urbanisés et d'autre part, le partage de la voirie (automobiles, transports en commun, déplacements cyclables et piétons) dans les espaces d'extension ou de restructuration urbaine pour faciliter leur développement futur,

- Veiller à la mise en œuvre d'aménagements urbains permettant un meilleur partage des espaces publics, de manière à faciliter l'insertion et l'attractivité de ces modes de déplacements à terme et développer des secteurs de circulation apaisée.

**En période estivale, il s'agit également d'accentuer l'accès à une mobilité alternative en :**

- étudiant un rabattement sur du stationnement des voitures en périphérie des communes (parc relais)
- reliant davantage les stations littorales aux centres villes

## 4.2 Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire

### A. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FAVORISANT LES MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE

L'objectif d'une mise en cohérence entre l'aménagement urbain et le système de transport, en privilégiant un urbanisme rationnel et non un étalement urbain démesuré, est un élément central du PLUI. Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et de nécessaire atténuation du changement climatique, les secteurs les mieux desservis et les mieux équipés constituent les lieux privilégiés de développement urbain.

De plus, Le PLUI a ainsi pour vocation à développer le lien entre densité, mixité des fonctions et performance des transports alternatifs à la voiture, en :

- Privilégiant un développement urbain resserré autour des centralités.
- Développant des centralités de proximité mixant logement, commerces et équipements afin de limiter le recours à la voiture particulière et de favoriser les déplacements de proximité.
- Proposant un urbanisme favorisant les cheminements piétons et vélo sécurisés pour les déplacements du quotidien (domicile-école, quartiers d'habitation-commerces de proximité, liaisons inter-quartiers)
- Anticipant le besoin en transport et en mobilité lors de l'aménagement de nouveaux quartiers : accès voirie, besoin de desserte en transport scolaire, opportunité de desserte par les transports urbains, présence de cheminements piétons et cyclables en lien avec les autres quartiers.
- Proposant une offre de stationnement facilitant le rabattement vers l'offre de transport collectif et le covoiturage.

### B. CONFORTER LA FLUIDITE DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

A partir d'une hiérarchisation partagée, il s'agit de mettre en œuvre des logiques d'itinéraires cohérents et continus à l'échelle de l'intercommunalité. La création de nouvelles voies de liaisons, éloignées des villes et des centres bourgs, sera notamment à envisager pour :

- améliorer les accès à partir des grands axes périphériques, existants ou à créer
- canaliser les trafics d'échanges intercommunaux en dehors des espaces fortement urbanisés, actuellement presque systématiquement traversés,
- améliorer les dessertes de zones économiques et leurs mises en relation,

**Dans le PLUI, des espaces nécessaires pour la réalisation de déviations d'espaces urbains sont à préserver**, afin de réduire les nuisances sur les populations et à favoriser la requalification des voies urbaines (« pacification » de la circulation, meilleur partage de l'espace voirie). A cet effet, la mobilisation des voies de chantier liées à l'élargissement de l'A63 sera explorée.

Il s'agira également de **tendre vers un principe de corrélation entre les choix de développement urbain et la gestion des déplacements, notamment pour éviter d'aggraver les saturations déjà constatées sur le réseau routier.**

### **4.3 Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire**

La création de MACS s'est fondée sur le développement d'un territoire solidaire tout en anticipant les avancées technologiques et les besoins numériques. Les évolutions démographiques envisagées du territoire (plus de 80 000 habitants à l'horizon 2030, vieillissement, isolement) laissent prévoir des besoins croissants en matière de services à la population qu'ils soient de proximité ou d'échelle intercommunale.

#### **A. DISPOSER D'UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS, FACILEMENT ACCESSIBLE POUR UNE MAJORITE D'HABITANTS**

De nombreux équipements jalonnent le territoire, tant d'un point de vue sportifs que culturels.

Aujourd'hui, la côte landaise fait partie des territoires attractifs pour un tourisme sportif de pleine nature. Dans ce cadre, et en complémentarité avec les territoires voisins du BAB et du Grand Dax, ressort la nécessité de densifier les équipements, notamment pour la pratique du golf. Le PLUI envisage de permettre la réalisation d'un complexe sportif et touristique organisé autour de la pratique du golf sur la commune Tosse accompagné d'équipements, de logements et de commerces en lien avec ce projet.

En complément ce projet structurant ayant un rayonnement au-delà du territoire communautaire, il s'agit de développer une offre mutualisée d'équipements structurants, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants de MACS. En dépit du caractère étendu et globalement peu dense du territoire de MACS, il s'agit de favoriser l'accessibilité des services à la population et d'optimiser leur localisation au regard des pratiques observées et des possibilités de déplacements entre les principaux pôles structurants, mais aussi entre ces pôles structurants et les communes rurales.

C'est pourquoi, l'organisation actuelle du territoire, fédérée par les trois pôles de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons, est une donnée essentielle quant à la localisation des équipements et services, complétée par un maillage s'étendant vers le reste du territoire : centre aquatique Aygueblue à Saint Geours de Maremne, salle de spectacles de la Mamisèle à Saubrigues, un pôle scientifique et numérique à Labenne...

#### **B. ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE SERVICES DE PROXIMITE EN LIEN AVEC LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

L'attractivité du territoire et les besoins évolutifs des habitants impliquent d'anticiper le développement d'une offre en matière d'équipements de proximité. Il s'agira de préserver le maillage du territoire en équipements de proximité, répondant aux besoins dans chacune des communes, notamment face aux évolutions sociodémographiques pressenties. Les besoins à satisfaire se répercuteront notamment sur :

- l'adaptation des locaux et des emprises scolaires, ainsi que leur renforcement,
- le développement des dispositifs d'accueil de la petite enfance,

- le renforcement de l'offre d'accueil pour personnes âgées
- l'offre en locaux et aires de sports, festifs ou culturels,
- la modernisation et extension des services publics municipaux (bâtiments, cimetières, ...).

En ce qui concerne les équipements de rang intercommunal, et notamment l'enseignement secondaire qui relève d'une compétence régionale et départementale, une anticipation est nécessaire. Compte tenu du rythme de croissance démographique attendu sur le territoire, un lycée supplémentaire pourrait s'avérer nécessaire d'ici 10 ans. La création récente du collège d'Angresse pourrait également être confortée par des projets d'extensions des équipements existants. A cet effet, le PLUI prévoira la préservation de réserves foncières nécessaires à la création ou à l'extension de ces équipements.

### **C. SOUTENIR LA DESSERTE NUMERIQUE DU TERRITOIRE**

La disponibilité du très haut débit conditionne désormais l'attractivité et le développement des territoires tout comme il constitue un paramètre nécessaire à leur cohésion.

Le développement numérique constitue un équipement de proximité important pour la population comme pour les acteurs économiques. L'objectif est de permettre à tous l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication et, ce faisant :

- d'offrir des réponses adaptées à l'évolution des modes de vie et de travail (télétravail, coworking...)
- de soutenir les capacités d'innovation des entreprises.

Depuis 2008, MACS investit dans la construction d'un territoire numérique avec le déploiement du très haut débit et de la fibre optique. Un très haut niveau de service a d'abord été apporté à toutes les zones d'activités et les principaux sites publics du territoire. Aujourd'hui, la fibre à l'abonné est développée en partenariat avec le SYDEC, sur un programme d'investissement conséquent à l'horizon 2025. Au-delà de l'accès de tous les habitants du territoire, il s'agit d'équiper le littoral, notamment la plage, pour rendre le territoire plus attractif au tourisme.