



**Pôle  
Haute  
Lande**

**Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Haute Lande**

# SCoT de La Haute Lande



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Modification simplifiée n°1 du SCoT Haute Lande – Mai 2026**

---

## **LES LIGNES DE FORCE DU PADD POUR LA VALORISATION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE 3**

<b>1 LA PRESERVATION DE L'INTEGRITE DU MASSIF FORESTIER ET LE MAINTIEN DES GRANDS EQUILIBRES D'OCCUPATION DE L'ESPACE</b>	<b>5</b>
PRESERVER L'INTEGRITE DU MASSIF FORESTIER	5
PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) DANS LEUR ENSEMBLE	8
<b>2 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS DU MASSIF, GARANTS DES EQUILIBRES ECOLOGIQUES</b>	<b>9</b>
PROTEGER ET RESTAURER LES « RESERVOIRS DE BIODIVERSITE » ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES MAJEURES	9
<b>3 LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU, ELEMENT REGULATEUR DES USAGES DU TERRITOIRE</b>	<b>13</b>
AFFIRMER LE ROLE REGULATEUR DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES	13
PRESERVER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES EN MAITRIANT L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	14
<b>4 LA PRISE EN COMPTE DES VULNERABILITES DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES</b>	<b>15</b>
TENIR COMPTE DES DEGRES DE VULNERABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS	15
<b>5 L'ACTIVATION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE</b>	<b>17</b>
ATTENUER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	17
CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE TRANSITION ENERGETIQUE A L'ECHELLE DE LA HAUTE LANDE	18
OPTIMISER ET VALORISER LES DECHETS	19

## **LES LIGNES FORCE DU PADD POUR LA GESTION DE L'ACCUEIL EN HAUTE LANDE 20**

<b>1 UNE STRATEGIE D'ACCUEIL « RAISONNEE ET RAISONNABLE »</b>	<b>22</b>
<b>2 UN MODELE D'ACCUEIL RENOUVELE ET REINTERPRETE : LA FORET HABITEE</b>	<b>24</b>
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DANS L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE DES BOURGS ET DES SECTEURS ASSOCIES	25
PRENDRE EN COMPTE LES MARQUEURS PAYSAGERS DE LA FORET HABITEE	26
ENGAGER UNE GESTION QUALITATIVE DE L'URBANISATION	27
<b>3 UN PROJET CONSTRUIT SUR LE FONCTIONNEMENT EN RESEAU</b>	<b>28</b>
AFFIRMER LA VOLONTE DU TERRITOIRE DE DISPOSER D'UNE ARMATURE DE SERVICES EN RESEAU	28
SOUTENIR LA CONNEXION DU TERRITOIRE ET MIEUX REPENDRE AUX DEFIS DE LA MOBILITE	30
PROMOUVOIR LES AMENAGEMENTS SOUTENANT LES NOUVELLES MOBILITES	31

2 / 46

## **LES LIGNES DE FORCE DU PADD POUR LA CREATION DE RICHESSES EN HAUTE LANDE 32**

<b>1 LA CONSOLIDATION DE L'ARMATURE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>34</b>
CONFORTER LE SUBSTRAT FORESTIER DE LA HAUTE LANDE	35
VALORISER L'OFFRE D'ACCUEIL DES ZAE	35
REVALORISER LES FRICHES INDUSTRIELLES	36
DIVERSIFIER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DES QUARTIERS DES GARES DE MORCENX ET LABOUHEYRE	37
DEVELOPPER LES LIEUX ECONOMIQUES FAVORABLES A L'E-ACTIVITE ET A L'E-EMPLOI	37
<b>2 LA PROMOTION ET LA VISIBILITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>39</b>
TRAITER L'EFFET VITRINE DES ENTREPRISES LE LONG DES AXES DE COMMUNICATION MAJEURS.	39
PROMOUVOIR LA FIGURE ENTREPRENEURIALE LANDAISE	40
<b>3 LA TRANSITION ENERGETIQUE COMME FACTEUR DE CREATION DE RICHESSES</b>	<b>41</b>
VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DE LA CROISSANCE VERTE	41
IMPULSER UNE POLITIQUE COORDONNEE ET GLOBALE DE TRANSITION ENERGETIQUE TERRITORIALISEE	41
POURSUIVRE LES EXPERIENCES LOCALES DE SOBRIETE ENERGETIQUE, VALORISER LES RESSOURCES LOCALES	42
ACTIVER LE RECOURS AU FRET FERROVIAIRE, SOURCE MAJEURE DE SOBRIETE ENERGETIQUE	42
<b>4 L'ACTIVITE AGRICOLE, COMPOSANTE ECONOMIQUE DE LA HAUTE LANDE</b>	<b>43</b>
DEVELOPPER L'EMPLOI A PARTIR DE L'ACTIVITE AGRICOLE	43
<b>5 LA MODERNISATION DE LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>44</b>
RENFORCER L'ORGANISATION TOURISTIQUE	45
MOBILISER LES RESSOURCES PATRIMONIALES ET NATURELLES DU TERRITOIRE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT ET DE L'ACCUEIL TOURISTIQUE	46
FAVORISER LES MOBILITES DOUCES ET L'ITINERANCE DANS LE TERRITOIRE	46



3 / 46

# Les lignes de force du PADD pour la valorisation de la qualité environnementale



---

**L**e territoire de la Haute Lande s'inscrit au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne, plus grande forêt cultivée de l'Europe Occidentale. Cette particularité invite à considérer la dimension environnementale du territoire avec attention et à lui donner la place essentielle qui lui revient au sein du projet de territoire<sup>1</sup>.

L'approche développée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'attache à préserver la qualité environnementale existante du territoire à travers la pensée d'un projet de territoire fondé sur un développement à enveloppe constante, qui veillerait ainsi à préserver l'intégrité du massif et de ses vocations, et prendrait soin de limiter la consommation foncière en accord avec les ambitions des lois Grenelle.

Le projet du territoire s'attache également à valoriser le patrimoine environnemental de la Haute Lande en mettant en évidence son « capital vert ». Ce capital a plusieurs visages : un territoire « puits de carbone » épurateur de CO<sup>2</sup>, un maillage bleu structurant et régulateur des usages, une Trame Verte et Bleue dense reposant sur une alliance de milieux naturels remarquables et d'écosystèmes ordinaires, des potentialités énergétiques tournées principalement vers le solaire et la biomasse, valorisables par l'ensemble des acteurs économiques et locaux ...

4 / 46

La reconnaissance de ce bien commun passe nécessairement par la conciliation de l'ensemble des fonctions et des usages pluriels du massif forestier. La préservation et la valorisation de cette qualité environnementale nourrit et fait écho au projet touristique pensé pour le territoire (circuit des sources du Morcenais, réseau de pistes cyclables, itinéraires de randonnées...). La qualité environnementale, le tourisme vert sont les ferments de l'image de marque du territoire. Ils constituent les fondements d'une politique de marketing que le territoire se doit de développer.

---

<sup>1</sup> Cette place et ces enjeux sont clairement énoncés dans le document "valeurs et objectifs pour le massif forestier des Landes de Gascogne" établi par la préfecture de la Région Aquitaine – CETE du Sud-Ouest octobre 2013)

---

# 1 La préservation de l'intégrité du massif forestier et le maintien des grands équilibres d'occupation de l'espace

Le massif des Landes de Gascogne a été sévèrement touché par la tempête Klaus de 2009 et, malgré la vaste campagne de reboisement engagée, cet espace emblématique connaît un déséquilibre entre la ressource forestière et les besoins industriels locaux dans la décennie à venir. La pression exercée par l'activité agricole locale mais aussi par d'autres modes de valorisation (urbanisation, développement des énergies renouvelables) à l'encontre des espaces forestiers du territoire s'est fortement accentuée.

Afin de conserver la vocation forestière et sylvicole du territoire, il convient de favoriser la poursuite de l'exploitation industrielle du massif en préservant les installations, en la rendant possible (préservation de l'accessibilité aux pistes forestières, ...) et en valorisant les fonctions sociales et environnementales de ce massif.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être suivie. Il s'agit de quantifier leur consommation et de viser une réduction de leur artificialisation (intégration et territorialisation de l'objectif de sobriété foncière, loi Climat et résilience, 21 août 2021). La base de données de l'Etat (fichiers fonciers mis à disposition par la DGFIP) complétée par la finesse de l'approche OCS régionale est une méthode de suivi à systématiser.

5 / 46

## Préserver l'intégrité du massif forestier

### Conforter la vocation forestière et sylvicole du plateau landais

---

La Haute Lande est un territoire avant tout forestier comptant 78 % d'espaces dédiés à la forêt, soit environ 60% de la surface forestière du département des Landes. La forêt est à la fois le cadre de l'armature paysagère, la matrice du patrimoine environnemental et le support de filières économiques reposant sur l'exploitation sylvicole.

L'ambition du Syndicat Mixte de la Haute Lande est d'aboutir à la formalisation d'un SCOT forestier qui confirme la permanence la vocation forestière en encadrant le développement d'îlots agricoles et en maîtrisant le développement urbain du territoire.

### Préserver la continuité du massif forestier et des milieux naturels face au risque de fragmentation et de « pastillage »

---

La forêt constitue une trame de fond homogène, globalement peu fragmentée. Néanmoins, elle présente quelques ruptures et rétrécissements induits par les infrastructures de transport routier et ferroviaire (A63, départementales D834 et D57, ligne Bordeaux-Espagne) et est sujette au « pastillage »<sup>2</sup> consécutif à la pression agricole au Nord et à l'Ouest du territoire le long de l'A63.

---

<sup>2</sup> On entend par « pastillage » le phénomène de mitage ponctuel et discontinu du massif forestier consécutif au développement des espaces agricoles, urbanisés et des projets de centrales photovoltaïques.

---

Afin de préserver la continuité du massif forestier et des milieux naturels de la fragmentation et du « pastillage », le PADD invite à limiter la création de nouveaux îlots agricoles et urbains au cœur du massif, îlots qui accentueraient la pression sur le niveau des nappes phréatiques, la qualité de la ressource en eau et le paysage.

Pour parvenir à pérenniser ces équilibres d'occupation de l'espace et à préserver la continuité du massif, il convient de doter le territoire d'outils de suivi à même d'améliorer le dispositif actuel de connaissance de l'état du massif et de ses évolutions.

La Haute Lande dispose d'un potentiel solaire homogène justifiant le développement de projets de centrales photovoltaïques. Le PADD vise à réduire le risque de « pastillage » du massif forestier, limiter les incidences négatives des installations sur la consommation foncière, sur les sols ainsi qu'en matière d'insertion paysagère, en prenant en compte les orientations du PNRLG.

### **Valoriser les fonctions sociales, environnementales et paysagères du massif forestier**

---

Le massif forestier de la Haute Lande recouvre un ensemble de fonctions : forêt habitée, forêt cultivée, forêt identitaire, réservoir de biodiversité « territoire », « puits de carbone » de la région Aquitaine, espace de loisirs ...

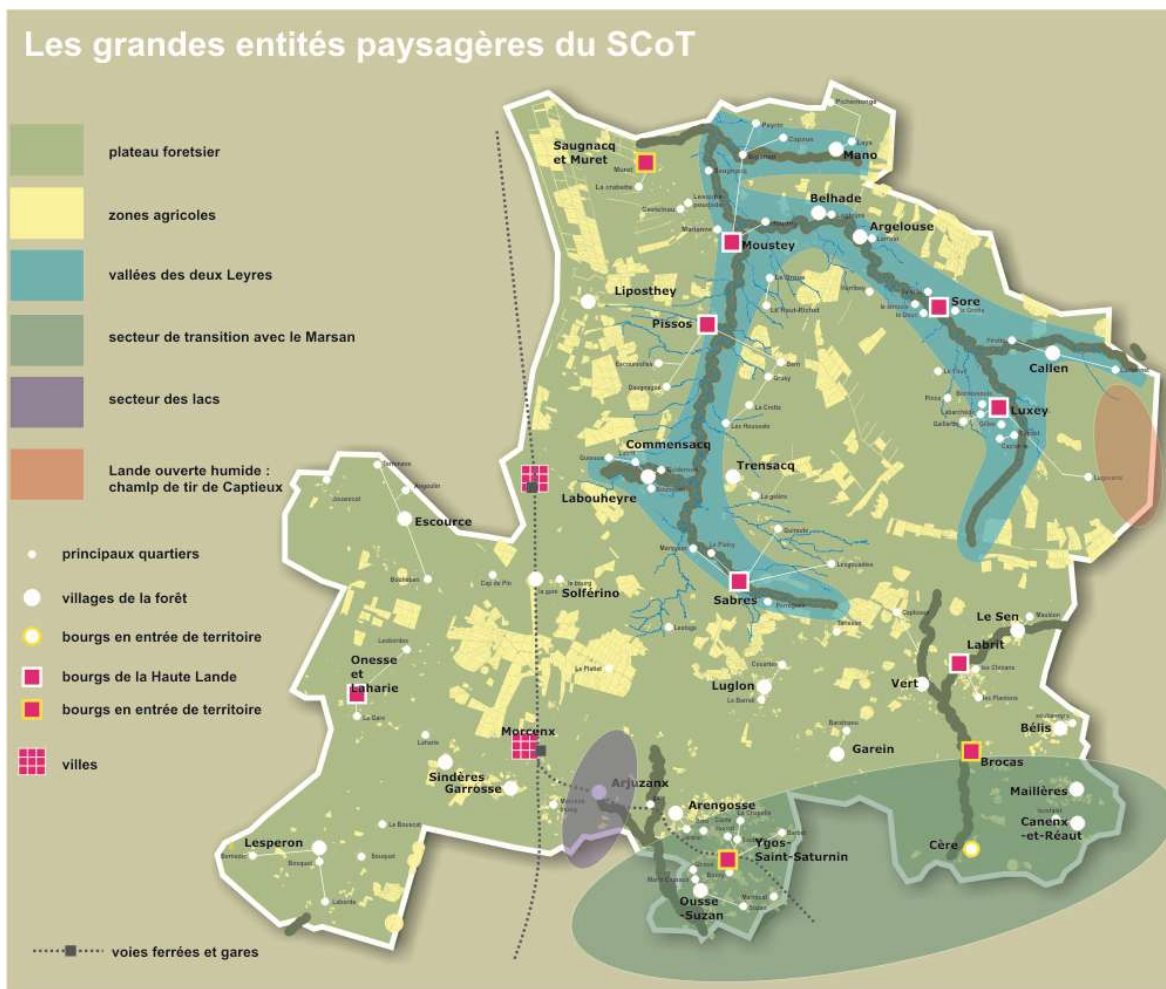
Les lisières entre milieux naturels, espaces sylvicoles, agricoles et urbanisés jouent un rôle écologique important du fait de leur situation transitoire entre deux écosystèmes, de leur perméabilité, de leur continuité et de leurs qualités intrinsèques. Elles sont généralement le support d'une diversité biologique forte. Leur préservation est essentielle à la conservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les milieux ouverts (prairies, landes) participent au maintien des habitats et des espèces, à la préservation des continuités écologiques, en contribuant à la qualité paysagère du territoire, en limitant les impacts sur les ressources (en eau, foncière, sol...) et en jouant le rôle de pare-feu face au risque incendie. Ces espaces ouverts doivent être préservés et valorisés.

Le SCoT entend reconnaître et valoriser cette multi fonctionnalité du massif forestier, en préservant ses spécificités : les différentes typologies de la forêt, les espaces ouverts (clairières, landes, ...), ses limites (lisières, haies, ...).

Dans un espace forestier très largement façonné par l'homme, où les équilibres sont fragiles, le maintien et l'affirmation des identités paysagères est un enjeu fort. La prise en compte de ces enjeux est d'autant plus importante que le territoire connaît des transformations des modes de vie et des sollicitations de plus en plus fortes.

Le PADD affiche des ambitions fortes pour reconnaître les qualités paysagères intrinsèques de la Haute Lande : préserver la trame des grands paysages ainsi que les marqueurs inhérents de la forêt habitée, lutter contre le risque de banalisation et/ou de standardisation des paysages.



#### Respecter la trame des grands paysages de la Haute Lande

A grands espaces, grands paysages. La Haute Lande est structurée par de grandes séquences paysagères, qu'il s'agisse des espaces forestiers rythmés par les différents itinéraires sylvicoles, des espaces d'agricoles largement dégagés ou encore des trames viaries, dont l'A 63 constitue l'élément emblématique avec sa façade de plus de 50 km. Ces grands paysages alternent éléments de verticalité et transparence (les espaces forestiers) et horizontalité (les espaces agricoles), transparence et intimité (les lisières) et constituent des équilibres du paysage très fragile, que le PADD entend préserver.

---

### Conforter les aménités paysagères de la forêt

---

La forêt représente la matrice paysagère du territoire. La culture du pin maritime révèle de manière claire la logique économique de la forêt landaise, la culture intensive en futaie régulière créant un paysage diversifié. Cet espace forestier est considéré comme un élément fondateur de l'identité du territoire et le sentiment d'appartenance des habitants est d'autant plus important que les liens entre la forêt et les lieux de vie sont inscrits dans son histoire. Il convient de renforcer les aménités de la forêt, de valoriser les usages traditionnels et de détente/loisirs, et révéler sa valeur paysagère.

## Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans leur ensemble

### Pérenniser les grands équilibres dans l'occupation des sols entre la forêt, l'agriculture et l'urbanisation

---

Depuis les années 2000, les demandes d'autorisation de défrichement ont concerné près de 2 800 hectares, soit 186 ha en moyenne par an sur la période 2000/2014. Les superficies forestières ont diminué au profit de l'agriculture (+93 ha/an), de l'urbanisation (+27 ha/an), d'équipements publics (ouvrages d'art, infrastructures routières) et d'installations liées au développement des énergies renouvelables (+66 ha/an). Le défrichement s'opère majoritairement au Nord et à l'Ouest le long de l'A63. Bien que l'engagement de l'État relayé par la Région Aquitaine et le Conseil Départemental des Landes en matière de reboisement aille dans le sens de la reconnaissance de la permanence de la vocation forestière du territoire, le défrichement participe à l'amointrissement des surfaces de forêt en Haute Lande.

8 / 46

Afin de maintenir l'équilibre des surfaces consacrées à la forêt, l'agriculture et l'urbanisation, l'objectif poursuivi est de réguler et de modérer :

- La consommation nette d'espaces NAF,
- Le changement de destination des parcelles forestières.

Ainsi, au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030, la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur l'ensemble du territoire Haute Lande ne devra pas dépasser **503 ha**, soit -51% par rapport à la consommation d'espaces observée au cours des 10 années précédentes (1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020).

La régulation des transformations d'usage de l'espace forestier demande à être ajustée aux différentes pressions et contraintes qui s'exercent sur les composantes du territoire afin de garantir les équilibres entre sylviculture, agriculture et urbanisation et de permettre la cohabitation des usages au sein de la matrice forestière.

---

## 2 La protection des espaces naturels du massif, garants des équilibres écologiques

Le massif des Landes de Gascogne a été identifié au sein du SRCE d'Aquitaine comme réservoir de biodiversité du fait de sa fonctionnalité écologique induite par la présence d'espaces naturels remarquables, par la mosaïque de milieux qui le constituent et par son faible degré de fragmentation. Il représente à lui seul près de 30% des réservoirs de biodiversité de la région Aquitaine.

### Protéger et restaurer les zones de diversité à enjeux<sup>3</sup> et les continuités écologiques majeures

Le territoire de la Haute Lande est riche de milieux naturels remarquables, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, faisant l'objet de protections réglementaires et contractuelles nombreuses (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO) témoignant de leur richesse écologique. Il compte également des espaces anthropisés, espaces de lisières, supports d'une biodiversité ordinaire ou pionnière.

9 / 46

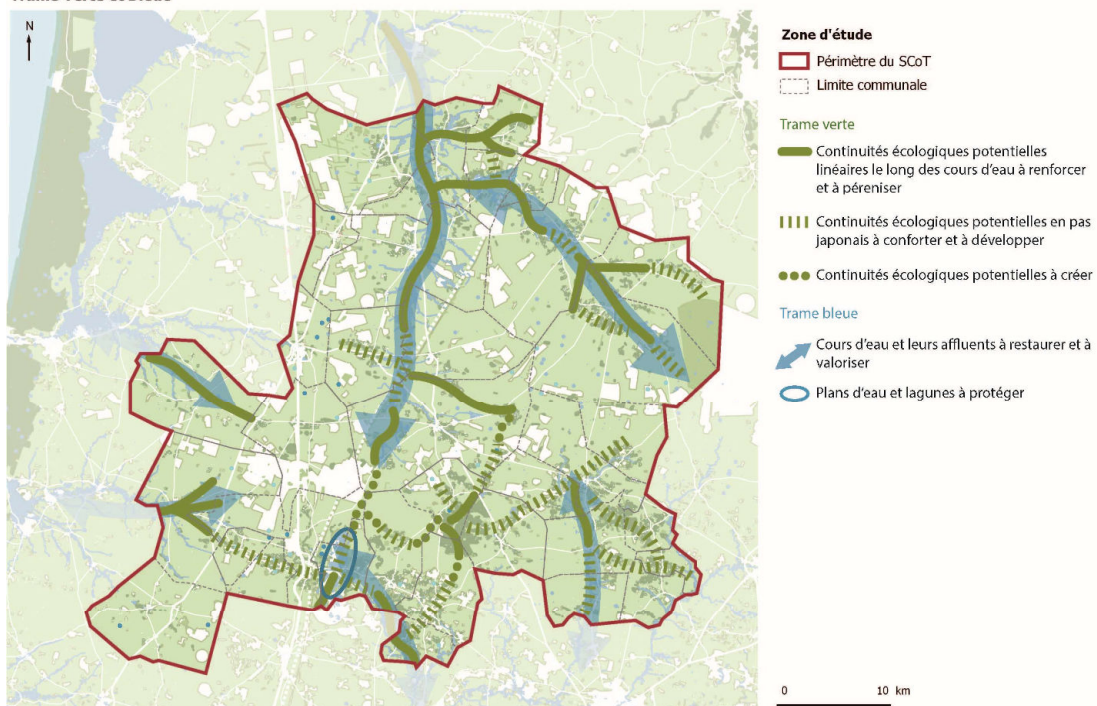
La Trame Verte de la Haute Lande se fonde sur la matrice forestière, trame de fond homogène, peu fragmentée, mais soumise à la pression du « pastillage » agricole et urbain. La Trame Bleue structure le territoire, au Nord par le biais de la Grande Leyre et de la Petite Leyre et au Sud via la Midouze et ses ruisseaux. A ce réseau primaire structurant s'ajoute un réseau secondaire de petits ruisseaux. Les lagunes, disséminées en cœur de massif, viennent compléter ce maillage.

Le SCoT offre l'opportunité à la Haute Lande de révéler les milieux naturels qui le constituent et de les appréhender comme support de valorisation territoriale et patrimoniale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables marque l'ambition de protéger les milieux naturels remarquables et quotidiens, de préserver les continuités naturelles le long de la Grande Leyre et de la Petite Leyre et des affluents de la Midouze, de conforter des espaces de nature au sein des tissus urbanisés caractéristiques de l'identité landaise.

---

<sup>3</sup> Le terme « zones de diversité à enjeux » a été retenu pour prendre en compte une diversité de milieux ayant leur importance dans un réseau écologique complet, adapté à un maximum d'espèces. On peut rapprocher ce terme de celui des « réservoirs de biodiversité ». Ce terme a l'avantage de recouvrir l'ensemble des espaces naturels existants sur le territoire et non seulement des « cœurs remarquables » reliés entre eux par des « corridors », comme précisé dans l'Etat Initial de l'Environnement.

### Trame Verte et Bleue



Projet de Trame Verte et Bleue de la Haute Lande (Source : BD Carto, MAGIC3, CG40, ALTO STEP)

10 / 46

Le projet de SCoT Haute Lande repose sur la consolidation de la Trame Verte et Bleue du territoire en valorisant sa dimension multifonctionnelle. Pour se faire, il ambitionne, en matière de Trame Verte :

- renforcer et pérenniser les continuités écologiques potentielles linéaires le long des cours d'eau (ripisylve, forêts galeries),
- conforter et développer des continuités écologiques potentielles en pas japonais,
- créer des continuités écologiques afin de connecter les zones de diversité à enjeux ou réservoirs de biodiversité.

Et en matière de Trame Bleue :

- restaurer et valoriser les continuités écologiques potentielles (cours d'eaux, affluents),
- protéger les continuités écologiques potentielles (plans d'eau, lagunes).

### Protéger le massif forestier, matrice écologique du territoire

Bien que présentant un faible degré de diversité en matière d'espèces, le massif supporte une biodiversité extrêmement spécialisée qui témoigne d'un bon état de conservation. Le contexte écologique de la forêt est en forte évolution depuis la tempête Klaus de janvier 2009. L'éclaircissement consécutif à la chute des arbres, les modifications des bilans hydrauliques des parcelles et l'accumulation de bois à terre sont autant de facteurs qui ont participé à la modification de l'écologie du massif. Afin de conserver ces écosystèmes et de préserver leur bon état de conservation, il conviendra de préserver la continuité du massif forestier des effets de ruptures et de « pastillage », de protéger les fonctions sylvicole, sociale et environnementale du massif et de réguler les autres usages (forêt habitat, récréative).

---

## **Protéger les zones de diversité à enjeux et les continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue**

---

### **Protéger le site d'Arjuzanx et le Champ de tir du Poteau**

Situés au cœur du couloir européen de migration, le site d'Arjuzanx et le Champ de tir du Poteau sont des sites majeurs d'halte migratoire des grues cendrées. Associés aux champs agricoles de maïs et aux zones humides du territoire, ces espaces leur offrent des lieux de vie et des zones de gagnage.

Afin de conserver les écosystèmes des sites et de limiter le dérangement de la faune, il conviendra de protéger leur intégrité et la continuité des milieux qui y sont associés.

### **Restaurer et/ou valoriser les cours d'eaux de la Grande Leyre et de la Petite Leyre, les affluents de la Midouze et les fossés forestiers**

Les cours d'eaux de la Grande Leyre et de la Petite Leyre, les affluents du bassin de la Midouze (ruisseaux le Geloux, l'Estrigon) sont des composantes essentielles de la Trame Bleue locale. Les premiers alimentent en grande partie le Bassin d'Arcachon. En tant que corridors écologiques majeurs du territoire, ils doivent, de même que les forêts galeries qui leur sont associées, être restaurés et valorisés. Dans le cas de la Leyre, une attention particulière sera portée pour préserver les abords immédiats des rives et contenir les risques associés à sa fréquentation.

Du fait d'apports d'eau importants, les fossés forestiers (crastes, barades, ...) situés à l'interface entre espaces sylvicoles et agricoles sont sujets à une érosion régressive latérale de leurs berges qui contribue à l'ensablement progressif des réseaux de drainage et de régulation des eaux. Pour limiter ce phénomène, il convient d'initier et/ou de poursuivre une gestion collective des réseaux, associant sylviculteurs et agriculteurs.

11 / 46

### **Préserver et reconnaître le caractère patrimonial des landes, prairies et lisières, également supports d'enjeux paysagers et de défense incendie**

---

Les milieux ouverts du territoire de la Haute Lande, les landes, prairies et lisières, sont des espaces caractéristiques qui ponctuent le massif forestier. Favorables au développement et au déplacement des espèces, ils assurent également une fonction non négligeable de pare-feu dans la lutte contre le risque incendie. A ce titre, ils contribuent à la qualité environnementale du territoire. L'ensemble de ces milieux doit être préservé d'un risque de fermeture pour reboisement et de la pression agricole, urbaine et liée au développement des centrales photovoltaïques.

### **Révéler et préserver le rôle écologique des espaces anthropisés, supports d'une biodiversité ordinaire ou pionnière**

---

Les espaces anthropisés, milieux dits « ordinaires » et/ ou certains espaces agricoles peuvent avoir différentes fonctions environnementales à préserver, en tant qu'espaces de déplacement des espèces du fait de leur potentiel d'accueil et de leur perméabilité, en participant à la régulation des régimes climatiques et hydrauliques ou en jouant le rôle de pare-feu face au risque incendie.

### **Fixer les conditions de préservation et d'usages du lac d'Arjuzanx, nouvel espace touristique du territoire**

---

Classé en Réserve Nationale de Chasse et de Faune Sauvage, identifié comme site Natura 2000 majeur d'halte migratoire des grues cendrées, abritant des milieux aquatiques et humides exceptionnels, le lac d'Arjuzanx est un des grands réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue de la Haute Lande. Le lac est également pour partie un des leviers touristiques du territoire. Du fait de ses caractéristiques écologiques, paysagères et touristiques, il est reconnu et pris en compte dans le cadre du PADD comme un espace à haute qualité environnementale

---

### **Protéger de façon stricte les zones humides et les lagunes disséminées**

---

Les milieux humides, les marais, tourbières et lagunes associées au cours d'eau sont des témoins de l'état de la ressource en eau dans le massif forestier. Souvent méconnus et peu protégés, à l'exception de la lagune de Brocas classée Natura 2000, ils font l'objet d'entretiens menés en concertation entre les propriétaires et les services du département dans l'objectif de les préserver. Mais ces milieux ont tendance à régresser alors qu'ils recèlent une grande richesse biologique et qu'ils permettent de connecter des milieux sensibles entre eux. Ces derniers doivent être mieux connus et faire l'objet d'une attention particulière quant à leur devenir.

---

### 3 La préservation des ressources en eau, élément régulateur des usages du territoire

La dynamique économique de la Haute Lande repose sur des modes d'exploitation des ressources sylvicoles et agricoles qui exigent des besoins importants en eau. La ressource en eau est inégalement répartie sur le territoire. Ses conditions d'accès sont différenciées : le bassin versant de la Midouze est classé en Zone de Répartition des Eaux, ce qui limite l'extension des surfaces agricoles dans ce secteur et accentue la pression sur le bassin versant de la Leyre. Or, le bassin versant de la Leyre fait d'ores et déjà l'objet d'un classement en zone vulnérable à la pollution agricole par les nitrates ainsi qu'en zone sensible à l'eutrophication.

Par ailleurs, la pression sur la qualité de la ressource et des milieux est accrue du fait d'autres usages concurrentiels (industrie, pisciculture, approvisionnement en eau potable de l'habitat, activités nautiques).

Dans ce contexte, les problématiques d'accès et de gestion de la ressource engagent autant les équilibres entre agriculture et forêt que la préservation de la qualité des milieux.

13 / 46

#### Affirmer le rôle régulateur de l'eau et des milieux aquatiques dans l'organisation de l'espace et dans le maintien de la biodiversité

Sur le territoire de la Haute Lande, les problématiques liées à l'eau se manifestent en termes de maintien des caractéristiques de l'eau et de préservation de la qualité de la ressource. La mobilisation de la ressource en eau liée aux activités agricoles s'affirme dans les bassins versants des vallées de la Grande Leyre et de la Petite Leyre, où elle est abondante et sa gestion optimisée. L'intensification du drainage et de l'irrigation ont influencé de façon significative le régime des eaux (vidange de la nappe au printemps, abaissement de la piézométrie en été). Le transport de matériaux solides (sable) a quant à lui favorisé l'accentuation des phénomènes d'érosion.

Ces pressions sollicitent une gestion attentive aux équilibres d'ensemble des espaces associés, notamment les lisières forestières.

Afin de ne pas accentuer la pression des modes d'occupation sur la ressource en eau, il convient de :

- limiter l'extension d'une agriculture intensive dans les vallées de la Grande Leyre et de la Petite Leyre,
- veiller à l'entretien et à la régulation des aménagements forestiers de drainage (crastes, barades, ...) et des fossés agricoles d'irrigation fondant un intérêt commun aux espaces forestiers et aux activités agricoles. Le développement de pratiques prenant en compte cet intérêt mutuel à la gestion de l'eau est un enjeu fort et une condition pour asseoir l'équilibre entre agriculture et forêt.
- encourager la préservation des berges des ruisseaux et le maintien des ripisylves, notamment en zones de bourg, en milieux forestiers comme agricoles.

---

### **Économiser et gérer durablement la ressource en eau**

---

La Haute Lande dispose de ressources aquifères abondantes, exploitées pour l'alimentation des industries et très fortement pour l'irrigation des terres agricoles. Plus de 90% des prélèvements des ressources souterraines (principalement la nappe du Plio-Quaternaire) sont dédiés à l'irrigation des parcelles agricoles. Cette pression sur la ressource est particulièrement forte dans les vallées de la Grande Leyre et de la Petite Leyre, mais elle ne donne pas lieu à des restrictions quantitatives.

Afin d'économiser et de gérer de façon pérenne la ressource au niveau local, il convient de poursuivre les ambitions des SAGE en présence (SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés, SAGE Midouze, SAGE Etangs littoraux Born et Buch).

### **Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements des eaux pluviales**

---

Le territoire de la Haute étant sensible aux remontées de nappes phréatiques, cet objectif du PADD a pour ambition de réduire le risque d'inondation dans les villes, bourgs et quartiers. La maîtrise des ruissellements des eaux pluviales passe par :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation privilégiée de matériaux/revêtements perméables,
- la poursuite de la gestion sur site des eaux et le développement de techniques alternatives,
- le maintien du réseau de fossés et crastes indispensables à l'exploitation sylvicole permettant le stockage, l'épuration et l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.

14 / 46

## **Préserver les milieux aquatiques et humides en maîtrisant l'assainissement des eaux usées**

La maîtrise de l'assainissement des eaux usées est une condition préalable à la préservation des milieux aquatiques. Elle nécessite la mise en œuvre des ambitions suivantes :

- prendre en compte les capacités résiduelles de collecte et de traitement des équipements existants dans les projets d'intensification en centre-bourg,
- privilégier le développement de l'assainissement collectif au sein des bourgs,
- éviter tout rejet direct dans le milieu naturel, notamment dans les petits cours d'eau, crastes...

---

## 4 La prise en compte des vulnérabilités du territoire face aux risques et aux pollutions

### Tenir compte des degrés de vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques et aux pollutions

La Haute Lande est exposée, de façon différenciée, à divers aléas naturels : les feux de forêt, les inondations pluviales par crue et par ruissellement pluviaux, les remontées de nappes phréatiques, le risque de tempête. Face à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas naturels induite par les dérèglements climatiques, il convient de prendre la juste mesure des risques encourus et de proposer des modes d'occupation de l'espace réduisant la vulnérabilité du territoire.

La Haute Lande est exposée à des risques technologiques pluriels (industriel, transport des matières dangereuses, lignes THT) mais relativement encadrés. Prédomine sur le territoire un risque industriel lié à l'exploitation de la filière sylvicole et à la transformation de la ressource localement.

15 / 46

Du fait de ses caractéristiques géologiques, topographiques et pédologiques (sols podzologiques, nature sableuses et perméables des sols, faiblesse des pentes, ...), l'écosystème sableux landais est particulièrement sensible aux pollutions diffuses, et est favorable aux transferts verticaux rapides de l'eau et des apports vers la nappe. Ses capacités d'épuration sont peu importantes. Par ailleurs, les pratiques sylvicoles et agricoles accentuent la vulnérabilité de ses milieux.

#### **Garantir une protection et une gestion qualitative de la forêt face au risque incendie, Préserver les lisières bourg/quartier-forêt**

Avec 82% du territoire occupé par des espaces forestiers, le territoire de la Haute Lande est particulièrement sensible au risque de feu de forêt. En moyenne, 370 incendies sont référencés par an. Les 2/3 étant d'origine humaine, la vulnérabilité des communes est particulièrement forte le long de l'autoroute A63. De plus, la tempête Klaus a eu pour conséquence de modifier la quantité de combustible du massif forestier ainsi que sa répartition. Afin de limiter la vulnérabilité du territoire, il est important de :

- préserver en bon état les équipements de l'Union Landaise de DFCI des Landes,
- conforter les outils du GIP ATGeRi,
- préserver l'intégrité du massif forestier de la fragmentation et du « pastillage »,
- lutter contre la dispersion de l'habitat et l'étalement urbain,
- préserver des espaces de lisières, interfaces entre des espaces urbanisés et la forêt, conciliant défense incendie et intégration paysagère.

---

### **Prévenir les risques d'inondations**

---

Les inondations sur le bassin de la Leyre et de ses affluents se traduisent par des phénomènes de remontées hivernales de nappe par affleurement généralisé dans les secteurs d'interfluves et/ou par débordement de cours d'eau dans les vallées basses. Les inondations par ruissellement risquent d'être plus fréquentes dans les années à venir, compte-tenu de l'augmentation de l'occurrence des événements orageux et de l'artificialisation des sols. Afin de limiter la vulnérabilité du territoire, il est important de :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- préserver les berges des ruisseaux et maintenir les ripisylves, en zones de bourg, en milieux forestiers comme agricoles,
- maintenir en bon état le réseau de fossés et crastes.

### **Intégrer le risque de tempête dans les modes d'exploitation et de gestion du massif**

---

Face au changement climatique et à l'augmentation de l'intensité et de la fréquence de l'occurrence du risque de tempête, les acteurs de la filière sylvicole tendent à adapter leurs modes de faire : raccourcissement des rotations, diversification des typologies de production (productions intermédiaires offrant un revenu ponctuel mais régulier, développement du bois énergie, productions avec des rotations de 30/35 ans pour les industriels de la trituration et des petits sciages, productions avec des rotations longues à très longues de 40 à 70 ans pour du bois de haute qualité pour les industriels du déroulage et du sciage). Il convient de faire perdurer cette gestion qualitative du massif.

### **Préserver les eaux, les sols et l'air des pollutions**

---

L'encadrement de l'utilisation de produits phytosanitaires, de polluants dans le cadre des activités sylvicoles, agricoles, industrielles et dans la gestion des espaces verts des collectivités, la maîtrise de l'assainissement des eaux usées, la réduction des émissions de gaz à effet de serre consécutives aux transports et aux bâtis publics et privés sont les conditions participant de façon complémentaire à la préservation des milieux terrestres et aquatiques.

---

## 5 L'activation de la transition énergétique

Exploiter la transition énergétique comme moteur de la qualité environnementale est une priorité du SCoT forestier et rural de la Haute Lande. Le PADD identifie une pluralité de leviers d'intervention pour conduire cette transition énergétique dont la réduction des consommations énergétiques, l'optimisation des besoins énergétiques, la valorisation des productions d'énergie locales et fatales et l'exploitation des énergies renouvelables constituent les principaux leviers.

A l'heure actuelle, beaucoup reste à faire. Les principaux potentiels en énergies renouvelables de la Haute Lande sont encore peu exploités, bien que certaines initiatives principalement privées (méthanisation) émergent :

- l'énergie solaire thermique et photovoltaïque, du fait de l'ensoleillement important et homogène,
- la biomasse issue de l'exploitation forestière (dont le bois énergie), agricole et des déchets industriels,
- l'énergie éolienne.

17 / 46

### Atténuer les émissions de Gaz à Effet de Serre, pour anticiper les effets prévisibles du changement climatique

Identifié au sein du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Aquitaine en tant que zone de séquestration, le massif forestier des Landes de Gascogne joue un rôle majeur de « puits de carbone » captant et stockant le CO<sup>2</sup> à l'échelle régionale. Grâce à sa présence, le territoire de la Haute Lande absorbe plus de gaz à effet de serre qu'il n'en émet.

Les principales émissions de gaz à effet de serre de la Haute Lande sont issues des consommations énergétiques, consommations dans lesquelles l'empreinte des déplacements et des transports pèse très lourdement (A63, taille et structuration du territoire). Pour autant, les marges d'intervention en vue d'une réduction locale des consommations portent essentiellement sur des améliorations concernant le secteur industriel et le bâti public et résidentiel, sur lesquels des leviers d'actions publics sont envisageables. Afin d'atténuer sur le long terme les émissions de GES, il conviendra dans un premier temps de consolider la connaissance du territoire en réalisant un diagnostic des émissions de GES et des consommations d'énergie à l'échelle du SCoT évaluant le poids de chaque filière et les marges de manœuvre envisageables.

---

## Contribuer à la transition énergétique à l'échelle de la Haute Lande

Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) lauréat, la Communauté de Communes de la Haute Lande apparaît comme le chef de file légitime du territoire sur cette thématique.

### **Impulser une coordination à l'échelle du territoire du SCoT**

---

Le territoire du SCoT de la Haute Lande entend s'inscrire dans la poursuite de cette démarche et assurer une veille active collective sur les différentes initiatives locales complémentaires (réseau de chaleur à Labrit, ...). Ces initiatives mettent en évidence la pertinence d'une démarche collective cohérente qui nécessiterait une animation intercommunale que le SCoT entend soutenir.

### **Promouvoir l'efficacité énergétique par une politique énergétique globale et territorialisée**

---

Les démarches TPECV et TEPOS ont conduit la Communauté de Communes de la Haute Lande à formuler des grandes ambitions pour sa Charte, ambitions qui pourraient être adaptées et déclinées de façon différenciées par les territoires du SCoT, notamment :

- *« Mobiliser ou œuvrer pour la mobilisation de tous les gisements d'économie d'énergie par des actions de sobriété et d'efficacité énergétiques.*
- *Couvrir ou œuvrer pour la couverture des besoins restants par la valorisation, optimale et respectueuse de l'environnement, de l'ensemble des potentiels de production d'énergie renouvelable. Les éventuelles productions excédentaires seront exportées vers les territoires moins pourvus, notamment les villes, dans une logique de solidarité territoriale.*
- *Associer et participer à l'association de la population et des acteurs locaux dans la prise de décision publique et dans la réalisation des actions, chacun à son niveau, pour créer une véritable dynamique territoriale.*
- *Partager, au sein du réseau Territoires à énergie positive, retours d'expériences, bonnes pratiques, données chiffrées de terrain, questionnements, informations utiles...pour faciliter le travail de chacun et permettre d'accélérer et multiplier les réalisations exemplaires. »*

La politique d'efficacité énergétique trouvera avantage à exploiter et capitaliser les retours d'expériences de la Communauté de Communes de la Haute Lande sur les démarches TEPCV et TEPOS. La construction de cette politique que le SCoT veut encourager nécessitera de développer une connaissance partagée du territoire (gisements, besoins, réseaux, ...). Des démarches différenciées seront à engager « à la mesure » des capacités des territoires. Il conviendra pour la mise en œuvre de cette stratégie d'efficacité énergétique de déployer l'ingénierie nécessaire, assurant un relai local et proportionné à l'échelle de chacune des CdC du SCoT.

---

## Optimiser et valoriser les déchets

La promotion de l'efficacité énergétique passe en premier lieu par la réduction des consommations et par la réalisation d'économies d'énergies.

En Haute Lande, la production de déchets par an et par habitant est bien supérieure à la moyenne régionale et nationale. Ces chiffres sont à relativiser du fait de la pluralité des acteurs (CdC du Canton de Pissos, SEDHL, SICTOM du Marsan, SIVOM des Cantons du Pays de Born) en charge de la collecte et du traitement des déchets.

Les équipements de collecte des déchets inertes et DIB à destination des professionnels du bâtiment ne sont pas dimensionnés pour recevoir les volumes de déchets produits. De plus, les volumes de déchets verts incombant aux collectivités sont de plus en plus difficiles à gérer.

### **Réaliser des économies d'énergie et d'usages énergétiques auprès des entreprises et des particuliers**

---

L'enjeu d'optimisation et de valorisation des déchets est essentiel. Face à ce problème, le Syndicat d'Élimination des Déchets de la Haute Lande qui regroupe 18 communes du SCoT de la Haute Lande a décidé de gérer les déchets en alimentant des entreprises locales spécialisées dans leur valorisation énergétique : la centrale de production d'électricité de Cho Power à Morcenx, Bever à Arjuzanx, l'usine de méthanisation Seosse à Arengosse. Cette stratégie permettra à terme de réduire les coûts induits par le broyage et le déplacement de ces déchets pour les collectivités. Elle permettra également de créer des richesses et emplois sur le territoire du SCoT.

Le PADD invite également à réduire la production par habitant, à activer la part de tri sélectif, à adapter les installations aux besoins des professionnels. L'exploitation et la valorisation des déchets agricoles, sylvicoles, verts publics et des ordures ménagères doivent être poursuivies.

Pour ce faire, le SCoT soutiendra la mise en place des actions concrètes permettant de sensibiliser le territoire : promotion d'une économie circulaire impliquant les collectivités locales, les acteurs des réseaux et de l'économie locale (concessionnaires de réseaux, industriels, agriculteurs, artisans, ...) et les citoyens du territoire, mise en place d'un guichet unique, relai local à destination des habitants...



# Les lignes force du PADD pour la gestion de l'accueil en Haute Lande

---

**L**a Haute Lande se caractérise par un modèle d’habiter historique et singulier, dans lequel l'espace forestier occupe une place centrale. Le territoire doit composer avec une très faible densité, un poids démographique réduit, une organisation urbaine peu structurée autour de polarités. Les équilibres sont fragiles.

Même si le rythme de consommation reste mesuré (21 hectares par an entre 2000 et 2015, soit 150 logements par an) et les besoins de développement associés à la croissance démographiques modérés, le modèle d'accueil que le PADD entend promouvoir exige de combiner :

- la valorisation du caractère identitaire et patrimonial des paysages de la Haute Lande et leurs fondamentaux,
- l'organisation et la spécification de l'armature du territoire, en privilégiant le fonctionnement en réseau des services et ressources de la Haute Lande, en confortant la connexion du territoire et la prise en compte des nouveaux défis de la mobilité,
- un modèle d'accueil renouvelé, recentré sur les bourgs permettant de modérer les consommations foncières tout en maintenant la singularité et l'attractivité de l'habitat de la Haute Lande.

# 1 Une stratégie d'accueil «raisonnée et raisonnable »

Le département des Landes est un des plus dynamiques du Sud-Ouest, comme le traduisent les projections de l'INSEE qui envisagent une croissance de la population de 61000 habitants d'ici 2030<sup>4</sup>.

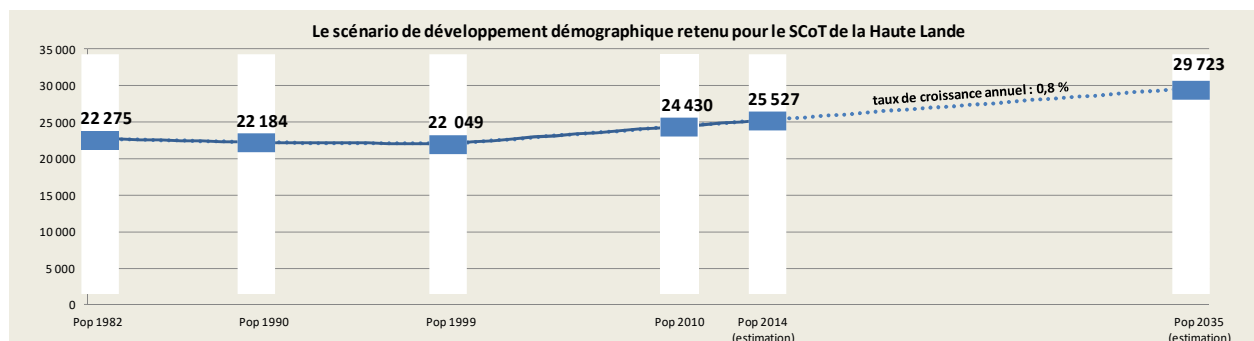
Depuis le début des années 2000, la Haute Lande connaît une croissance démographique continue. Les différentes composantes du territoire ne sont pas inscrites de la même manière dans cette dynamique. Les gains démographiques et leurs traductions en matière de pression foncière se déclinent différemment. Le développement :

- se diffuse avec des intensités en volume modestes sur de nombreuses parties du territoire, notamment au cœur de la Haute Lande, prenant appui sur les modes de l'organisation urbaine de la forêt habitée,
- s'affirme dans les territoires au contact des espaces en pression (abords du corridor de l'A 63, desserrement des pôles urbains..), notamment dans les communes qui ont fait le choix d'ouvrir leur espace à l'urbanisation pour capter l'installation de nouveaux arrivants.

## Mener un développement maîtrisé, sur la base d'un scénario de croissance modérée

A horizon du SCoT, le PADD a retenu un scénario de développement démographique maîtrisé, qui confirme l'inscription de la Haute Lande dans une croissance positive, au sein de la dynamique départementale, tout en actant un rythme et un processus de développement propre, moins important que celui des territoires voisins du littoral ou du sud Landes :

- + 0.8% par an : ce rythme de croissance démographique modéré permet de maintenir et de poursuivre un développement sans à coup, dans un tempo respectueux des capacités à agir de chacun. C'est le rythme de croissance de la région Aquitaine sur la période 2006/2001, la moyenne nationale étant de 0.6% et celle des Landes de 1.3% sur cette période.
- + 4 000 habitants supplémentaires à l'horizon de 20 ans, soit un rythme moyen de croissance de 200 habitants par an.



Ajuster les objectifs de développement démographique selon les composantes territoriales du SCoT et leurs niveaux de pression.

<sup>4</sup> Omphale – scénario central

Le PADD s'inscrit dans la poursuite d'une dynamique positive et il entend valoriser les leviers d'un développement maîtrisé en proposant des approches différenciées, déclinées selon les composantes de la Haute Lande.

Pour adapter l'action à cette diversité, le PADD identifie huit territoires de Haute Lande, chacun étant partie d'un seul EPCI. Pour chacune de ces composantes, il décline des objectifs cadre de croissance et de gains démographiques, ajustés à leur situation géographique et aux pressions auxquelles ils ont à répondre, tout en restant dans un développement maîtrisé.

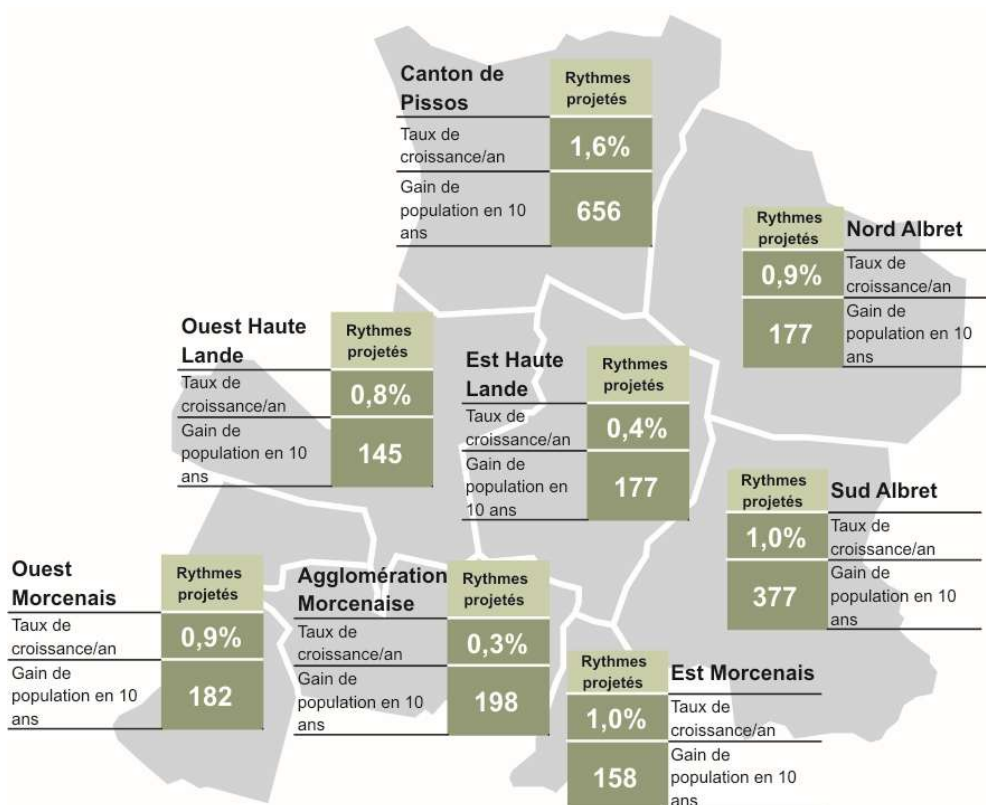


- le canton de Pissos est un territoire où la pression démographique et urbaine est susceptible de s'accroître. Un taux de croissance de l'ordre de 1.6% est envisagé dans cet EPCI, correspondant à un gain de population de plus de 650 personnes.

- les secteurs du Sud de l'Albret et de l'Est du Morcenais auront à faire face à un rythme d'accueil annuel de leur population à hauteur de 1 %, correspondant à un gain de plus de 500 personnes à l'horizon des dix prochaines années

- avec un rythme annuel de 0.8 à 0.9%, les composantes Nord Albret, Ouest morcenais, Ouest Haute Lande auront à gérer des rythmes d'accueil moins intenses.

- les secteurs au cœur du territoire auront à faire face à des niveaux de croissance plus mesurés, autour de 0.4% et 0.3%. Ces niveaux et rythmes de développement démographique renforcent la nécessité de promouvoir des solutions aptes à gérer les risques de désertification et de fragilisation des territoires à bas seuil démographique. Ils n'exonèrent pas de l'importance des modes de développement qualitatif.



## 2 Un modèle d'accueil renouvelé et réinterprété : la forêt habitée

Le modèle d'habitat de la Haute Lande est un des éléments fondamentaux de l'identité de ce territoire. Il incarne ses valeurs paysagère, patrimoniale, sociale : cette qualité est un pilier de l'attractivité du territoire. Pourtant, ce modèle est interpellé aujourd'hui dans sa performance.

Si le rythme de consommation s'avère mesuré au regard des dimensions et des caractéristiques de l'espace landais (21 ha/an entre 2000 et 2015), l'ouverture foncière généralisée rend cependant difficile l'orientation du développement de l'habitat en Haute Lande. Le territoire n'échappe pas non plus aux risques de banalisation liés aux ruptures avec les marqueurs urbains et architecturaux identitaires (airial, quartier et bourg).

Source Agence Place base documents d'urbanisme / BD parcellaire/ Majic3/ BD ortho	Gisements fonciers (en ha)	
<b>Bourg</b>	<b>103 ha</b>	<b>11%</b>
<b>Bourg extension ouvert</b>	<b>427 ha</b>	<b>44%</b>
<b>Bourg extension fermé</b>	<b>108 ha</b>	<b>11%</b>
<b>Quartier écart</b>	<b>157 ha</b>	<b>16%</b>
<b>Diffus</b>	<b>186 ha</b>	<b>19%</b>
<b>Total</b>	<b>980 ha</b>	<b>100%</b>

24 / 46

Prenant appui sur une stratégie de développement démographique modérée, le PADD s'attache à renouveler l'attractivité du modèle d'habiter landais, en soulignant les fondamentaux et en l'inscrivant dans une perspective de développement durable.

La consolidation du potentiel foncier dédié à l'urbanisation à l'échelle de la Haute Lande met en évidence des gisements très supérieurs aux besoins retenus par le SCoT. Le portefeuille foncier est de 980 hectares alors que les rythmes de consommation foncière observés pour le développement de l'habitat sont de 20 hectares par an. Cet effet de surdimensionnement se décline de manière variée selon les composantes. Il met à l'épreuve la capacité à engager le recentrement du développement urbain, sa qualité urbaine et environnementale.

Le PADD entend promouvoir l'objectif de modération foncière que le SCoT doit porter :

- **en réduisant de 51% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2020, soit un passage de 1 028 ha à 503 ha,**
- en orientant en priorité le développement dans l'emprise de l'enveloppe urbaine actuelle des bourgs,
- en encourageant l'optimisation des gisements fonciers des secteurs en extension des bourgs, car plus de la moitié des gisements fonciers sont situés dans ces secteurs.

## Inscrire le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle des bourgs et des secteurs associés

Lieux d'habitat des ménages	
Bourgs	44%
Extension des bourgs	22%
Quartiers écarts	7%
Diffus	27%

Indexé sur un habitat de faible densité, le modèle traditionnel de la forêt habitée est placé devant de multiples défis. En premier lieu, ceux liés au risque de banalisation de ses paysages induits par un mode de développement basé sur les extensions. Celles-ci se développent moins à haute intensité qu'au fur et à mesure, en se profilant en doigt de gant le long des axes routiers ou en se diffusant en greffe sur les quartiers ou écarts. Chaque composante du modèle d'habiter de la Haute Lande est ainsi saisie par les enjeux de qualité et a à résister aux risques de banalisation.

La figure de l'habitat dispersé est également interrogée au regard de l'enjeu principal porté par le SCoT -l'affirmation de la vocation forestière du territoire-. Un mitage excessif pouvant menacer la continuité du massif, contraindre son accessibilité ou l'exposer à des risques. Cette dispersion de l'habitat est également à l'épreuve devant la capacité des collectivités à faire face aux besoins de gestion et d'investissement nécessaires pour tenir à niveau les équipements et les services.

Sur la période récente, le développement de l'habitat s'est opéré au bénéfice des bourgs et de leurs espaces associés, via un habitat de faible densité (1 400 m<sup>2</sup> en moyenne).

Affirmant cette dynamique de recentrement, le PADD se prononce sur des enjeux urbains déterminants d'organisation du développement urbain, de manière à accompagner un développement raisonné et qualitatif :

- renforcer le rôle des bourgs et villages comme piliers de l'armature urbaine multipolaire du territoire,
- maintenir la vitalité des quartiers, tout en préservant leur échelle de vie,
- préserver l'intégrité du modèle d'habitat et de son architecture, éléments spécifiques du massif landais.

Ces objectifs incarnent une ambition de développement qualitative et sont au cœur de la stratégie d'accueil mesurée portée par le PADD.

Le projet du territoire repose sur trois orientations cadres :

### **La priorisation de l'étoffement des bourgs, constituant les espaces privilégiés pour l'accueil de nouveaux habitants en Haute Lande**

C'est en priorité au sein des bourgs que doit se développer l'offre d'habitat de la Haute Lande. Plusieurs leviers demandent ainsi à être prioritairement mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat dans les bourgs :

- la mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis propices à l'urbanisation,
- la remobilisation des immeubles vacants,
- le recyclage des friches industrielles et des usines désaffectées,
- la requalification de l'habitat existant, sa remise en attractivité notamment en termes d'efficacité énergétique,
- la diversification de l'offre d'habitat, contribuant au maintien du lien social et intergénérationnel.

Sur ces champs, le SCoT de Haute Lande poursuit les orientations développées dans le cadre du Schéma Territorial de l'Habitat du Pays des Landes de Gascogne.

### **La maîtrise des extensions des bourgs et des villages,**

Au regard des capacités d'accueil des bourgs, une partie de l'accueil des nouveaux logements s'effectuera par extension des enveloppes urbaines actuelles. Le SCoT entend

préciser les conditions optimales de ces extensions, en privilégiant les extensions venant épaissir le tissu urbain en prolongement du bâti existant et en luttant contre l'étirement urbain par des extensions linéaires de la forme urbaine en sortie de bourgs et de villages le long des axes routiers.

#### **La modération de l'urbanisation des quartiers et l'interdiction d'extension urbaine des écarts et des airiaux.**

L'habitat en forêt (quartier, arial) constitue un pan important de l'identité de la Haute Lande. C'est une composante paysagère et identitaire «qui fait la différence» avec les autres territoires ruraux aquitains. Préserver ce modèle d'habitat (airial) et contenir les dynamiques d'urbanisation (quartier) sont deux enjeux que le PADD entend prioriser. Les inventaires et recommandations développés sur le territoire dans le cadre des documents d'urbanisme, la charte du PNR constituent un socle que le SCoT entend faire valoir.

## Prendre en compte les marqueurs paysagers<sup>5</sup> de la forêt habitée

Les paysages de la Haute Lande portent l'image du territoire, incarnent ses rythmes et sa singularité. Cette qualité paysagère se décline à travers les composantes de la forêt habitée, dans ses dimensions patrimoniales autant que dans ses grands espaces, les espaces de nature qui composent ou marquent les limites de l'espace forestier et les composantes plus intimes du territoire. Des traceurs identitaires et une série de marqueurs imprègnent la qualité des lieux : un couvert régulier de pins maritimes, un relief relativement plat, des paysages sylvicoles et agricoles alliant horizontalité et verticalité, alternant pleins (éléments bâtis, forêt) et vides (perspectives paysagères), fermetures et ouvertures des paysages intimes de cours d'eau, des bourgs s'égrainant le long des cours d'eau ou des carrefours d'anciennes routes agricoles, des airiaux témoins du système agro-pastoral de la Grande Lande ...

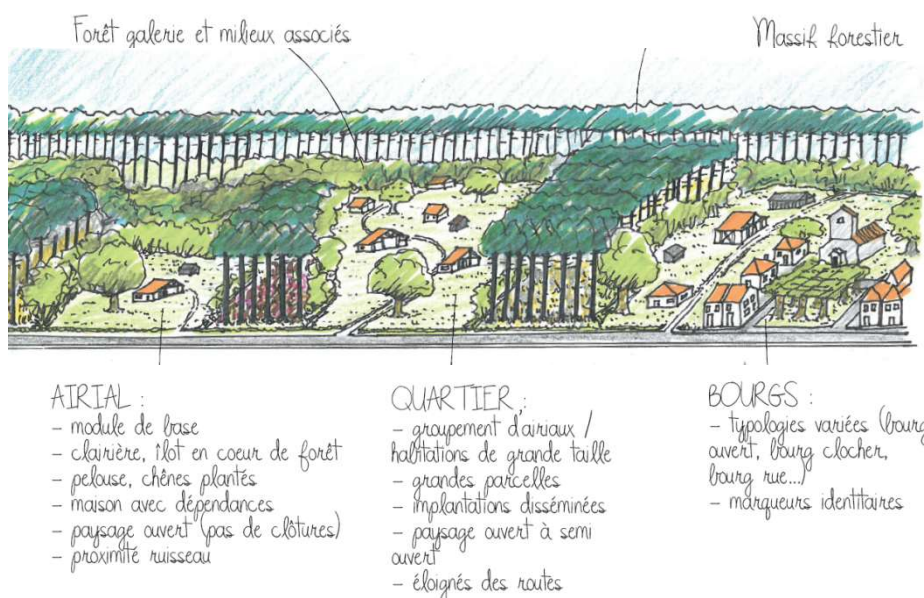
Par leur organisation spatiale, les formes architecturales et urbaines développées, l'homogénéité des matériaux, les marqueurs "urbains" du territoire (bourg, quartier, arial) font partie de l'identité profonde de la Haute Lande.

Le patrimoine paysager de la Haute Lande est riche d'espaces ouverts en cœurs de bourg, de présences végétales fortes, de lisières, d'effet de transparences permettant l'appréhension des paysages à hauteur d'homme, des épidermes des constructions et de leur volumétrie. Les arbres, les airiaux, le patrimoine bâti (châteaux, fontaines, lavoirs, églises...), les anciens sites industriels marquant pour l'histoire du territoire et forts dans le paysage (forges, scieries...) font la singularité de ce territoire. Le PADD invite à les préserver et à les mettre en valeur, de même qu'à réinventer une architecture inspirée par les lieux (volumétrie, pentes de toits, épidermes, orientation, couleurs...).

Le PADD affirme l'intérêt de prendre en compte la contribution de ces marqueurs, de préserver ces éléments de patrimoine mais aussi de promouvoir une lecture et réinterprétation contemporaine de ces composantes de l'identité landaise dans les dynamiques de croissance urbaine que connaît la Haute Lande.

<sup>5</sup> Une identification des marqueurs paysagers du territoire de la Haute Lande figure dans l'Etat Initial de l'Environnement.

## Engager une gestion qualitative de l'urbanisation



Le PADD entend promouvoir les marqueurs et fondamentaux dans l'évolution des zones habitées du territoire, en déclinant les principes développés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne selon quatre axes stratégiques :

### Promouvoir une gestion qualitative de l'intensification des tissus existants

La consolidation des bourgs et de villages passe par la reconquête patrimoniale via la requalification de l'habitat ancien et la densification de leurs espaces non bâtis. Ces interventions dans le tissu historique devront contribuer à affirmer et respecter les qualités des tissus urbains et leurs équilibres et venir en soutien de l'identité des lieux et de l'architecture présente.

### Engager une gestion fine des extensions urbaines

Afin de préserver la qualité et l'identité des différentes structures urbaines qui maillent la Haute Lande, une vigilance particulière sera portée aux extensions des villes, bourgs et villages afin de préserver les structures existantes et s'inscrire dans leurs logiques urbaines historiques.

### Qualifier les entrées de bourg et leurs traversées

L'entrée de bourg est porteuse de la première image qui se découvre progressivement au fil souvent de la route. Elle en dit beaucoup sur l'attractivité et le dynamisme des bourgs qu'elle met en scène. Néanmoins, les extensions récentes n'ont pas toujours intégré d'exigences qualitatives en matière de paysage, d'urbanisme et d'architecture. La route qui les dessert est souvent vectrice d'éléments banalisants. Aussi, l'image des entrées de bourg n'a pas toujours gagné en qualité.

Par ce que l'essentiel du développement urbain est appelé à se faire dans les bourgs et que ceux-ci doivent s'affirmer comme territoires attractifs, il est important de requalifier leurs entrées, de maintenir la qualité des traversées et d'être vigilant sur les principes urbains de leur extension.

### Préserver les clairières urbaines

La qualité du modèle de « la forêt habitée », caractéristique de la Haute Lande repose sur des composantes urbaines, architecturales et végétales que le PADD appelle à prendre en compte et décliner. Parmi elles, le maintien des clairières urbaines, de larges espaces ouverts en cœurs de bourg, la présence végétale au sein des espaces et des aménagements urbains, la qualité des lisières des bourgs et des espaces urbanisés sont les éléments structurants de vocabulaire urbain que le SCoT entend maintenir.

---

## 3 Un projet construit sur le fonctionnement en réseau

Avec une faible densité et une faible polarisation de son espace, l'organisation territoriale des services de la Haute Lande se trouve confrontée au défi de l'adaptation et de la modernisation. En même temps, La Haute Lande bénéficie de la proximité immédiate de centralités importantes (Mont-de-Marsan, Dax, Mimizan), qui permettent de répondre en grande partie aux besoins non satisfaits localement.

La consolidation des services de proximité (commerces, offres de santé, de services à la personne ...) constitue une priorité pour le SCoT de la Haute Lande.

Le développement de la couverture numérique est aussi un défi qu'entend relever le SCoT, en prenant rang dans le programme départemental du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Landes (SDTAN).

### Affirmer la volonté du territoire de disposer d'une armature de services en réseau

Le fonctionnement en réseau est la condition de la montée en gamme attendue de l'offre de services de la Haute Lande face aux nouvelles attentes sociales et sociétales, aux défis de la solidarité envers les générations et les plus faibles. Il est également nécessaire pour faire face aux risques de désertification et de fragilisation de certains territoires, notamment le maintien de « fonctions socle » essentielles pour les territoires, mais aussi pour accompagner la montée en diversité et en qualité de l'offre de services en Haute Lande. Le PADD affirme ainsi deux principes :

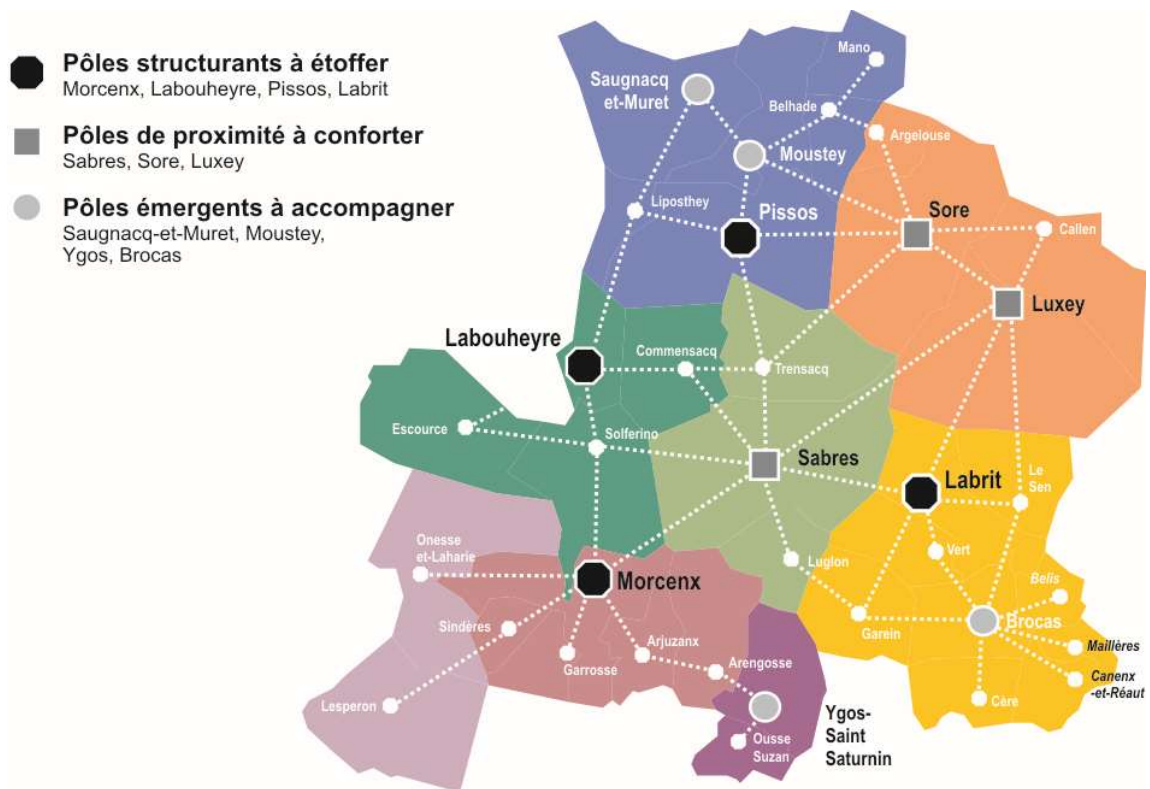
28 / 46

#### **Affirmer le maillage de l'armature des services**

---

Le fonctionnement de l'armature en réseau constitue une réponse pour prendre en compte les besoins d'un territoire très vaste et de faible densité, qui ne peut avoir « tout partout », ni s'en remettre uniquement aux offres situées à l'extérieur. Cette trame est aussi un levier pour organiser des services itinérants et « aller vers les publics », aménager des relais de proximité et ainsi conforter la cohésion de la Haute Lande. Ce maillage de l'armature des services du territoire pourra s'organiser selon une échelle graduée des niveaux de polarité :

- renouvellement et modernisation des polarités de Morcenx et Labouheyre, confirmation de Labrit comme pôle structurant au sein de la Haute Lande et de Pissos au nord du territoire,
- consolidation des pôles de proximité de l'espace forestier de Sabres, Sore, Luxey.
- affirmation des pôles émergents (Sagnacq et Muret), et de ceux pouvant jouer de nouvelles fonctions de portes du territoire : Ygos, Brocas, Moustey.



### Renforcer l'accessibilité de l'offre de services

L'accessibilité aux services, qu'ils soient locaux ou externalisés, est une nécessité compte tenu de la taille du territoire. Devant cet enjeu, l'aménagement numérique de la Haute Lande occupe une place centrale, au moins aussi importante que celle de la mobilité physique. Ce besoin du numérique concerne pratiquement l'ensemble des domaines d'activités de la Haute Lande et principalement :

- la santé, avec la dématérialisation des procédures (DMP) et des feuilles de soin mais aussi le développement de nouvelles pratiques médicales : téléconsultation, télé-expertise, télésurveillance, téléassistance, imagerie médicale...
- le e-commerce et l'internet en mobilité (smartphone-tablettes)
- l'éducation, avec la montée en charge des outils TIC dans les programmes scolaires et des MOOC (cours en ligne),
- le secteur productif avec notamment l'équipement numérique des TPE (externalisation virtuelle de certains de leurs services, visioconférence...),
- le tourisme, avec la présence de l'offre touristique de la Haute Lande sur la toile et les services numériques pour les touristes permettant un accès permanent à l'information où qu'il se trouve (localisation et information de proximité).

Anticiper sur les risques de fracture numérique est bien sûr au cœur du débat. Cela nécessite de prendre en compte l'importance croissante de cette technologie dans le fonctionnement quotidien du territoire, et notamment celle permettant l'accès à internet dans de bonnes conditions. C'est à ce titre que l'équipement numérique du territoire constitue une priorité de premier ordre pour la Haute Lande.

## Soutenir la connexion du territoire et mieux répondre aux défis de la mobilité



Longtemps considéré comme isolé sinon enclavé, le territoire de la Haute Lande est aujourd'hui bien desservi. Les grandes infrastructures de transport d'échelle nationale et européenne le traversent ou le tangent. La mobilité constitue une valeur identitaire de la Haute Lande, même si elle est assortie ici de contraintes particulières tenant au jeu des distances et de l'éloignement, aux faibles densités et aux difficultés à promouvoir des réponses organisées pour les publics captifs ou contraints face aux déplacements.

Le PADD met ainsi au cœur de sa stratégie la capacité du territoire à être un espace ouvert et connecté aux échanges, aux flux et moyens de déplacements, notamment ceux qui permettent de mieux relier la Haute Lande aux échanges régionaux ou métropolitains.

Il entend aussi encourager la promotion de nouvelles pratiques de mobilité, y compris à l'échelle des courtes distances, de manière à atténuer l'empreinte environnementale induite par les déplacements et contribuer à la sobriété énergétique. Il s'attache à faire de la mobilité une chance pour tous, en rendant plus facile et plus sûrs les déplacements au sein du territoire, en développant et valorisant les opportunités permettant de mieux relier les lieux qui comptent. C'est une condition d'affirmation des aménités du modèle landais.

### Sécuriser les traversées des bourgs exposés aux flux routiers

Le réseau routier associe déplacements liés à l'activité productive et trajets résidentiels, en tous points du territoire. Le réseau routier est ainsi fortement sollicité et la cohabitation des usages par les différentes fonctions économiques et résidentielles est un sujet récurrent, le système routier landais passant notamment par les centres-bourgs.

La cohabitation de ces fonctions est un défi. Le trafic poids lourds génère des dysfonctionnements qui peuvent contrarier le fonctionnement des bourgs. C'est particulièrement avéré pour la circulation de transit Nord/Sud (traversées des bourgs de la D834) mais aussi pour les flux Est/Ouest (traversées de Sore, d'Ygos par exemple) qui, avec les dessertes locales liées aux activités du territoire, contrarient la qualité de vie ainsi que les ambiances des bourgs.

### Conforter les gares de Morcenx et Labouheyre dans leur fonction de porte vers les grands pôles urbains

Le rail est un lien essentiel pour la connexion de la Haute Lande avec les territoires situés à moyennes et longues distances, notamment la métropole régionale et le chef lieu départemental. Le territoire doit affirmer son positionnement dans le cadre de la nouvelle donne ferroviaire engagée ou appelée. Celle-ci est de nature à réinscrire le territoire dans le giron des espaces très accessibles la métropole régionale mais aussi aux autres pôles du sud Landes. Dans cette logique, les gares de Morcenx et Labouheyre constituent deux portes du territoire que la PADD affirme comme essentielles tant s'agissant des voyageurs que du fret, au regard notamment des besoins de l'industrie du bois, aussi bien par importation de matières premières que par exportation de produits finis.

Le PADD invite à clarifier et anticiper le jeu possible avec la nouvelle donne ferroviaire où le dialogue des territoires avec la SNCF/RFF et l'État doit permettre la mise à plat des contraintes respectives et autoriser le territoire de la Haute Lande à se situer en toute intégrité dans un avenir organisé et non subi.

---

## Promouvoir les aménagements soutenant les nouvelles mobilités.

Vivre en Haute Lande implique une capacité à être mobile. La gestion des modes de déplacements passe en premier lieu par la voiture, qui est très souvent la seule solution possible. Pourtant, le Transport à la Demande (TAD) comme alternative au transport en commun, le partage des déplacements automobiles et la mobilité des services comme alternative au déplacement des personnes sont autant de pistes que le PADD entend voir se développer au regard des exigences énergétiques et environnementales et des enjeux liés à la prise en compte des besoins sociaux du territoire (personnes âgées ou à mobilité réduite, enfants et adolescents, ménages à très faibles ressources ...).

Entre les limites du tout automobile et les difficultés à assurer une offre de transport collectif - compte tenu de la très faible densité, de l'étendue du territoire, de la dispersion et de la volatilité des besoins selon les lieux et les temporalités-, la mobilité en Haute Lande invite à mobiliser de nouveaux leviers (Véhicule à Assistance Électrique, covoiturage, TAD...). Ils demandent à la fois une connaissance fine des besoins à couvrir et une capacité d'innovation dans les réponses à développer.

### **Valoriser les liaisons douces, mailler et relier les circuits 2 roues avec les grandes traversées de l'espace landais**

---

Le déplacement en deux roues est une pratique relativement répandue au sein des bourgs de la Haute Lande. Il propose une alternative à la voiture, un mode de déplacement souvent commode et agréable au regard de l'échelle des bourgs, de la localisation des commerces, services et lieux de vie, des contraintes topographiques. La qualité des déplacements piétons et deux roues conforte les aménités du modèle landais. Il importe de penser l'aménagement des bourgs de Haute Lande en valorisant ces déplacements et en facilitant l'accessibilité.

La qualité des déplacements doux est aussi à considérer dans le maillage avec les grandes traversées du territoire de la Haute Lande et dans le bouclage avec la trame des grands itinéraires de randonnée départementaux ou interdépartementaux. Le rythme lent et la tranquillité de ces modes de déplacement, les parcours et les découvertes qu'offrent ces itinéraires au sein des grands espaces confortent l'image de marque du territoire, son attrait comme destination de nature.



32 / 46

# Les lignes de force du PADD pour la création de richesses en Haute Lande



---

**L**a Haute Lande a connu ces dernières années des crises économiques majeures dont trois épisodes critiques, liés à la fermeture du site d'Arjuzanx (années 80/90) et aux deux tempêtes de 1999 et 2009. Bien que ces tempêtes aient fortement impacté le massif forestier, son intérêt patrimonial, environnemental et productif a été confirmé et soutenu par les politiques publiques et par les producteurs. A chaque évènement, le territoire a surmonté ces crises et s'est adapté pour compenser les pertes d'emplois et d'activités, reconstituer ses effectifs démographiques.

Ramené à sa population, l'environnement industriel actuel de la Haute Lande et son offre d'emplois sont des marqueurs identitaires forts du territoire. Avec 1 emploi pour 3 habitants, ce territoire offre un ratio exceptionnel pour un site rural, rapport que le SCoT entend conserver. Un quart de ces emplois se situent dans le secteur industriel, témoignant du poids de ce dernier dans l'activité du territoire.

Aujourd'hui, la Haute Lande connaît une dynamique positive qu'il s'agit de poursuivre et l'enjeu est que le nombre d'emplois reste indexé à l'augmentation de la population.

33 / 46

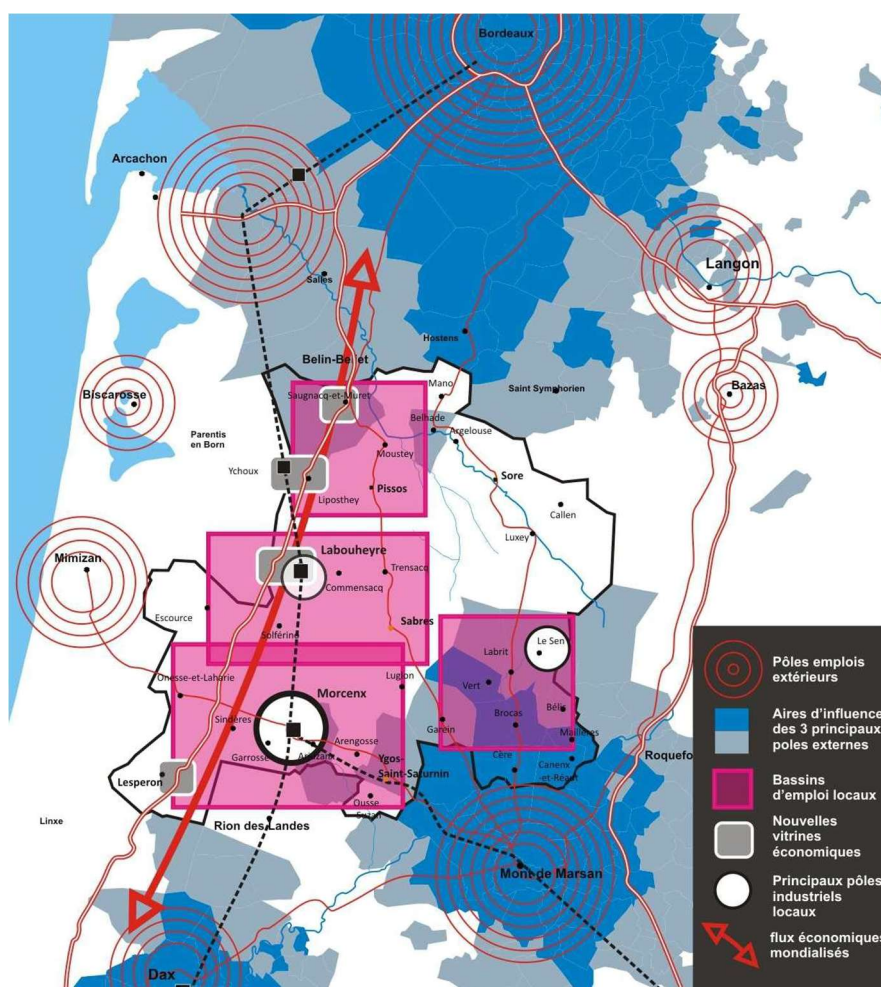


# 1 La consolidation de l'armature économique du territoire

La caractéristique principale du SCoT de la Haute Lande reste la forêt, qui couvre près de 80% de sa superficie. Sa présence donne au territoire une image de nature préservée qui en fait son attrait et qui le stimule car la Haute Lande est surtout un espace forestier productif. Elle dispose d'une diversité et d'une dynamique industrielle remarquable dont les emplois sont majoritairement occupés par des personnes habitant le territoire. Préserver cette richesse et ce lien « habitat-emploi » est essentiel.

La consolidation de l'attractivité du territoire et la vitalité de son lien social sont un des fils conducteurs du PADD qui renvoie à la nécessité d'adosser la stratégie de développement économique à l'armature urbaine du territoire.

Maintenir et élargir cette attractivité tout en consolidant et pérennisant les acquis du développement engagé il y a 40 ans constitue un des enjeux centraux pour le SCoT de la Haute Lande.



---

## Conforter le substrat forestier de la Haute Lande



La forêt constitue la matrice du territoire. Ce territoire est un espace productif et son économie est orientée vers l'exploitation de la forêt et du bois, via de multiples activités, tandis que le fait industriel est un point remarquable.

### Assurer la permanence forestière et productive du territoire

---

Les 80 % d'espaces occupés par la forêt constituent un invariant fixé dans le cadre des politiques publiques des institutions, suite aux conséquences des tempêtes. Le SCoT relaye ce point fondamental, tant par l'affirmation majeure d'un développement économique à enveloppe foncière constante pour l'agriculture, qu'au travers du suivi des défrichements et reboisements. L'approche environnementale confirme cet invariant, du point de vue de la gestion de l'eau et de la reconnaissance du rôle du massif en termes de capital vert.

Pour maintenir cet équilibre, l'objectif est de réguler et de modérer la consommation nette d'espaces NAF. Il s'agira pour la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030, de ne pas dépasser 503 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit - 51% par rapport à la consommation d'espaces observée au cours des 10 années précédentes (1er janvier 2011 au 31 décembre 2020).

## Valoriser l'offre d'accueil des ZAE

35 / 46



Les enjeux de rationalisation et de qualification des Zone d'Activités Économiques (ZAE) du territoire, de localisation et d'accessibilité de ces sites apparaissent comme des éléments déterminants dans les processus de choix d'installation des entreprises, en alternative à l'installation traditionnelle en pleine forêt.

Le tissu productif, associé en grande partie à la filière bois, reste caractérisé par le fait industriel. Certaines ZAE captent des activités industrielles notamment des filières bois et agricoles. Pour autant, les ZAE tendent à accueillir de plus en plus d'activités commerciales, de services marchands, d'artisanat et de services. En dépit des volontés et des attentions portées à la réalisation de projets qualitatifs ou à la requalification des zones anciennes, les modes de commercialisation des zones d'activités éprouvent des difficultés à capter des clientèles ciblées et se commercialisent au gré des opportunités, amenant à se tourner vers « le tout venant » et mettant à l'épreuve la capacité à faire valoir des dominantes fonctionnelles ou thématiques par zones d'activité.

Cette situation place les sites en concurrence. Elle affecte également l'image de qualité qu'entend promouvoir le territoire. Le PADD invite ainsi à la rationalisation et à la diversification de l'offre foncière économique de la Haute Lande.

### Développer une politique de modernisation des zones d'activités économiques les plus anciennes

---

Les zones d'activité les plus anciennes du territoire présentent des aménagements parfois désuets ou médiocres. Le Cahier de recommandations du PNR pour l'aménagement de zones d'activités (intégration à l'environnement paysager, bâti, ressources, accessibilité et desserte, modalités de gestion dans la durée) propose un cadre de référence à prendre en compte et qui pourra utilement guider les actions de requalification des zones d'activités économiques de la Haute Lande.

---

### **Reclasser l'offre en ZAE non commercialisée**

---

L'ouverture prioritaire à l'urbanisation se fera à court et moyen termes, sur des zones bénéficiant de l'équipement numérique, de la viabilisation et d'une bonne accessibilité. Le SCoT suggère de compléter la valorisation des ZAE, d'un repérage des zones sans accroche à l'armature urbaine, non viabilisées, en envisageant leur reclassement en espace forestier ou agricole.

Cette rationalisation demande à être adossée à un projet d'ensemble de gestion et de commercialisation de ces sites à des échelles supra communales, plus adaptées à la vision économique.

### **Cadrer le développement des ZAE sur l'A63**

---

Pour garantir l'insertion des sites économiques, il est primordial d'inviter les logiques économiques à s'inscrire en appui à l'armature urbaine. Les échangeurs routiers et les contre-allées autoroutières sont des zones de pressions foncières par les activités. Le SCoT affiche une politique foncière à l'échelle du territoire pour orienter le développement économique, de façon intégrée, avec une logique qualitative qui s'appuie sur le cahier de recommandations du PNR.

### **Assurer la promotion des sites**

---

La promotion des ZAE révèle et donne à voir leurs potentialités et ressources, leurs qualités et valeurs économiques aux acteurs du territoire comme aux acteurs extérieurs (plaquette promotionnelle, observatoire des ZAE, schéma de développement économique, par exemple). La mise en place d'un observatoire économique pourrait ici constituer un outil de mesure à même d'alimenter cette stratégie de promotion territoriale.

36 / 46

## **Revaloriser les friches industrielles**



Les friches industrielles présentes en ville, dans les bourgs mais aussi dans les villages de l'espace forestier (anciennes scieries, distilleries, ...) constituent un gisement foncier important mais dévalorisé. La reconquête de ce foncier constitue un enjeu urbain et économique important et s'avère stratégique dans la nécessaire revalorisation et consolidation des espaces urbanisés. Ce recyclage souvent coûteux (démolition, voire dépollution) nécessite une stratégie collective que le PADD entend promouvoir.

### **Inventorier les friches industrielles à l'échelle du SCoT**

---

Le recensement exhaustif de ces espaces permettra de les qualifier (superficie, environnement, activités antérieures, pollution des sols, niveau d'occupation bâtie, statut foncier, mutabilité), d'identifier leurs potentialités et d'évaluer les difficultés pour leur recyclage.

### **Innover dans la mise en place des outils opérationnels mutualisés**

---

Il s'agit de réintroduire ces espaces dans une dynamique urbaine et recyclage foncier. La difficulté technique des opérations de reconquête des friches industrielles nécessite une ingénierie de projet technique et financière. Les communes et les EPCI de la Haute Lande auront intérêt à mutualiser ces moyens pour optimiser les coûts et les modes opératoires (études économiques et techniques, processus opérationnels, montages financiers et juridiques ...) de ces opérations de renouvellement urbain à portée économique.

## Diversifier le potentiel économique des quartiers des gares de Morcenx et Labouheyre



Les gares de Morcenx et de Labouheyre constituent des équipements structurants pour la connexion de la Haute Lande au reste du territoire national et pour son activité interne.

A titre d'exemple la gare de Morcenx joue un rôle essentiel dans le maintien de l'offre de formation (CFA BTP et lycée technique) dont l'aire de recrutement est à minima régionale. Les deux gares ont été récemment réaménagées et offrent aujourd'hui une réelle qualité d'accueil et de confort d'utilisation aux voyageurs. Le cadencement et la fréquence des liaisons TER quotidiennes vers Bordeaux, Dax et Bayonne, Mont de Marsan offrent un service à intérêt de haut niveau qu'il convient de maintenir.

Sur un autre registre, le rail a joué un rôle déterminant pour l'évacuation des milliers de tonnes de bois mis à terre par la tempête Klaus de janvier 2009 (2 à 3 trains de 1 000 tonnes de bois chaque semaine). La place des gares de triage de Labouheyre et de Morcenx dans les réponses aux besoins de frets locaux, en alternative du transport routier, est à affirmer, notamment dans la perspective de la création de la plateforme multimodale ferroviaire de Laluque.

Mais bien que rénovées, accessibles et situées en cœur de ville, les deux secteurs des gares éprouvent des difficultés à constituer des sites de développement des activités et d'épanouissement des centres villes. Ils disposent d'opportunités foncières dédiées à l'habitat et l'activité susceptibles de contribuer à la vitalité d'ensemble du territoire.

Installer les quartiers des gares comme pôles de développement privilégié des centres-villes demande d'engager une démarche articulant l'urbain et l'économique, pour maintenir et affirmer d'une part la fonction de porte du territoire de ces deux équipements majeurs et d'autre part, pour afficher ces quartiers comme lieux d'intensité urbaine, développer l'envie et la capacité d'agir des différents acteurs concernés.

Cette approche urbanistique et économique doit s'effectuer à l'échelle de la ville mais aussi du territoire de la Haute Lande pour la construction du positionnement de ces quartiers stratégiques.



37 / 46

## Développer les lieux économiques favorables à l'e-activité et à l'e-emploi



À l'exception de Morcenx, Le Sen et Liposthey, le haut débit reste singulièrement peu développé au sein de la Haute Lande, au point que certaines usines délocalisent les fonctions commerciales et comptables là où le débit est compatible avec les exigences actuelles (par exemple à Dax).

### **Faciliter, au travers du SYDEC, l'application du SDAN**

L'équipement numérique de la Haute Lande est un enjeu essentiel pour maintenir le territoire dans le paysage économique : c'est une nécessité pour les entreprises comme pour la population (par exemple pour l'éducation ou la santé).

Face à cet enjeu, la Haute Lande a décidé d'être solidaire pour, au-delà de l'équipement du réseau numérique, être en capacité d'alimenter ce réseau, donc d'intéresser un des opérateurs nationaux attentifs aux contraintes structurelles des zones rurales peu denses. Dans ce jeu, la Haute Lande ne constitue pas un territoire d'intervention prioritaire des opérateurs privés et se trouve ainsi placée en zone de second rang.

---

Pour dépasser ce handicap et en appui de sa stratégie économique, le territoire s'engage dans la construction de commandes groupées permettant de maximiser le nombre de prises potentielles, Cette démarche est adossée au SYDEC et au SDAN<sup>6</sup>, cadres dans lesquels s'opère l'équipement du territoire et le PADD soutien cette priorité pour l'équipement numérique de la Haute Lande en inscrivant et faisant valoir le projet local du territoire numérique de la Haute Lande dans les "dossiers" régionaux et nationaux.

C'est à cette condition que sera assuré un socle minimum en termes de couverture 3 ou 4G et ADSL et d'accès privilégié au THD. Il ne s'agit pas de garantir le « tout partout », objectif aujourd'hui hors d'atteinte, mais bien de s'assurer de la performance de l'offre qui doit être mise en place, en hiérarchisant les publics et leurs besoins, les champs d'activités, les sites prioritaires.

### **Développer les e-espaces de travail**

---

Pour s'inscrire et soutenir cette stratégie d'équipement numérique, le territoire entend développer, en prolongement du projet novateur d'e-airial étudié à Morcenx, une offre d'espaces innovants permettant de lutter contre les difficultés d'accessibilité au lieu de travail (temps, coûts de transport) voire de dématérialiser l'espace travail pour certaines activités (télétravail). La création de tiers-lieux<sup>7</sup>, d'espaces numériques de travail partagés,... est à ce titre un axe que le SCoT entend mobiliser pour consolider la dynamique économique du territoire. Dans cette perspective, d'autres espaces et équipements existants (atelier multi-services informatiques de Labouheyre ou de Pissos notamment) pourraient également évoluer en tiers-lieux ou proposer des opportunités.

La mise en œuvre de ce réseau d'espaces de travail innovants pourrait se conduire en trois étapes permettant la qualification de l'opportunité du développement d'espaces collaboratifs, la définition des lieux stratégiques pour l'installation de ces espaces de travail numérique et la mutualisation de la logistique technique et financière de ces projets pour garantir leur efficacité et leur complémentarité (standardisation des installations, mise en réseau des équipements lourds par exemple).

---

<sup>6</sup> Schéma départemental d'aménagement numérique

<sup>7</sup> "La Troisième Place", ou "Tiers Lieux", est un terme traduit de l'anglais "The Third Place". Il fait référence aux environnements sociaux se distinguant des deux principaux que sont la maison et le travail.

---

## 2 La promotion et la visibilité économique du territoire

### Traiter l'effet vitrine des entreprises le long des axes de communication majeurs



L'image de la Haute Lande est essentiellement appréhendée depuis les grands axes de communication (A63, D 834, 626, 651, 44, 43, 38) et la qualité de ces "vitrines" est à ce titre un enjeu fort du territoire. Cette ambition qualitative devra permettre une intégration paysagère et architecturale des sites d'activités en bordure de l'autoroute A 63 et des principales départementales.

Le cahier de recommandations du PNR pour l'intégration à l'environnement constitue un cadre que le Scot entend prendre en compte pour guider ces traitements paysagers et encadrer l'installation des activités dans ces espaces particulièrement stratégiques.

#### Qualifier les cônes de vues depuis l'autoroute

---

Les échangeurs routiers représentent aujourd'hui des d'opportunités pour l'installation d'activités. Avec la mise en 3 voies de l'A63 et la proximité de l'A65, au niveau de l'interface avec Roquefort, la future gare LGV de Mont de Marsan, le territoire dispose de larges ouvertures, vers l'Ouest, l'Est et le Sud. Le PADD entend veiller attentivement à la mobilisation de ces atouts en souscrivant à la logique qualitative énoncée dans le Cahier de recommandations du PNR d'une ambition de qualité paysagère et environnementale, avec un développement raisonné autour des échangeurs, le long des contre-allées et sur tous les axes majeurs.

Le maintien de la propreté des rives de ces espaces est une première priorité. La mise en scène des espaces d'activités, à l'instar de quelques aménagements de qualité effectués par des entreprises (entreprise de matériel agricole à hauteur de Liposthey par exemple) s'inscrit dans la démarche de co-visibilité que le SCOT entend également encourager.

#### Qualifier les axes vitrines du territoire

---

Les principaux axes routiers qui innervent le territoire sont porteurs de l'image d'un territoire actif et la mise en valeur de l'image des sites d'activités jouxtant ces axes doit être poursuivie, en accompagnement de la qualification des axes (exemple des platanes, ...). Dans cette perspective, la logique anticipatrice d'aménagement qualitatif mise en œuvre sur l'échangeur de l'A65 de Roquefort est une initiative à transposer pour cadrer les éventuelles transformations du paysage. En amont de l'implantation de nouvelles activités en bordure des voies départementales, une réflexion globale doit être menée, afin de garantir la bonne intégration paysagère des nouveaux sites tout en préservant les bonnes conditions de fonctionnement et la vocation de transit de ces voies structurantes.

---

## Promouvoir la figure entrepreneuriale landaise



L'esprit entrepreneurial de la Haute Lande est à souligner et constitue un marqueur économique identitaire fort. Il est l'héritier de l'expérience du développement local et de l'action du Pays des Landes de Gascogne. Cette culture entrepreneuriale est un point d'appui à cultiver et à valoriser, transmettre et élargir. C'est un support d'innovation et d'initiative apte à soutenir la création de richesses et porter les valeurs du territoire.

Le PADD dégage deux priorités :

---

### Faire de l'entrepreneuriat jeunes un pivot du développement local

Reconnaître et soutenir la contribution du tissu économique des petites et très petites entreprises à l'activité et à l'emploi dans le territoire ne va pas de soi face à la force des grands moteurs économiques de la Haute Lande. Dans cette reconnaissance, la place des jeunes porteurs de projets de développement doit être mieux prise en considération pour renforcer, rajeunir et diversifier la dynamique économique du territoire.

Le Scot privilégie cette orientation. L'écoute des besoins des jeunes entrepreneurs et leur accompagnement à l'installation pourraient se concrétiser au travers de plateformes de compagnonnages associant les acteurs industriels, artisanaux et agricoles, les porteurs de projets et les élus et leurs services économiques.

---

### Intégrer les besoins locaux au système de formation de la Haute Lande

La formation apparaît comme un élément structurant pour conforter les filières d'activités locales. En Haute Lande, la formation est orientée sur le savoir-faire et les activités locales (métiers du bois, de l'agriculture, des nouvelles énergies) et demande à s'adapter et à évoluer avec les besoins des entreprises et les avancées technologiques de ces filières.

La recherche appliquée autour des filières locales est le vecteur d'innovation et, en Haute Lande, ce secteur demande à être développé.

Le SCoT entend répondre à ce défi en développant deux axes d'actions :

- Favoriser le rapprochement des entreprises avec les centres de formation, pour consolider et dynamiser les nécessaires liens de proximité entre le monde de la production et celui de la formation. L'alternance est ainsi une pratique à soutenir. Aller plus loin demande d'expérimenter d'autres pistes parmi lesquelles le parrainage de promotions et la participation des entreprises aux formations pourront être privilégiées.
- Assurer un meilleur lien entre les entreprises et le monde de la recherche. Sur la base de la mise en valeur et de la reconnaissance des clusters du territoire de la Haute Lande, la chimie verte paraît être un champ de recherche appliquée très prometteur à développer dont les retombées potentielles concernent à la fois la filière bois, l'agriculture et les énergies renouvelables.

---

## 3 La transition énergétique comme facteur de création de richesses



Si la transition énergétique est une question environnementale et climatique, elle est tout autant un facteur de création de richesses pour un territoire. Le passage d'un système de production et de consommation d'énergie, aujourd'hui axé sur des énergies fossiles à des sources décarbonnées présente une grande inertie. La transition énergétique ne pourra pas être réussie sans ruptures technologiques et sans modifications profondes des usages de l'énergie par les consommateurs. Aussi, le moyen d'amorcer la mise en mouvement, c'est de faire de cette transition une source de création de richesses (emploi, image, etc.). L'action se verra nécessairement différenciée à l'intérieur du territoire, compte tenu de la variété de situations et le projet de développement durable du territoire entend promouvoir quatre lignes d'actions stratégiques :

### Valoriser les ressources locales de la croissance verte

41 / 46

C'est le cas du développement de la production d'énergies renouvelables déjà en œuvre en Haute Lande (solaire thermique et photovoltaïque). Le SCoT soutient ce développement en incitant sa promotion sur le bâti public et privé (couverture, façade), conformément à la délibération du PNRLG.

C'est également le cas de la production d'énergie issue du recyclage des déchets que le SCoT entend soutenir en incitant à la structuration des filières bois énergie et en encourageant la valorisation des ordures ménagères et des déchets verts.

### Impulser une politique coordonnée et globale de transition énergétique territorialisée

Plusieurs expérimentations locales innovantes sont actuellement conduites sur la Haute Lande (Territoire à énergie positive pour une Croissance Verte – TEPCV - ex TEPOS). Le PADD entend reconnaître et encourager ces initiatives pour les élargir à l'ensemble du territoire du SCoT.

---

## Poursuivre les expériences locales de sobriété énergétique, valoriser les ressources locales

Le PADD de la Haute Lande entend affirmer les contributions respectives des potentialités énergétiques : solaire thermique et photovoltaïque, éolien, biomasse et méthanisation issue des déchets de l'exploitation forestière, des déchets industriels, agricoles et verts. Il compte valoriser les productions d'énergies locales et utiliser les énergies fatales. Il s'agit de consolider une politique globale tout en différenciant les ambitions énergétiques en fonction des territoires du SCoT.

La production d'énergies renouvelables locales et l'utilisation d'énergies fatales constituent des potentialités énergétiques porteuses d'innovation, créatrices de richesses et d'emplois. Leur mise en œuvre passe par l'engagement des entreprises de BTP locales sur ce marché et par la recherche/développement, le territoire étant ici particulièrement bien placé pour accueillir et développer des projets innovants.

Dans ce cadre, le SCoT soutient plusieurs orientations en faveur de développement des énergies renouvelables qui reposent sur :

- la valorisation de la structuration de la filière bois énergie et des processus industriels de biomasse bois énergie (pellets et plaquettes) et de méthanisation (déchets industriels, agricoles...),
- la valorisation des ordures ménagères et des déchets verts publics,
- la promotion des installations de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le bâti public et privé (couverture, façade),
- le conditionnement des installations photovoltaïques au sol, dans le respect du code forestier et en fonction des critères de réversibilité et d'impact sur la biodiversité (érosion des sols, artificialisation au détriment de la forêt).

42 / 46

## Activer le recours au fret ferroviaire, source majeure de sobriété énergétique

Le transport routier est le principal émetteur de Gaz à Effet de Serre (GES). Dans la configuration de la Haute Lande et compte tenu de son lien historique au fret encore très inscrit dans le paysage, le SCoT entend atténuer les émissions de GES en activant très concrètement le recours au fret ferroviaire.

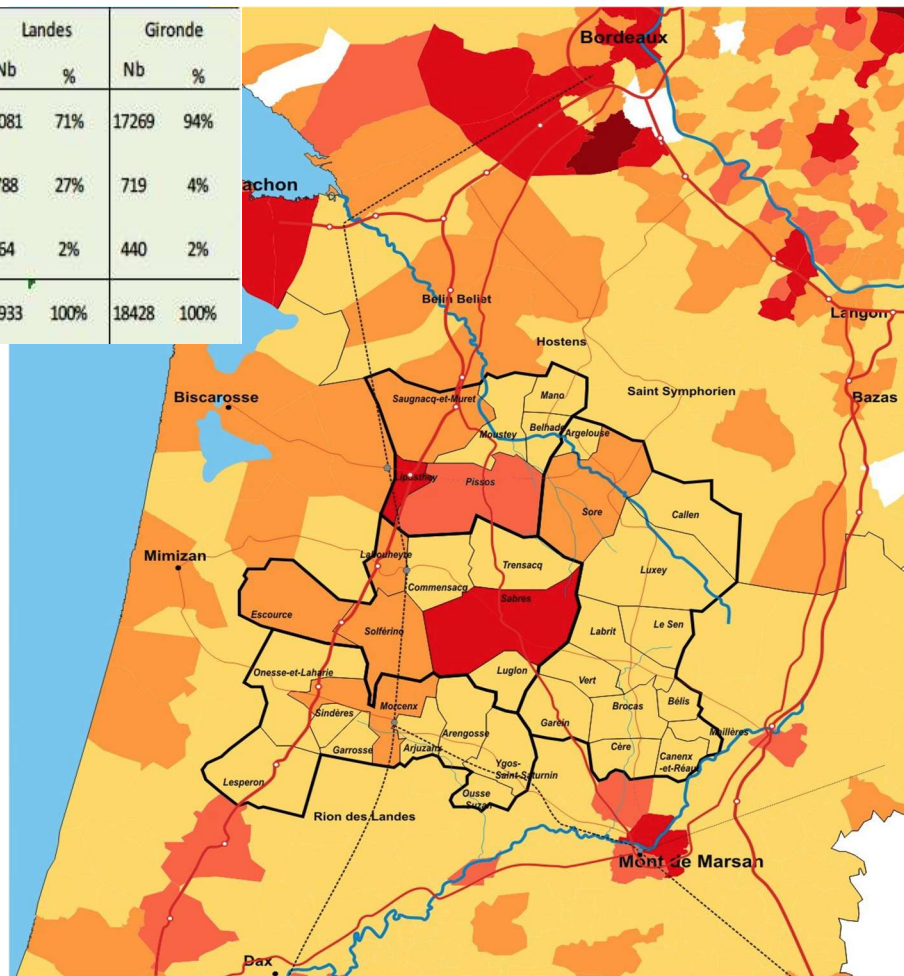
Cette orientation nécessite d'anticiper les nouveaux équilibres offerts par le fret en identifiant les complémentarités à installer entre les gares du territoire et la nouvelle organisation ferroviaire landaise (plateforme de Lалуque) pour maintenir l'accès au fret ferroviaire pour l'activité économique de la Haute Lande.

# 4 L'activité agricole, composante économique de la Haute Lande

L'agriculture joue un rôle important dans l'économie de la Haute Lande. Avec 280 exploitations agricoles sur le territoire du SCoT, la filière agricole compte 635 salariés en 2010. L'activité agricole emploie 7 % des salariés en Haute Lande, contre seulement 2 sur le reste du département (AGRESTE, 2012).

source : CLAP 2011

Effectifs salariés par filières - CLAP 2011	SCoTH40		Landes		Gironde	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Culture et production animale, chasse et services annexes	425	67%	2081	71%	17269	94%
Sylviculture et exploitation forestière	194	31%	788	27%	719	4%
Pêche et aquaculture	16	3%	64	2%	440	2%
<b>Agriculture, sylviculture, pêche</b>	<b>635</b>	<b>100%</b>	<b>2933</b>	<b>100%</b>	<b>18428</b>	<b>100%</b>



## Développer l'emploi à partir de l'activité agricole

Les développements de l'emploi à partir de la transformation et de la valorisation sur site des productions agricoles, la promotion de l'agriculture de proximité et de filières de référence (agriculture raisonnée, biologique) sont des orientations fortes que le projet de territoire entend porter.

## 5 La modernisation de la vocation touristique du territoire

Le territoire de la Haute Lande est un site naturel d'une richesse exceptionnelle, à fort potentiel touristique qu'il est important de valoriser tout en préservant l'intégrité écologique et productive de ses espaces. Les pratiques de tourisme vert et les attentes qui s'y rattachent ont considérablement évolué. La Haute Lande a une carte à jouer et des atouts à faire valoir pour affirmer sa place dans l'espace touristique aquitain.

Ce territoire est en effet porteur de pratiques touristiques :

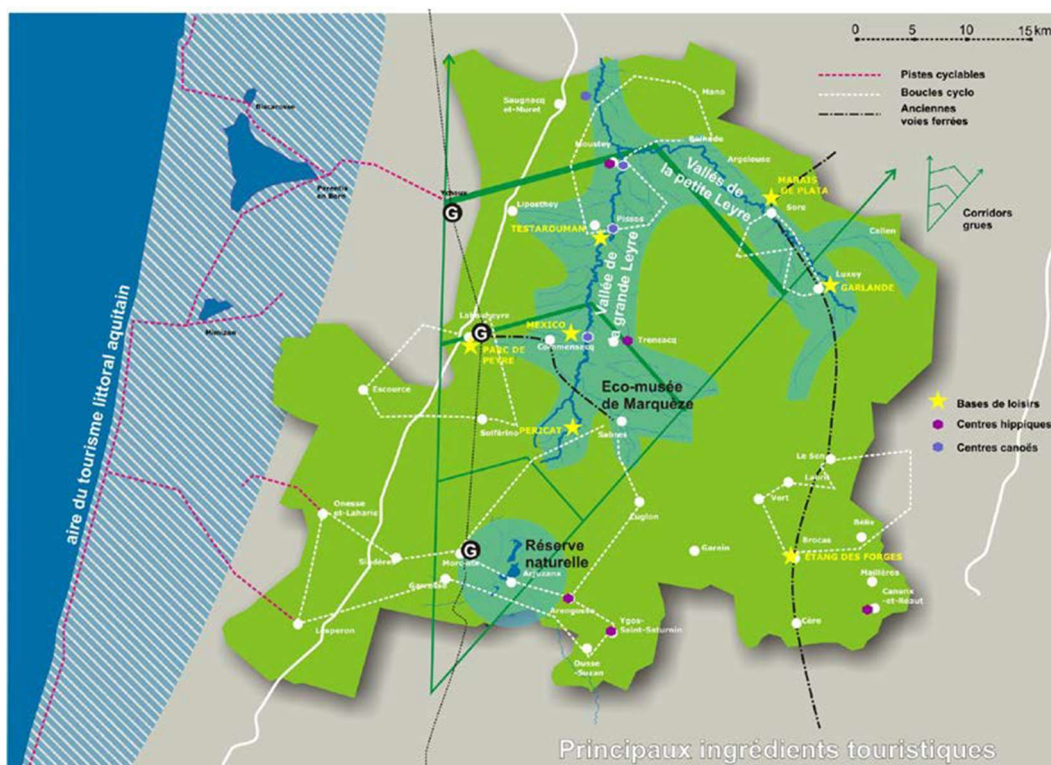
- de pleine nature : l'eau et la forêt constituent les marqueurs identitaires de l'image de la Haute Lande pour construire l'image touristique du territoire.
- d'itinérance et de découverte reposant sur la mobilité douce et la découverte progressive du territoire, entre les grands sites attracteurs touristiques (écomusée de Marqueze, réserve naturelle d'Arjuzanx, base de Testarouman) et la découverte du territoire sur des rythmes lents (vallées des deux Leyre, Marais de Plata, ...)

en synergie avec l'offre culturelle des territoires, dont le festival Musicalarue est l'élément emblématique.

La vocation touristique de la Haute Lande est aujourd'hui en pleine recomposition et l'offre actuelle connaît un décalage prononcé avec les attentes et pratiques actuelles du tourisme vert d'intérieur.

44 / 46

La préservation de la qualité de ses espaces et de celle de son eau constitue le socle pour que le territoire puisse prétendre à installer une destination de tourisme d'intérieur typé reconnue du Sud-ouest. Le lien avec le PNR constitue un atout pour investir cette vocation.



---

## Renforcer l'organisation touristique



Les composantes éco-touristiques et environnementales et leur mise en valeur seront les points d'appui des stratégies de développement touristique et des projets d'aménagement et d'équipement des sites. Ce principe s'appuie sur un mode de développement touristique associant l'effet locomotive des sites majeurs (Vallées de la Leyre, Marquèze, Arjuzanx) et un tourisme "à rythme lent" reposant sur la qualité de vie et de paysage, le patrimoine vernaculaire local, et dans lequel les villes et bourgs jouent des fonctions de portes et de relais de l'animation touristique (Morcenx, Labouheyre, Moustey les 2 églises, Brocas, Lesperon, Sore, ...).



Le SCoT encourage la mobilisation des deux futurs EPCI de la Haute Lande, avec l'appui du PNR et du Conseil Départemental pour soutenir la montée en gamme de l'accueil touristique en Haute Lande.

### Organiser la mise en réseau de l'offre touristique

---

La réorientation de l'offre touristique sur la Haute Lande doit permettre au territoire d'exprimer pleinement son potentiel touristique. Proposant des pratiques variées du territoire, cette offre doit se concevoir dans une stratégie globale et devra être mise en réseau afin d'optimiser les retombées économiques sur l'ensemble de la Haute Lande, garantir les complémentarités des différents sites et assurer leur lisibilité dans l'offre touristique d'Aquitaine est ainsi un enjeu majeur pour le tourisme en Haute Lande.



La poursuite de l'effort engagé avec le Parc Régional et l'Office du Tourisme de Morcenx pour développer l'accueil et l'animation ainsi que la réservation en ligne des séjours touristiques. Cette mise en synergie devra également permettre de renforcer l'information sur l'offre touristique et sa signalétique.

### Diversifier et requalifier l'offre d'hébergement et de restauration

---

Si la Haute Lande dispose du potentiel pour développer une activité touristique durable, son offre d'hébergement collectif est aujourd'hui vétuste, voire inadaptées pour certains sites. Requalifier cette offre en l'adaptant aux demandes actuelles devrait permettre au territoire de retrouver une partie de sa clientèle touristique aujourd'hui perdue.



Sur un autre registre, le territoire a également connu ces dernières années une raréfaction de son offre de restauration qui aujourd'hui pose problème. Soutenir l'initiative privée pour répondre aux besoins de restauration, en appui à l'activité touristique mais aussi en appui à l'ensemble des activités économiques fait partie des priorités de la politique touristique du territoire.

## Mobiliser les ressources patrimoniales et naturelles du territoire au service du développement et de l'accueil touristique

### Mailler les trois piliers de l'éco-tourisme de Haute Lande



La culture, le sport et la nature constituent la richesse de l'offre touristique que propose la Haute Lande. La valorisation de ce potentiel se fera autour de pôles d'éco-tourisme permettant d'organiser (équipements structurants et points de départ de parcours de découverte) et de développer des effets de synergie par leurs complémentarités, pour affirmer la place de la Haute Lande comme destination touristique en Aquitaine. Dans cette recherche de maillage et synergie, le soutien aux activités touristiques émergentes (VTT sportif, pêche, tourisme industriel) permettra également de diversifier/moderniser l'offre de tourisme vert du territoire.

## Favoriser les mobilités douces et l'itinérance dans le territoire

Le développement d'itinéraires pédestres, cyclistes et équestres au sein du massif forestier reliant les différentes boucles existantes et inscrivant ce réseau dans la maille des grands itinéraires de randonnée départementaux ou interdépartementaux est un objectif du SCOT : le rythme lent et la tranquillité de ces modes de déplacement, les parcours et les découvertes qu'offrent ces itinéraires au sein des grands espaces confortent l'image de marque du territoire, son attrait comme destination de nature.

46 / 46



\*\*\*