

## Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Lande

*Cette note présente les enjeux prioritaires que l'État portera, dans le cadre de la procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Lande. Ce document, qui n'est pas exhaustif, constituera une référence pour les futurs échanges entre les différentes personnes associées et pourra être enrichi au cours de la procédure.*

*Cette note prend en compte le rapport de synthèse sur le diagnostic du SCoT, approuvé par le Syndicat Mixte de la Haute Lande le 07 novembre 2014. L'État partage globalement les principaux éléments d'analyse et enjeux mis en évidence dans ce rapport.*

Le territoire de la Haute Lande représente un vaste espace rural peu dense (25 000 habitants sur 230 000 hectares), mais en croissance démographique (+0,9 %/an), à forte dominante forestière (180 000 ha), relativement homogène, structuré par une armature de petits pôles urbains. Ce territoire présente une grande valeur environnementale et une forte identité architecturale et paysagère (une partie importante est comprise dans le Parc naturel régional des Landes de Gascogne).

À partir de ces caractéristiques et du diagnostic établi, l'État identifie 3 principaux enjeux :

- **protéger et mettre en valeur le massif forestier** (dans toutes ses composantes) ;
- **organiser le développement de l'armature urbaine, en favorisant un fonctionnement en réseau** (avec des objectifs de limitation de la consommation foncière) ;
- **définir des objectifs de qualité paysagère.**

Ces thèmes sont développés dans les pages suivantes.

Territoires à énergie positive pour la croissance verte : l'État est très attaché aux actions menées par les élus pour valoriser et encourager les initiatives territoriales de progrès environnemental et énergétique, par la stimulation des projets, et par l'échange de bonnes pratiques. Ces démarches devront être les leviers d'un développement économique favorisant une croissance durable et des emplois pérennes sur des filières d'avenir.

# Protéger et mettre en valeur le massif forestier

L'importance du taux de boisement sur le territoire du SCoT de la Haute Lande (80%) justifie pleinement la prise en compte au premier plan de l'enjeu national que représente le massif forestier des Landes de Gascogne, dans ses différentes fonctions et valeurs. Pour intégrer cet enjeu, les orientations pourront utilement s'appuyer sur le document « Valeurs et objectifs pour le massif forestier des Landes de Gascogne » établi par la Préfecture de la région Aquitaine.

## **1 - Préserver la forêt et conforter son activité économique**

Le massif forestier des Landes de Gascogne représente la plus grande surface de forêt cultivée d'Europe. Il résulte d'une action volontariste d'aménagement impulsée au XIXème siècle, dont les gestionnaires directs de la forêt sont aujourd'hui les dépositaires, mais qui implique aussi tous les acteurs de l'aménagement du territoire, au premier rang desquels les collectivités locales.

La filière bois a un impact prépondérant sur le tissu économique et constitue un moteur de l'économie locale, tant par son activité propre que par les activités induites.

Pour préserver cette valeur essentielle du territoire de la Haute Lande, il conviendra de :

- garantir la permanence de la vocation forestière, en veillant au maintien des grands équilibres actuels dans l'occupation des sols. Ainsi, l'évolution de l'activité agricole devra être envisagée à enveloppe foncière constante et l'urbanisation se concevoir en privilégiant la compacité autour des bourgs.

- préserver et valoriser la filière économique du bois et de ses dérivés (en intégrant le changement climatique et le risque tempête).

- éviter le morcellement du massif. L'urbanisation dispersée au sein de l'espace forestier devra être proscrite et les éventuels projets non forestiers devront être limités et particulièrement justifiés sur le plan de leur utilité socio-économique au regard de leur impact sur les fonctions du massif.

- bien prendre en compte le risque d'incendie de forêt. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'interface entre la partie urbanisée et la forêt qui devra être limitée.

## **2 - Protéger les espaces naturels « réservoirs de biodiversité »**

La forêt des Landes de Gascogne est un élément identitaire majeur sur le territoire du SCoT, portant des valeurs écologiques et paysagères importantes dont il faut garantir la pérennité.

Les « réservoirs de biodiversité » et les continuités écologiques majeurs devront être bien définis et faire l'objet d'une protection stricte.

Les zones humides et les lagunes devront également être protégées.

Des mesures pour protéger ou restaurer la qualité des eaux, notamment du bassin versant de la Leyre, seront définies. Il conviendra de bien maîtriser l'assainissement des eaux usées, ainsi que le ruissellement des eaux pluviales.

Le maintien du couvert forestier devra être assuré en garantissant de grandes coupures d'urbanisation (éventuellement, en identifiant des espaces forestiers protégés en tant qu'espaces boisés classés).

La préservation et la mise en valeur des lisières devra être recherchée.

De façon générale, la protection du massif forestier doit se concevoir dans un objectif d'équilibre et de complémentarité des modes de valorisation du territoire.

# Organiser le développement de l'armature urbaine

Le territoire de la Haute Lande est composé de 35 communes sur un vaste espace. Les 2 principaux pôles, Morcenx et Labouheyre totalisent ensemble seulement 7500 habitants. Sa population est donc très dispersée et la densité faible. Les caractéristiques de ce territoire et sa croissance démographique, liée à l'influence des territoires voisins, incitent à réfléchir à sa structuration future.

## 1 – Assurer un développement urbain maîtrisé

Prendre en compte une hypothèse de croissance démographique modérée légèrement inférieure à 1 %/an, apparaît raisonnable et pertinent, en considérant que le territoire est influencé au sud par l'agglomération montoise et au nord par le Bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise, et qu'il est bien irrigué par les infrastructures de transport (il serait souhaitable de proposer une croissance différenciée par secteur géographique).

Cette croissance, s'accompagnant d'un développement de l'habitat et des services, impose de respecter des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en réduction sensible par rapport au rythme de consommation constaté ces 10 dernières années. Cela implique de privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle des bourgs et de travailler sur l'augmentation de la densité en recherchant des formes urbaines adaptées.

Cette orientation d'aménagement exposée ci-dessus demandera une grande attention dans sa traduction opérationnelle avec l'objectif de respecter le modèle d'habitat qualitatif de la « forêt habitée » tout en diminuant la consommation foncière. Cet objectif, qui invite à un nouveau modèle d'accueil réinterprétant l'image traditionnelle de la « forêt habitée » (notion à appréhender sur un vaste territoire correspondant à un espace de production et de cadre de vie), est un challenge, important pour la qualité de vie sur le territoire, qu'il n'est pas évident de gagner.

Le développement devra s'appuyer sur la définition de pôles principaux à privilégier pour l'accueil résidentiel, pour l'accueil des services publics et marchands, ainsi que pour les activités économiques (en travaillant prioritairement sur les ZAE existantes). Cette réflexion renvoie à la structuration du territoire.

## 2 – Favoriser une structuration du territoire en réseau

Le territoire étant de faible densité, sans ville-centre, seul un fonctionnement en réseau peut permettre d'assurer l'accès aux principaux services de base sans dépendre de territoires extérieurs.

Ce maillage territorial devra s'appuyer sur l'identification de pôles structurants (Labouheyre et Morcenx, bien desservies par les infrastructures, et Labrit pour la partie sud-est) et de pôles de proximité, et conduire à les conforter.

Une réflexion particulière devra être menée sur l'offre commerciale, intégrant l'objectif de favoriser les déplacements courts.

Le fonctionnement en réseau devra conduire à diminuer les besoins de déplacements automobiles individuels en favorisant les déplacements de courte distance, les modes de déplacement doux (itinéraires cyclables), les services de transports adaptés (transport à la demande, covoiturage,...), ainsi qu'en optimisant la desserte ferroviaire relativement bien assurée sur la partie ouest du territoire.

Les potentialités et le développement de l'accès au numérique à très haut débit devront être étudiés, les TIC (technologies de l'information et la communication) contribuant à diminuer les déplacements, à augmenter l'attractivité du territoire et à favoriser le dynamisme économique.

Le SCoT devra également intégrer une réflexion à long terme sur l'impact du projet de gare nouvelle à Lucbardez-et-Bargues dans le cadre de l'éventuelle réalisation de la Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Dax. Ce projet pourrait avoir un impact important pour l'accueil de population sur le secteur du Pays d'Albret.

## Définir des objectifs de qualité paysagère

Le caractère identitaire et patrimonial des paysages de la Haute Lande représente une valeur importante du territoire qu'il faut préserver et conforter.

L'autoroute A63, avec ses nombreux échangeurs, est une porte d'entrée importante sur le territoire. Des prescriptions devront être établies pour valoriser, par un traitement paysager de qualité, les liaisons transversales entre les échangeurs et les centres bourgs. Il conviendra également de favoriser un traitement paysager des entrées et traversées de bourgs. Cette réflexion pourra utilement s'inspirer de l'étude menée dans le cadre de la démarche « 1 % paysage et développement » relative à l'A63.

Pour l'habitat, pourront être définis des dispositifs permettant de réinterpréter la forme « habiter dans la forêt » en respectant le caractère architectural identitaire tout en diminuant l'empreinte de l'habitat en terme de consommation d'espace (ainsi qu'il a été indiqué plus haut).

Un recensement du patrimoine architectural et paysager devra être établi pour protéger les éléments singuliers de valeur.

Plus globalement, le SCoT devra établir des prescriptions paysagères déclinant de façon concrète les principes définis dans la charte du Parc naturel régional des Landes de Gascogne.

