



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SEIGNANX



Vu pour être annexé à la  
délibération du  
Conseil communautaire du  
5 février 2025

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le cadre réglementaire du PADD Le contexte, le portrait du territoire et la démarche	3
En synthèse, les enjeux	4
Le Seignanx en cartes	6
	7

### I. Un territoire de sobriétés, respectueux de ses écosystèmes, en transition climatique et énergétique 9

- Intégrer les enjeux de transition écologique et climatique, de sobriété énergétique et foncière dans tous les projets	12
- Promouvoir une urbanisation de la sobriété foncière :	12
- Renforcer les espaces de biodiversité :	12
- Lutter contre les espèces invasives	12
- Inscrire les projets dans leurs écosystèmes :	12
- Renaturer les espaces :	13
- Préserver les haies - Végétaliser les clôtures :	13
- Développer une gestion forestière durable afin de préserver leurs fonctions écologiques :	13
- Prendre en compte le fonctionnement hydraulique naturel à l'échelle des bassins versants :	13
- Préserver les sols vivants et assurer une gestion naturelle des eaux pluviales et protéger la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité :	13
- Traduire les enjeux de la loi littoral en comptabilité avec le SCot Pays Basque et Seignanx :	14
- Préserver les biens et les personnes des aléas :	14
- Protéger les ressources :	14
- S'adapter au changement climatique et aux sécheresses en préservant les ressources en eau :	14
- Guider les usages vers la sobriété énergétique :	15
- Développer les énergies renouvelables pour un territoire à énergie positive :	15
- Réduire et valoriser les déchets :	15
- Sensibiliser le public et les acteurs du territoire pour partager les enjeux écologiques et climatiques :	15

### II. Une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie et de l'environnement 17

- Assurer les conditions soutenables pour le développement démographique du Seignanx :	20
- Conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi :	20
- Offrir les conditions nécessaires au développement de l'emploi et des services :	20
- Inscrire le développement économique dans les enjeux de transition :	20
- Encadrer et soutenir le développement de la Zone portuaire et industrielle de Tarnos d'enjeu régional et national :	20
- Favoriser l'accueil d'établissements secondaires et supérieurs pour répondre aux besoins du territoire :	21
- Promouvoir l'économie circulaire et l'utilisation des matériaux biosourcés locaux pour valoriser les ressources locales, limiter les déplacements de matériaux et stimuler l'économie locale durable :	21
- Soutenir la vocation agricole du territoire en assurant le renouvellement de ses structures :	21
- Valoriser les circuits courts et une agriculture nourricière en lien avec ses habitants :	21
- Soutenir les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et de la santé :	21
- Développer des activités de loisirs et de tourisme au service du territoire, en s'appuyant sur les ressources locales et en promouvant le tourisme vert :	21
- Promouvoir la qualité urbaine au service de la population :	21
- Renaturer la ville pour la promotion du vivant et de la résilience climatique :	22
- Partager et diffuser les bonnes pratiques de l'urbanisme et de l'habitat auprès des professionnels et particuliers à travers une Charte pédagogique :	22
- Garantir un logement abordable et diversifié répondant aux attentes de qualité de vie de la population :	22
- Développer une offre de logement spécifique pour répondre aux besoins de chacun :	22
- Maintenir des solutions pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le respect du Schéma Départemental :	23
- Privilégier la valorisation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles et les démolitions :	23
- Développer de nouvelles manières d'habiter : habitat participatif, logements modulables, logements intergénérationnels :	23
- Préserver le patrimoine architectural et paysager en affirmant l'identité du Seignanx :	23

### III. La construction d'un urbanisme de proximités 25

- Développer une organisation de la proximité en renforçant le rôle des centres-villes et centres-bourgs pour participer aux enjeux de sobriété et de limitation des déplacements motorisés :	28
- Prendre en compte les dynamiques et infrastructures des territoires voisins pour assurer un développement réfléchi aux bonnes échelles au-delà des limites administratives :	28
- Implanter le développement commercial dit de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs à travers un fin maillage en veillant à :	28
- Maîtriser le développement d'une offre d'hébergement et de services dans les zones touristiques :	28
- Développer les mobilités douces et collectives	28
- Maîtriser et réguler le développement des trafics routiers afin d'éviter les congestions, les problèmes de sécurité et la dégradation de l'environnement :	29
- Adapter le stationnement aux enjeux de centralités pour réduire l'emprise de la voiture	29
- Créer les conditions du bien vivre ensemble en offrant des espaces de cultures et de liens sociaux :	29

### Le cadre réglementaire :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

L'intercommunalité offre l'opportunité d'une mutualisation des moyens et d'une solidarité entre les territoires. Le PLUi permet de passer de l'échelle communale à l'échelle intercommunale jugée par le législateur comme la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'équipements et de déplacements notamment. Il réfléchit l'organisation du territoire à l'échelle communautaire du Seignanx, et au-delà, afin de bien appréhender les dynamiques géographiques, les enjeux de développement urbain et agricole, environnementaux et de mobilités notamment.

### Le PADD

- détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 années à venir et plus, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic,
- expose un projet cohérent et équilibré respectueux des principes de développement durable en veillant à concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social,
- se veut un document synthétique, accessible et compréhensible par les tous citoyens,
- s'articule avec les autres documents du PLUi et ne doit donc pas empiéter sur le contenu du Rapport de présentation, du Règlement, des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)...
- est respectueux des orientations nationales et des documents cadres tels que le SCoT, le PCAET, le PLH...
- prend en compte les spécificités géographiques et les choix propres au territoire du Seignanx,
- traduit les projets communaux, intercommunaux et des partenaires publics ou privés,
- constitue la traduction du projet politique et du niveau d'ambition des élus communautaires.

*\*dans ce document de travail, la déclinaison des 3 orientations générales peut conduire à des actions redondantes*

# Le contexte

## Préambule

La Communauté de communes du Seignanx est une intercommunalité composée de 8 communes et de 15 620 ha. Elle comptait 29 436 habitants en 2020.

Elle a été créée par arrêté préfectoral du 23 décembre 1993 et est devenue compétente en matière d'élaboration, de révision et de modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), par arrêté préfectoral du 9 octobre 2001.

Sous l'autorité de l'intercommunalité, les 8 communes se sont ainsi toutes dotées d'un PLU communal.

Dans le cadre de cette compétence, la Communauté de Communes du Seignanx, par délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2013, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Cependant, ce projet n'a pu aboutir faute d'avoir pu recueillir une majorité des voix en conseil communautaire.

A la suite du renouvellement des élus communautaires, par délibération du 28 avril 2021 la Communauté de communes du Seignanx a de nouveau prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Seignanx (PLUi).

Par ailleurs, le 4<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) du Seignanx (2020-2025) a été adopté le 19 février 2020 par les élus de la Communauté de communes. Les communes de Tarnos et de Saint-Martin-de-Seignanx sont soumises au respect de la loi SRU qui impose d'atteindre 25% de logements sociaux.

Le Plan climat air énergie territorial a été adopté le 14 septembre 2022.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, couvrant la Communauté de communes du Seignanx, a été approuvé le 5 février 2014.

Le SCoT Pays Basque et Seignanx a été prescrit le 13 décembre 2018, sur un nouveau périmètre, soit 2 intercommunalités, la Communauté d'Agglomération Pays basque et la Communauté de communes du Seignanx, 3 500 km<sup>2</sup>, 166 communes et 330 000 habitants. Il devrait être approuvé en 2025. La loi littoral s'applique sur la totalité du territoire des communes de Tarnos et d'Ondres en visant à la préservation des zones littorales et au respect des continuités urbaines.

La Communauté de communes du Seignanx s'est par ailleurs engagée dans plusieurs démarches, études et documents cadres qui participent à alimenter le PLUi. Il s'agit de démarches supra territoriales telles que SRADDET, SCoT, SAGE Adour Aval et Estuaire, Plans de prévention des risques naturels et technologiques, mais également portées par notre EPCI en parallèle du PLUi telles que le Programme Local de l'Habitat, le Plan Climat Air Energie Territoire, le Schéma directeur des énergies, un Schéma simplifié de mobilités, un Schéma cyclable d'intérêt communautaire, ou une Charte urbanisme et habitat.

Enfin, dans le cadre du PLUi et du travail partenarial à l'échelon communal, l'EPCI porte des études et stratégies spécifiques telles que :

- Etude préalable au schéma de gestion des eaux pluviales,
- Etude Patrimoines et Paysages,
- Stratégie agricole et environnementale communautaire,
- Stratégie foncière,
- Etudes urbaines,
- Inventaire du patrimoine bâti et végétal,
- Définition d'une trame verte et bleue,
- Projet de territoire.

## Le portrait du territoire :

Le Seignanx s'inscrit dans une géographie singulière et diverse entre Adour et Océan, avec une forte dynamique de développement urbain de par son intégration à l'Agglomération bayonnaise et à la frange littorale Landaise qui lui permet de bénéficier d'offres d'activités et d'emplois à une plus large échelle.

Loin d'être un territoire exclusivement résidentiel, le Seignanx développe ses emplois en accompagnement de sa croissance démographique dans une logique d'interconnexions avec les territoires voisins et notamment la Communauté d'Agglomération Pays Basque, puisque 68% des actifs du Seignanx y travaillent et que 59% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs de cet EPCI. Le Seignanx s'articule autour de deux axes structurants, la RD810 pour Tarnos et Ondres et la RD817 pour Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-André-de-Seignanx, Biaudos, Biarrotte, Saint-Barthélemy et Saint-Laurent-de-Gosse.

Le Seignanx dispose de nombreux atouts entre ses sites naturels remarquables (Barthes, réserve naturelle du marais de Lesgau, étape des oiseaux migrateurs, Tourbières, Plages et milieux dunaires d'Ondres et Tarnos...), son architecture traditionnelle vernaculaire, basco landaise, ses châteaux et maisons de maîtres, ses espaces agricoles bocagés, son offre d'équipements, son Port, ses industries emblématiques de rang international, ses infrastructures de transports stratégiques...

Le Seignanx est attractif et présente une identité particulière au sein du bassin, en articulation entre l'Agglomération bayonnaise et le reste du territoire landais.

Il convient de lui conserver une logique de développement choisi et non subi.

Le Seignanx doit pouvoir trouver sa place à l'échelle régionale en intégrant un développement équilibré dans ses fonctions économiques, écologiques et sociales.

Cette place équilibrée est d'ailleurs reconnue avec notamment 3 communes classées en 2022 dans les 10 premières places des communes où il fait bon vivre dans les Landes (Tarnos 1<sup>er</sup>, Ondres 5<sup>eme</sup> et Saint-Martin-de-Seignanx 7<sup>eme</sup>). La ville de Tarnos occupe également une 6<sup>eme</sup> place à l'échelon national pour les strates de 10 000 à 20 000 habitants.

Cela démontre à la fois la qualité de vie proposée aux habitants et les services qui sont mis à leur disposition.

Le PLUi du Seignanx conciliera donc les enjeux d'environnement, de cadre de vie, de bien vivre ainsi que de développement humain dans une dynamique de résilience pour un mieux être social, individuel et collectif. Penser l'aménagement de l'espace, des bourgs, des villages et des villes, participe à créer demain les conditions de cohésion sociale, de bien vivre ensemble et est un facteur d'émancipation.

## La démarche :

Le PLUi du Seignanx doit relever le défi de la transition écologique et énergétique, répondre aux attentes légitimes en matière de qualité de vie, d'écologie et de solidarité, en adaptant et maîtrisant la dynamique démographique et économique du territoire.

A la fois ambitieux, responsable et protecteur, le projet doit effectivement s'inscrire pleinement dans une dynamique volontariste de transition et de développement durable intégré.

Tout en proposant des règles harmonisées et lisibles, traduisant les enjeux d'un projet de territoire équilibré et partagé, le PLUi prend en compte les spécificités de chaque commune.

Pour assurer la mise en œuvre des orientations du PLUi et des autres documents cadres du territoire, dans tous les domaines, résidentiels, économiques, écologiques ou agricoles, il ressort que cela passe immanquablement par la mise en œuvre d'une stratégie foncière capable d'anticiper, porter et maîtriser la réalisation des projets et des dynamiques dans le respect des valeurs et des ambitions du territoire. Cette stratégie sera à la fois un outil de lutte contre la spéculation foncière et de maîtrise de la qualité de notre développement.

Afin de maîtriser son devenir, il importe de pouvoir définir un PLUi qui encadre son développement tout en conservant une logique de dialogue avec tous les acteurs du Seignanx et du bassin de vie qui participeront à son devenir, pour un urbanisme de projet partagé.

Le PLUi dans son élaboration s'appuie sur de nombreuses expertises, techniques comme citoyennes.

Aussi, le PLUi se veut un projet coconstruit dans une large concertation avec les habitants et les partenaires du territoire.

De nombreuses réunions d'information et d'échanges mais également des publications accompagnent l'élaboration et la vie du PLUi.

Un « panel citoyen », représentant les différentes communes et populations du Seignanx, a été tiré au sort pour produire des contributions sur de grands sujets tels que la biodiversité, les mobilités, l'habitat, et afin de participer à différents temps de sensibilisations et d'animations. Il offre aux élus de la Communauté de communes un regard sensible sur le devenir du Seignanx.

Le PLUi est également alimenté par la démarche du Projet de Territoire qui fait suite aux Assises du Seignanx. De nombreuses réunions publiques sont ainsi organisées autour des compétences de la Communauté de communes avec des ateliers thématiques participatifs alimentant de propositions la politique communautaire et ses documents cadres tel que le PLUi.

Le PLUi est ainsi nourri de nombreux échanges et contributions de l'ensemble des acteurs du Seignanx pour aboutir à un document d'urbanisme partagé autour d'ambitions, de projets et de valeurs communes.

Ce dialogue devra se poursuivre tout au long de la vie du PLUi afin de rester au plus près des besoins et des enjeux.

## Les ambitions

Forts de ces éléments de constats et d'enjeux, pour guider les orientations du PADD du PLUi, les élus de la Communauté de communes se sont fixés 10 ambitions fortes\* :

« Construire un territoire du Seignanx :

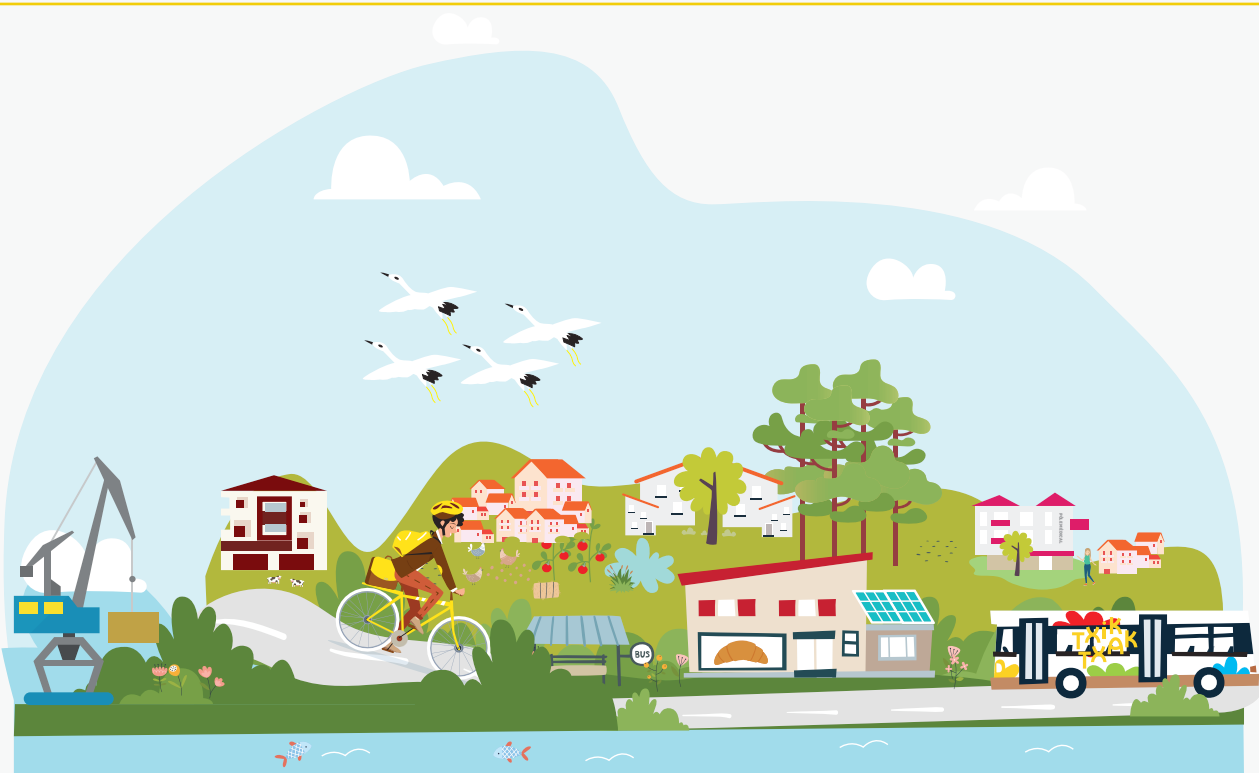
1. acteur de la sobriété, des transitions climatiques et énergétiques,
2. intégré à un espace de vie dynamique et interconnecté, à l'urbanisation choisie et non subie,
3. au développement économique au service de l'emploi et de l'innovation,
4. équilibré, entre villes et villages, entre nature, urbanisme et agriculture,
5. développant un logement abordable pour tous,
6. engagé pour la qualité de vie, la culture, le bien-être et la santé,
7. limitant la dépendance à la voiture à travers le déploiement des mobilités durables et des proximités,
8. développant une agriculture de circuits courts, nourricière, respectueuse de l'environnement et de la santé,
9. protecteur et promoteur du vivant et de ses écosystèmes,
10. mettant l'humain, la solidarité et le lien social au centre de son développement. »

## Les orientations

De ces ambitions, ils ont dégagé 3 orientations générales qui définissent le projet de territoire porté par le PLUi :

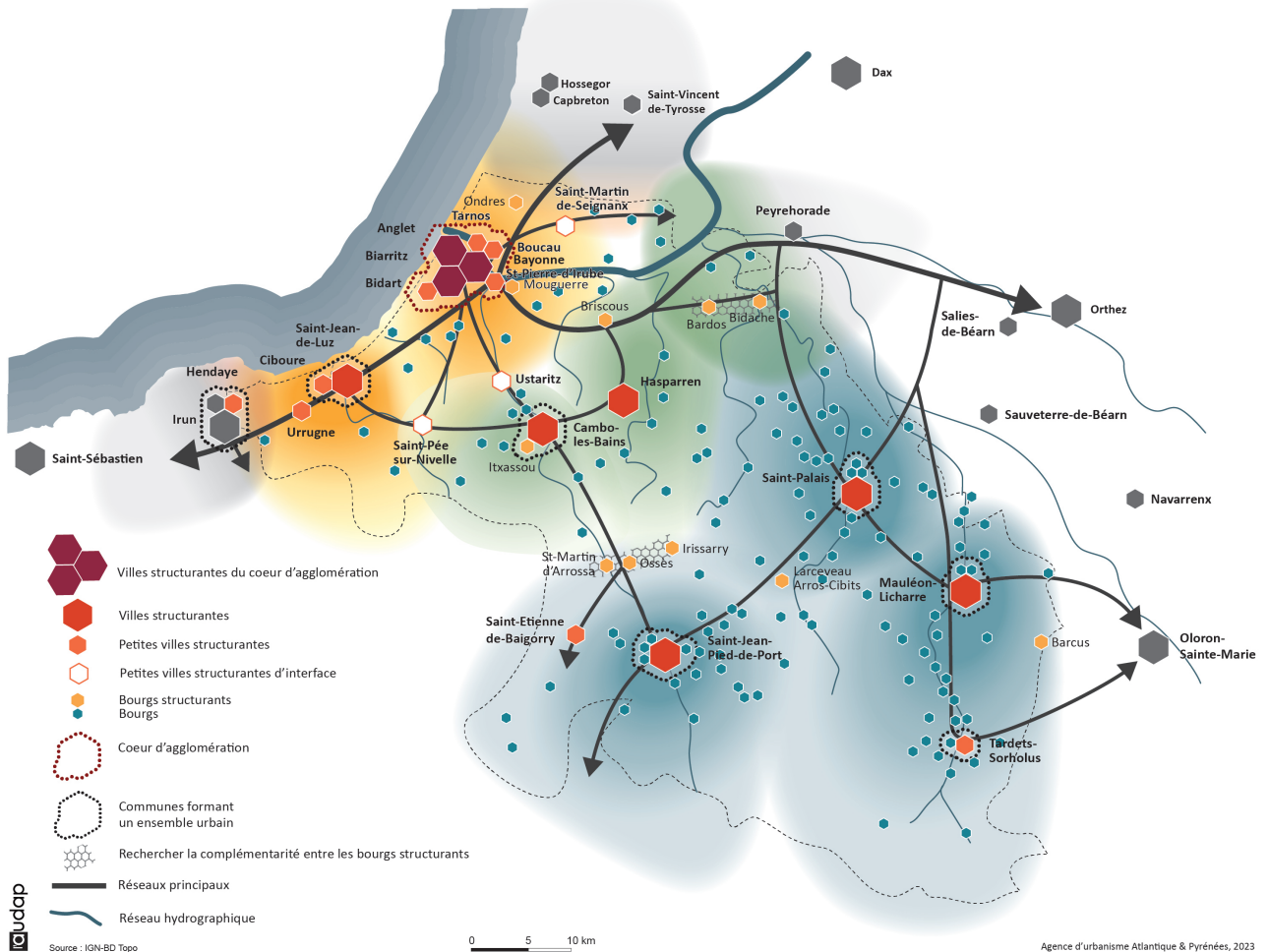
- I. Un territoire de sobriétés, respectueux de ses écosystèmes, en transition climatique et énergétique
- II. Une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie, et de l'environnement
- III. La construction d'un urbanisme de proximités

\* Les 10 ambitions du PADD sont équivalentes et ne doivent pas s'entendre comme étant hiérarchisées.



# Le Seignanx en cartes

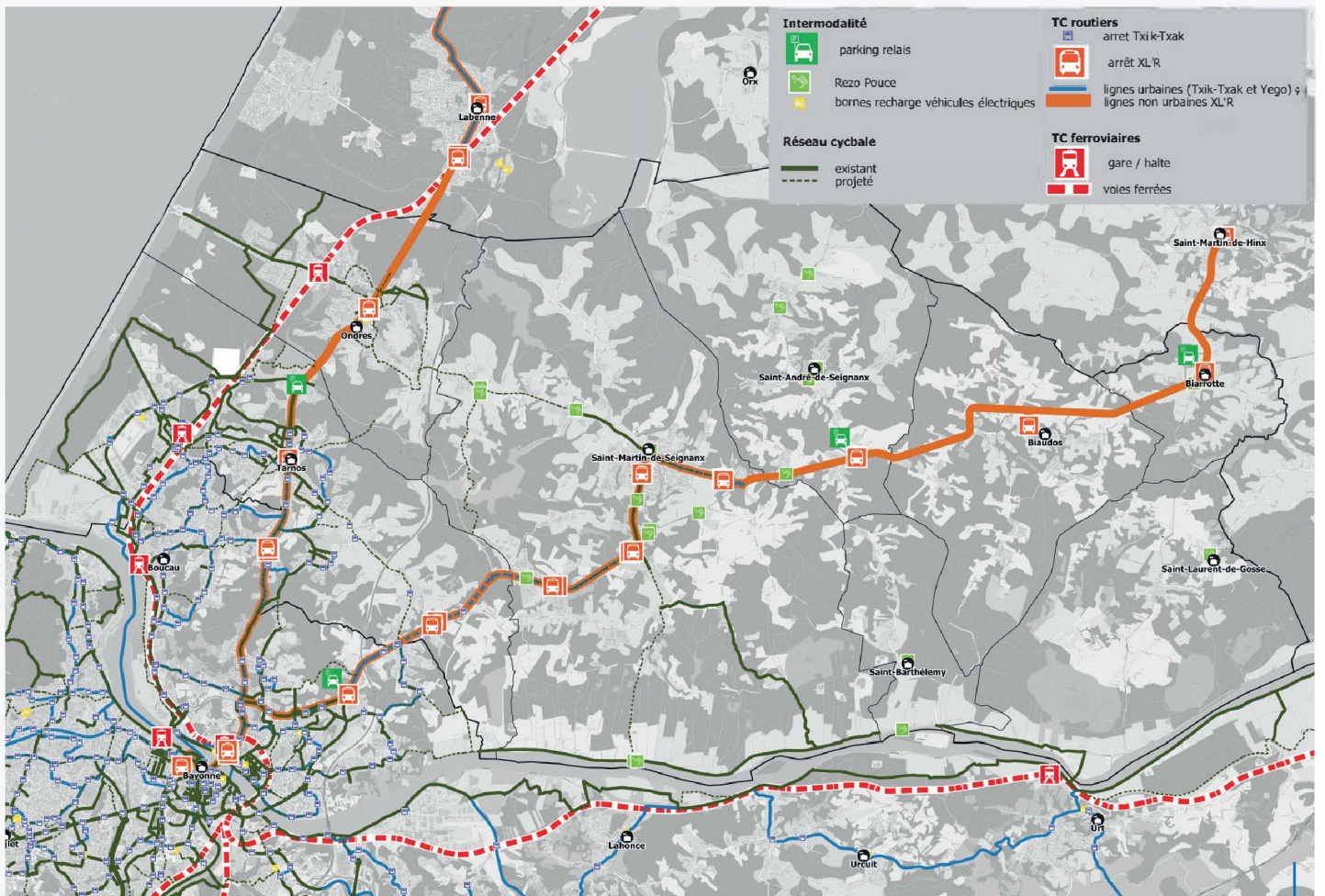
## Villes et bourgs structurants du SCoT



**Littoral**  
 Apaiser la dynamique de développement pour préserver le cadre de vie et restaurer les fonctions agricoles et naturelles

**Intermédiaire**  
 Affirmer le rôle de cet espace dans ses fonctions économiques et faire évoluer le modèle de développement urbain vers plus de sobriété

**Intérieur**  
 Créer les conditions de leur (re)dynamisme démographique et économique, en recentrant le développement futur dans les centralités



Synthèse des offres de mobilités et projets à venir  
 Source : Audap - 2022

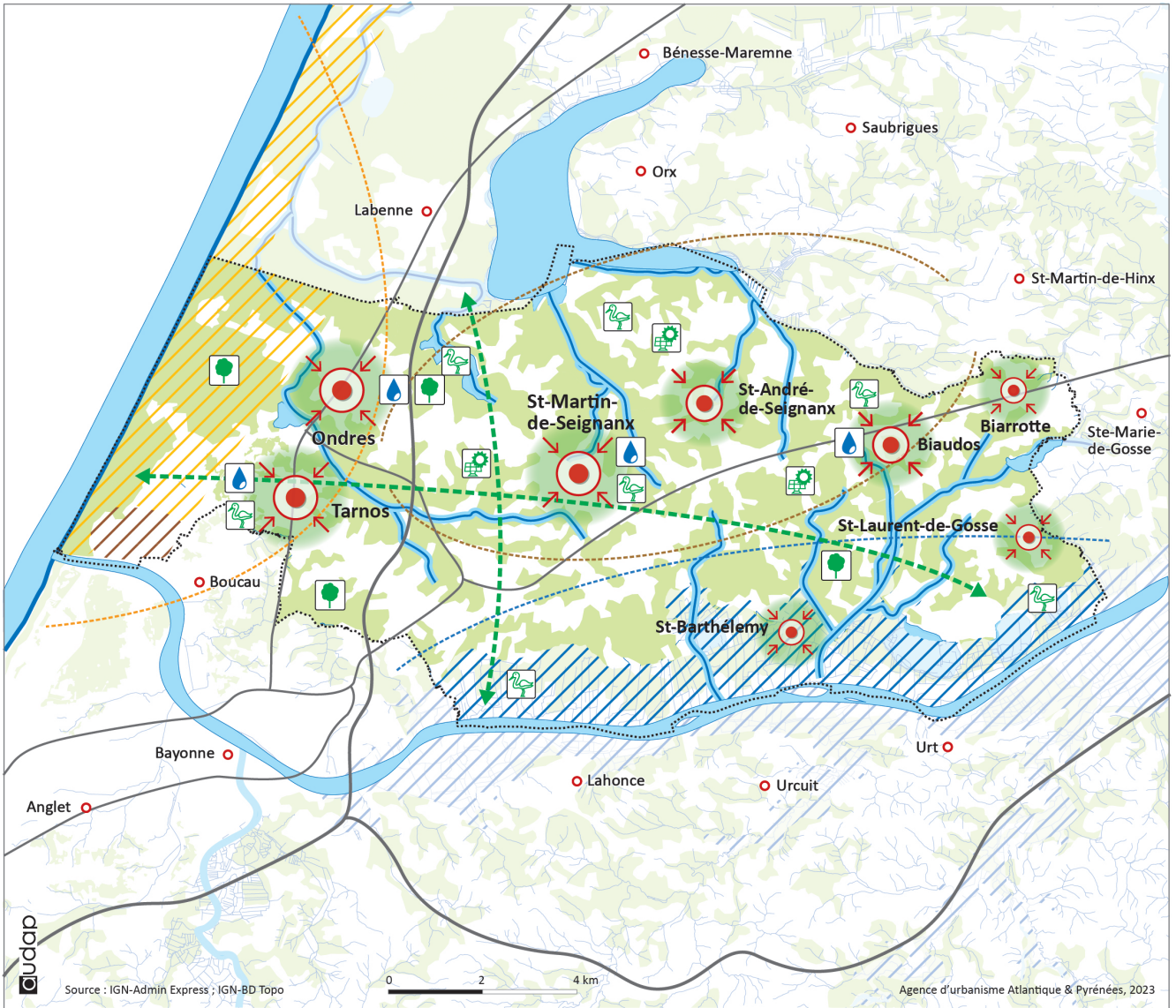











# I. Un territoire de sobriétés, respectueux de ses écosystèmes, en transition climatique et énergétique








Consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers –  
Sobriété foncière - Zéro artificialisation nette (ZAN)  
Biodiversité - Qualité environnementale  
Gestion des eaux pluviales  
Enjeux loi Littoral  
Sobriété énergétique – développement des énergies renouvelables (ENR)



# Un territoire de sobriétés, respectueux de ses écosystèmes, en transition climatique et énergétique



- 
**Promouvoir une urbanisation de la sobriété foncière :**
  - Prioriser le développement sous forme de renouvellement urbain
  - Minimiser l'artificialisation des sols (ZAN)
  - Développer la multifonctionnalité dans les centralités
  
- Renforcer les espaces de biodiversité terrestres et aquatiques et renaturer les espaces :**
  -  Lits des cours d'eau
  -  Boisements remarquables
  -  Milieux remarquables et sensibles, faune (grues, hérissons...)
  -  Littoral
  -  Barthes
  -  Plateaux et collines
  -  Développer une gestion forestière durable afin de préserver leurs fonctions écologiques
  -  Restaurer et étendre le maillage des continuités écologiques y compris en milieu urbain

-  **Préserver et prendre en compte le fonctionnement hydraulique naturel à l'échelle des bassins versants**
-  **Traduire les enjeux de la loi Littoral**
-  **Prévenir les aléas et préserver les biens et les personnes**
  -  Risque de crue
  -  Zone Seveso
-  **Guider les usages vers la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable**
-  **S'adapter au changement climatique et aux sécheresses (nature urbaine, îlots de fraîcheur...)**

Le Seignanx dispose d'un patrimoine naturel exceptionnel encore majoritaire avec ses 56% d'espaces naturels et forestiers.

35% du territoire est constitué d'espaces inventoriés et de préservation de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF...), 33% de zones humides, 17% de forêts anciennes, 2% de plans d'eau...

Au-delà d'offrir un cadre de vie remarquable et apprécié par les habitants et les visiteurs, le Seignanx joue un rôle majeur à grande échelle en abritant par exemple chaque année le passage d'oiseaux migrateurs emblématiques tels que les grues cendrées, les cigognes, les palombes... qui animent le ciel et rappellent que nous partageons ce territoire avec d'autres espèces.

Notre développement induit une pression sur les ressources naturelles que l'on mesure notamment en terme de consommation des espaces naturels et agricoles (NAF) au profit des espaces urbanisés. Le Seignanx a réduit son empreinte foncière en passant de 25 à 18 ha/an consommés entre 1985 et 2020, à travers le développement de programmes plus denses et sous la pression de la très forte augmentation des valeurs foncières qui ont poussé à la rationalisation des zones constructibles (+70 % entre 2010 et 2019 sur les lots à bâtir dans le Seignanx).

Le tissu urbain diffus a néanmoins constitué 67% du tissu résidentiel urbanisé entre 1985 et 2020 ce qui montre la nécessité de soutenir, promouvoir et permettre l'émergence de formes urbaines plus compactes mais véritablement attractives pour ne pas constituer des offres de logements par défaut, au détriment du bien-être de la population.

Longtemps négligés, les enjeux environnementaux font désormais partie de notre quotidien à travers le dérèglement climatique, les records successifs de niveaux de températures et de sécheresses, l'augmentation des risques inondation (4 Plans de Prévention et Risque Inondation s'appliquent sur le Seignanx) et feux de forêts, le recul des plages, la disparition massive et rapide d'espèces vivantes, la pollution des ressources, la raréfaction de l'eau...

Notre société puise dans des ressources naturelles précieuses, pour certaines renouvelables, qui montrent leurs limites à poursuivre le rythme de développement et de prédation imposé.

L'augmentation du coût de l'énergie oblige à trouver des solutions à court et moyen terme pour éviter de pénaliser socialement une grande partie de la population.

Malgré les alertes des organisations internationales et les évolutions réglementaires nationales progressives des dernières décennies, nos modes de vie et de consommation n'ont pas amorcé le changement radical attendu pour permettre la réduction des gaz à effet de serre et garantir le renouvellement des ressources.

Le changement climatique est en marche et il n'est plus question de l'empêcher mais de réduire son ampleur et d'assurer l'adaptation de nos territoires à celui-ci.

Les effets du changement climatique peuvent être atténués par des aménagements et des formes urbaines adaptées.

Nous devons donc relever les défis supérieurs de la transition écologique, énergétique et climatique à travers la promotion de pratiques conciliables avec ceux-ci.

Les solutions passent assez logiquement par une préservation mais surtout une restauration des ressources naturelles et du vivant pour réconcilier nos modes de vie avec les écosystèmes auxquels nous appartenons. Conscient de notre état d'interdépendance, le défi écologique et climatique nous invite à passer d'une urbanisation consommatrice à une urbanisation connectée à son environnement, à travers une renaturation de nos espaces de vie.

La sobriété est un des maîtres mots de cette transition puisqu'elle doit permettre de réduire notre empreinte écologique dans le cadre d'une réorganisation urbaine, économique et sociale globale.

Le PLUi doit donc concilier les enjeux environnementaux et les enjeux de développement humains en anticipant les évolutions socio-économiques pour prendre soin de nos territoires de manière responsable, pérenne et solidaire.

## LE PADD DU PLUI FIXE AINSI LES ORIENTATIONS SUIVANTES :



### **Intégrer les enjeux de transition écologique et climatique, de sobriété énergétique et foncière dans tous les projets**



### **Promouvoir une urbanisation de la sobriété foncière :**

- ▶ Prioriser le développement en privilégiant le renouvellement urbain, la réhabilitation et l'optimisation foncière des espaces déjà bâtis, par densification et divisions internes maîtrisées, plutôt que l'étalement au détriment des espaces naturels et agricoles,
- ▶ Minimiser la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en priorisant le renouvellement urbain (à minima -55% à horizon 2030 par rapport aux 10 dernières années),
- ▶ Stopper l'artificialisation des sols (Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050),
- ▶ Promouvoir les formes urbaines économes en espace tout en répondant aux enjeux de qualités urbaines et environnementales,
- ▶ Intensifier le développement urbain à proximité des secteurs les mieux desservis en transport en commun et en mobilités douces
- ▶ Maîtriser qualitativement l'intensification urbaine, des secteurs pavillonnaires notamment, en identifiant les secteurs où elle doit être encouragée et les secteurs à préserver de celle-ci, en tenant compte du contexte urbain (desserte en transports en commun, proximité des services, d'emplois et de commerce, intérêt patrimonial...),
- ▶ Renforcer l'urbanisation dans les centres-bourgs et centres-villes,
- ▶ Maîtriser l'urbanisation des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine et des zones d'habitat en discontinuité des centralités, ainsi que maîtriser l'urbanisation dispersée et linéaire induisant des surcoûts en termes de réseaux et de déplacements,
- ▶ Privilégier la verticalité et adapter la densité et les formes urbaines aux contextes urbains et paysagers de chaque secteur et commune, afin de limiter l'emprise au sol des bâtiments et préserver au mieux les sols vivants,

- ▶ Rendre attractives les formes urbaines compactes par la densification des services associés et par la qualité d'usage (espaces privatifs extérieurs, espaces communs, intimités préservées, verdissement, commerces et services de proximité, maillage piéton...),
- ▶ Développer la multifonctionnalité (logements, bureaux, commerces, services...) des bâtiments et des espaces dans les centralités, pour activer les pratiques de proximité.



### **Renforcer les espaces de biodiversité :**

- ▶ Préserver :
  - les réservoirs et les corridors de biodiversité terrestres et aquatiques jouant un rôle de conservation et de circulation des espèces (trames vertes et bleues) : lits des cours d'eau, boisements remarquables, alignements d'arbres ou de haies, zones humides, milieu dunaire...,
  - les espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - les milieux remarquables et sensibles du Seignanx tels que les tourbières, zones humides, vallons encaissés, vieilles forêts, boisements des zones de coteaux et fortes pentes (risques de glissements, érosion des sols),
- ▶ Restaurer et étendre le maillage des continuités écologiques y compris en milieu urbain.



### **Lutter contre les espèces invasives (à supprimer des espaces verts, des sous-bois, des haies, des zones humides, des prairies...)**



### **Inscrire les projets dans leurs écosystèmes :**

- ▶ Intégrer le contexte environnemental et hydraulique dans les opérations urbaines, en valorisant leurs fonctions naturelles,
- ▶ Respecter les topographies des sites pour limiter l'impact des aménagements sur le milieu,
- ▶ Conserver et créer des zones tampons de transition écologique entre les espaces urbanisés et les espaces naturels à l'instar des aléas incendie.



### **Renaturer les espaces :**

- Développer la nature urbaine comme éléments de biodiversité et d'îlots de fraîcheur pour répondre aux enjeux écologiques et climatiques, en veillant à constituer un maillage d'écosystèmes liés entre eux,
- Promouvoir la végétalisation pérenne et d'essences locales liés aux écosystèmes (label « végétal local ») sous toutes ses formes (clôtures, alignements, façades, pergolas, bacs plantés...) et non en essences ornementales exogènes (non bénéfiques à la biodiversité),
- Concevoir des espaces verts « naturels » au développement libre, sans entretien ni intervention,
- Limiter la domestication des espaces naturels en restreignant les interventions d'entretien au minimum de certains secteurs.



### **Préserver les haies - Végétaliser les clôtures :**

- Concevoir les clôtures comme un maillage de corridors écologiques et d'espaces de rafraîchissement climatique en privilégiant les haies végétales d'essences locales et en limitant les murs et grillages, obstacles aux circulations d'espèces.



### **Développer une gestion forestière durable afin de préserver leurs fonctions écologiques :**

- Développer une gestion forestière durable dans les boisements de production afin d'assurer le renouvellement de la ressource tout en préservant les enjeux environnementaux,
- Identifier les boisements à préserver de l'exploitation forestière, notamment des coupes rases, au regard de leur sensibilité environnementale (coteaux, vieilles forêts, zones humides, berges des cours d'eau...) et favoriser leur maîtrise publique,
- Protéger les boisements des risques de feux de forêt.



### **Prendre en compte le fonctionnement hydraulique naturel à l'échelle des bassins versants :**

- Conserver les milieux aquatiques (végétation, fossés, cours d'eau, zones humides) et valoriser leurs fonctions hydrauliques, paysagères et écologiques naturelles, en protégeant les berges et en leur offrant de l'espace ou des zones tampons par rapport à l'urbanisation et l'agriculture,
- Préserver les zones humides qui participent à l'équilibre hydrologique des bassins versants par leur capacité de stockage, d'épuration et d'accueil de la biodiversité,
- Maîtriser les prélèvements hydrauliques excessifs déséquilibrant les milieux,
- Limiter les transferts d'eau supplémentaires dans des secteurs aval déjà touchés par les inondations (Aygas, Palibe, Barthes de l'Adour...),
- Valoriser la fonction dynamique des zones inondables avec une occupation des sols adaptée aux zones d'expansion de crues.



### **Préserver les sols vivants et assurer une gestion naturelle des eaux pluviales et protéger la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité :**

- Privilégier une gestion des eaux pluviales aérienne, naturelle et par infiltration à la parcelle (fossés, noues, bassins végétalisés, pleine terre...),
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, à l'échelle de chaque opération, en assurant la compensation voire la réduction des impacts (enjeu à considérer à l'échelle des sous bassins pour prendre en compte l'amont et l'aval),
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour préserver au maximum les sols vivants et assurer la réalimentation des nappes phréatiques,
- Généraliser le traitement en surfaces perméables et végétalisées des stationnements publics et privés,
- Favoriser les toitures végétalisées là où cela est possible, participant à la rétention des eaux pluviales et à la biodiversité,
- Encourager la récupération et le réemploi des eaux pluviales pour les usages domestiques.



### **Traduire les enjeux de la loi littoral en compatibilité avec le SCoT Pays Basque et Seignanx :**

- ▶ Assurer un développement littoral soutenable à travers les équilibres entre les enjeux écologiques, urbains, de loisirs, industriels et portuaires,
- ▶ Proposer une protection graduée des espaces naturels des communes littorales de Ondres et Tarnos en fonction de la proximité avec le rivage pour viser un aménagement durable tenant compte des enjeux propres à ces secteurs sensibles et exposés aux risques,
- ▶ Définir les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisations, les continuités d'urbanisations sous forme d'Agglomérations, de Villages et de Secteurs déjà urbanisés, les forêts remarquables, le recul du trait de côte... les règles relatives aux différents espaces concernés...,
- ▶ Préserver la zone d'arrière dune et interdire l'urbanisation sur ces secteurs sensibles et exposés aux risques.



### **Préserver les biens et les personnes des aléas :**

- ▶ Prendre en compte le changement climatique et anticiper l'augmentation des aléas (inondations, risques côtiers, remontées de nappes, retrait d'argile, feux de forêts...) des sécheresses et des augmentations de températures,
- ▶ Protéger les biens et les personnes de l'exposition aux nuisances, risques naturels et technologiques,
- ▶ Traduire les Plans de Prévention des Risques (PPR) dans le PLUi et appliquer le principe de prévention en limitant l'urbanisation dans les secteurs susceptibles d'être concernés par les aléas au-delà des PPR (Aygas à Tarnos, secteur route de la plage à Ondres...) pour prendre en compte les risques connus et anticiper les aggravations futures potentielles,
- ▶ Protéger le milieu dunaire et maîtriser les risques côtiers,
- ▶ Préserver les zones tampons entre les espaces urbains et la forêt pour la prévention du risque d'incendie et de chute des arbres,
- ▶ Privilégier la plantation d'essences locales et non inflammables pour assurer une plus grande résilience aux aléas incendie susceptibles d'être aggravés dans le cadre du réchauffement climatique,

- ▶ Limiter le ruissellement des eaux de pluie, facteur d'érosion des sols et d'aggravation du risque inondation.



### **Protéger les ressources :**

- ▶ Réduire les pollutions atmosphériques à travers la politique des mobilités et de l'urbanisme (formes urbaines facilitant la circulation de l'air, qualité des matériaux...),
- ▶ Réduire la pollution des eaux et des sols en développant l'agro écologie, en assurant le traitement des eaux domestiques et industrielles, en réduisant la production de déchets non valorisables,
- ▶ Améliorer les dispositifs de traitement des eaux usées pour limiter leur impact sur le milieu naturel,
- ▶ Limiter l'exposition aux nuisances sonores par la maîtrise du transport routier, les distances entre les constructions et les infrastructures de transports, l'apaisement des conditions de circulation dans les zones denses, les dispositifs d'isolation acoustique.



### **S'adapter au changement climatique et aux sécheresses en préservant les ressources en eau :**

- ▶ Intégrer des îlots de fraîcheur dans les espaces publics et privés pour assurer l'adaptation climatique des espaces de vie,
- ▶ Promouvoir la végétalisation sous toutes ses formes (clôtures, alignements, façades, pergolas, bacs plantés...),
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des espaces dans les opérations urbaines,
- ▶ Valoriser la présence de l'eau et des milieux humides pour tempérer l'air en prenant en compte l'accentuation des incidents pluviométriques et climatiques,
- ▶ Privilégier les couleurs claires pour les constructions et les aménagements pour bénéficier de l'effet albedo,
- ▶ Sensibiliser les acteurs du territoire aux pratiques urbaines et rurales positives d'adaptation au changement climatique et de respect des enjeux environnementaux.



### **Guider les usages vers la sobriété énergétique :**

- Atteindre les objectifs pris dans le cadre du Schéma directeur des énergies renouvelables du Seignanx,
- Développer un aménagement compact avec une offre de services diversifiée pour activer les pratiques de proximité et limiter les déplacements en développant des solutions de mobilités durables en lien avec l'urbanisation,
- Privilégier l'économie circulaire et l'utilisation des matériaux biosourcés locaux pour valoriser les ressources locales, limiter les déplacements de matériaux et stimuler l'économie locale durable.



### **Développer les énergies renouvelables pour un territoire à énergie positive :**

- Prioriser la production de photovoltaïque pour les besoins du territoire sur les espaces artificialisés (toitures, parkings, friches, délaissés de voirie...),
- Maîtriser le développement du photovoltaïque au sol consommateur d'espaces,
- Valoriser les usages des toitures de bâtiments par une végétalisation pour l'isolation thermique et/ou l'installation de panneaux solaires,
- Valoriser le potentiel géothermique,
- Développer les réseaux de chaleur/refroidissement collectifs,
- Prévoir des études d'impacts de suivi des installations ENR pour accompagner leur cycle de vie,
- Accompagner le développement des nouvelles énergies renouvelables telles que les houlomotrices.



### **Réduire et valoriser les déchets :**

- Réduire les déchets à la source par nos modes de vie et de déplacements,
- Privilégier la réhabilitation du bâti plutôt que la construction neuve lorsque cela est possible (5 fois plus émettrice de gaz à effet de serre),
- Développer les circuits courts et l'économie circulaire en privilégiant le réemploi de matériaux et la déconstruction,
- Favoriser l'usage de matériaux biosourcés,
- Développer le compostage collectif des fermentescibles et sa valorisation,
- Prévoir le positionnement des points de collecte des déchets dès la conception pour faciliter les pratiques.



### **Sensibiliser le public et les acteurs du territoire pour partager les enjeux écologiques et climatiques :**

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel avec une ouverture au public, dans le respect de la préservation des enjeux environnementaux, pour sensibiliser à ses fonctions,
- Mener des actions de communication visant à partager les enjeux écologiques et climatiques en complément du document d'urbanisme : risques-aléas, biodiversité, solutions positives et d'adaptations...



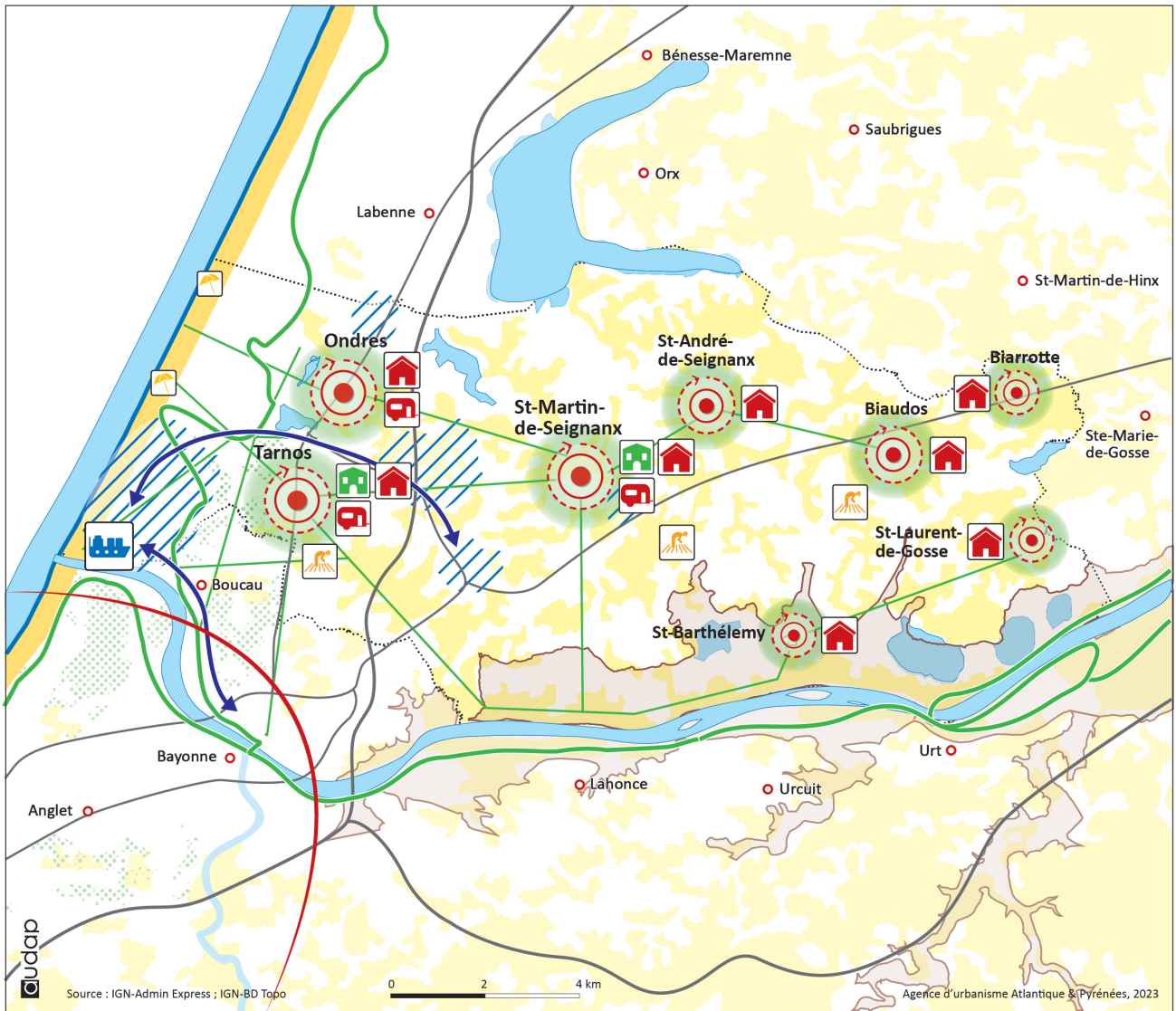


## II. Une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie et de l'environnement

Démographie  
Economie-Emplois  
Qualité urbaine et environnementale  
Habitat  
Patrimoine



# Une attractivité maîtrisée au service de la solidarité, de la qualité de vie et de l'environnement



**Assurer les conditions soutenables pour le développement démographique du Seignanx**  
(Emplois / services / équipements)



**Promouvoir la qualité urbaine au service de la population et renaturer la ville**

**Offrir les conditions nécessaires au développement de l'emploi et des services pour accompagner la dynamique démographique :**



- Conforter / valoriser les zones d'activités économiques



- Soutenir le développement de la zone portuaire



- Assurer l'accessibilité aux espaces économiques structurants (Route / fer / mer)

**Prendre en compte les dynamiques des territoires voisins :**



- Coeur d'agglomération (+ Urt / St-Martin-de-Hinx / Labenne)



**Soutenir la vocation agricole du territoire et accompagner son développement en valorisant les circuits courts**

**Développer des activités de loisirs et de tourisme de qualité en s'appuyant sur les ressources locales :**



- Littoral



- Parcours cyclables

**Préserver le patrimoine architectural et paysager :**



- Patrimoine architectural



- Barthes



- Plans d'eau

**Garantir un logement abordable et diversifié répondant aux attentes des populations :**



- Proposer une offre de logement adaptée aux besoins des ménages et de chaque commune et encadrer le prix du foncier et de l'immobilier



- Maintenir des solutions pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le respect du Schéma Départemental

Le Seignanx est un territoire attractif qui dispose de performantes infrastructures routières, ferroviaires et maritimes.

Le développement économique s'est notamment structuré autour du Port et de la Zone industrielle de Tarnos, commune qui accueille à elle seule 54% des emplois du Seignanx dont l'entreprise Safran Helicopter Engines, 2<sup>e</sup> employeur du bassin de vie après le Centre hospitalier de la Côte Basque.

La Communauté de communes a développé des Zones d'activités économiques à Ondres et St-Martin-de-Seignanx (Ambroise, Labranère, Northon, Souspesse...) qui abritent 26% de l'emploi sur 120 ha. Des réserves foncières permettent d'assurer leur développement sous couvert d'une Charte environnementale visant à encadrer et améliorer leur qualité dans le temps.

Le développement résidentiel, très majoritairement pavillonnaire, s'est peu à peu diversifié sous forme de collectifs et de maisons individuelles compactes, marquant le passage du rural à l'urbain des communes Ouest du territoire.

La partie Est conserve son identité agricole et naturelle entre ses Barthes humides et ses plateaux à dominante céréalière.

Doté de patrimoines bâtis anciens remarquables, entre fermes, maisons de bourgs, villas, maisons de maître et châteaux, le Seignanx dispose d'une architecture singulière qui a traversé les siècles et participe de son identité.

Le territoire est encore relativement préservé avec 86% d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dont une part importante d'espaces écologiques remarquables qui participent de son attractivité.

Cette attractivité est un atout à condition de maîtriser les conditions de son développement pour garantir les enjeux d'équilibres, de solidarité, de qualité environnementale et de qualité de vie pour tous.

Bien que la dynamique de réduction foncière ait été amorcée avec un net ralentissement au cours de la dernière décennie (18 ha/an depuis 2009), le développement économique et résidentiel doit être repensé au regard des enjeux actuels.

Aujourd'hui, les espaces économiques sont très minéralisés et isolés des services et des réseaux de transport en commun. L'activité commerciale est encore trop concentrée sous forme de grandes et de moyennes surfaces tandis que le monde agricole est confronté au vieillissement de sa population.

L'urbanisation résidentielle majoritairement réalisée sous forme diffuse et souvent éloignée des dessertes en transports en commun, fait face à une augmentation du coût du foncier qui prive une partie de la population de l'accès au logement et l'éloigne des centres-bourgs et centres-villes.

L'urbanisation du territoire doit être repensée en intégrant les enjeux de renaturation, d'identité patrimoniale et architecturale, de rapprochement domicile travail et de solutions de mobilités alternatives. Elle devra intégrer les besoins en logement de tous les publics y compris spécifiques (personnes âgées, étudiants, jeunes, vulnérables...) afin de répondre aux besoins résidentiels à chaque étape de la vie. Les réponses sont d'autant plus nécessaires que le territoire est confronté à une pression touristique du fait de sa frange littorale.

Ainsi le PLUi doit permettre l'accueil de nouveaux emplois et de nouvelles populations, en prenant en compte les dynamiques économiques et démographiques à différentes échelles, et ce, dans des conditions qui garantissent le bien vivre ensemble dans le respect du vivant et des enjeux de transition.

Pour ne pas renoncer aux enjeux de qualité urbaine, sociale et environnementale, dans un contexte de marché immobilier tendu et de sobriété foncière, le territoire devra coupler le cadre réglementaire de son document d'urbanisme d'une stratégie foncière volontariste.

## LE PADD DU PLUI FIXE AINSI LES ORIENTATIONS SUIVANTES :



### **Assurer les conditions soutenables pour le développement démographique du Seignanx :**

Le territoire a connu un développement à hauteur de 1.5% de taux de croissance annuel de sa population depuis 1968.

Considérant l'inflexion de la dynamique démographique, la population du Seignanx passerait de 28777 habitants en 2020 à 33277 habitants en 2030, soit + 4500 habitants, et à 35777 habitants en 2040, soit + 7000 habitants.

*Mémo : le projet de développement démographique devra être compatible avec le SCoT qui évoque un possible scénario fixant un objectif de ralentissement du rythme de croissance du territoire.*

- Equiper le territoire pour répondre aux besoins et attentes des habitants et usagers : équipements scolaires, réseaux, infrastructures transports, équipements culturels et sportifs, équipement aquatique, plans plage...
- Garantir l'approvisionnement en eau potable et les capacités épuratoires des eaux usées en adéquation avec les projets de développement du territoire.



### **Conforter le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi :**

- Conforter et créer de nouveaux emplois sur le territoire pour limiter les déplacements pendulaires et fixer la population active résidente,
- Privilégier l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois sur le lieu même de leur implantation et répondant aux trajectoires professionnelles des habitants.



### **Offrir les conditions nécessaires au développement de l'emploi et des services :**

- Constituer une offre foncière et immobilière répondant aux enjeux de développement à court et moyen terme en tenant compte des synergies entre types d'activités,

- Conserver la maîtrise publique du foncier à vocation économique pour limiter la spéculation et garantir le devenir des occupations dans le temps pour l'ajuster aux besoins du territoire,
- Proposer une offre de services dans les ZAE répondant aux besoins propres des zones (solutions de mobilités, commerces et services de proximité...), en concertation avec les entreprises,
- Répondre aux besoins logistiques du territoire et de ses activités économiques
- Assurer un déploiement des outils numériques et de télécommunication au service du territoire, de ses habitants et de ses entreprises.



### **Inscrire le développement économique dans les enjeux de transition :**

- Accompagner la transformation de l'économie aux enjeux de demain,
- Privilégier un développement économique vertueux en développant le transport maritime et ferroviaire des marchandises (décongestion des voies routières, places de stationnement libérées, sécurité des usagers des axes routiers alentours),
- Accompagner la requalification et le renouvellement des ZAE vieillissantes pour éviter les friches et contribuer à une meilleure prise en compte des enjeux urbains et environnementaux,
- Promouvoir une exigence environnementale et énergétique ambitieuse pour les projets économiques pour répondre aux enjeux d'adaptation climatique (Charte environnementale des ZAE).



### **Encadrer et soutenir le développement de la Zone portuaire et industrielle de Tarnos d'enjeu régional et national (Mise en œuvre du Schéma d'aménagement portuaire) :**

- Valoriser les infrastructures, quais et voies ferroviaires,
- Développer une stratégie foncière d'aménagement visant à préserver les enjeux de développement portuaires,
- Préserver l'environnement résidentiel et naturel du Port,
- Sécuriser la desserte du Port et optimiser le trafic interne en dissociant les flux automobiles d'accès à la plage de la digue.



**Favoriser l'accueil d'établissements secondaires et supérieurs pour répondre aux besoins du territoire en complémentarité des structures existantes et de préférence à proximité des transports (halte ferroviaire, transport urbain, itinéraires cyclables) et des services (hébergements, équipements publics, commerces, équipements de loisirs)**



**Promouvoir l'économie circulaire et l'utilisation des matériaux biosourcés locaux pour valoriser les ressources locales, limiter les déplacements de matériaux et stimuler l'économie locale durable**



**Soutenir la vocation agricole du territoire en assurant le renouvellement de ses structures :**

- ▶ Maîtriser la consommation des espaces agricoles et la spéculation foncière,
- ▶ Préserver les capacités de productions agricoles du territoire à travers les outils réglementaires du PLUi et la mise en œuvre d'une stratégie foncière agricole concertée,
- ▶ Favoriser la reprise des exploitations agricoles et l'installation de nouveaux agriculteurs,
- ▶ Veiller à ce que les conditions de logement pour les agriculteurs ne constituent pas un frein à l'installation ou au maintien,
- ▶ Permettre l'évolution et le changement de destination de dépendances agricoles pour assurer leur conservation sous réserve de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone,
- ▶ Favoriser les dynamiques de mutualisation des outils de production et de valorisation des cultures ou élevages (stockage, transformation, vente...).



**Valoriser les circuits courts et une agriculture nourricière en lien avec ses habitants :**

- ▶ Contribuer à la mise en œuvre du Projet Alimentaire Territorial mettant en synergie les acteurs, de l'agriculteur au consommateur,
- ▶ Développer une agriculture nourricière de proximité qui réponde aux besoins du Seignanx et, plus largement, du bassin de vie, dans une logique d'économie circulaire,

- ▶ Favoriser la nature et l'agriculture en ville comme élément du cadre de vie, de la santé, de l'environnement, de l'adaptation climatique et de la production nourricière pour l'Homme (plantation d'arbres fruitiers, jardins potagers...).



**Soutenir les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et de la santé :**

- ▶ Favoriser une agriculture écologique favorable à la biodiversité et à la préservation des ressources en réduisant les intrants chimiques et la dégradation des sols,
- ▶ Préserver les trames vertes et bleues dans les espaces agricoles dans un intérêt réciproque de services rendus par la nature (bandes tampons, surfaces enherbées, haies, boisements, abords de cours d'eau...),
- ▶ Accompagner l'agriculture à l'adaptation climatique par rapport aux tensions sur la ressource en eau notamment,
- ▶ Permettre la mise en place de pratiques complémentaires (agrotourisme, tourisme à la ferme) pour favoriser le maintien des activités agricoles.



**Développer des activités de loisirs et de tourisme au service du territoire, en s'appuyant sur les ressources locales et en promouvant le tourisme vert :**

- ▶ Poursuivre le développement d'une activité touristique soutenable pour le territoire et développer le tourisme vert en complément du tourisme littoral,
- ▶ Accompagner les mutations du tourisme liées aux risques climatiques (feux de forêts, remontées de nappe, recul du trait de côte...) et pouvant induire une relocalisation ou évolution des activités,
- ▶ Valoriser le potentiel touristique du patrimoine bâti et naturel, dans le respect des enjeux environnementaux, pour sensibiliser à ses fonctions (Adour, Barthes, forêts, itinéraires...).



**Promouvoir la qualité urbaine au service de la population :**

- ▶ Produire un développement visant la santé et le bien être des habitants à travers un cadre de vie positif (traitement des nuisances et risques, habitat, espaces privatifs, espaces publics, mobilités, services, espaces de socialisation, perspectives, nature, qualité sonore, qualité de l'air...),

- Assurer l'intégration des opérations nouvelles dans les contextes paysagers et architecturaux existants dans un souci d'harmonie, de cohérence et de préservation des enjeux écologiques,
- Travailler l'implantation des bâtiments pour offrir une bonne exposition au soleil et pour garantir l'intimité et le bien vivre ensemble,
- Privilégier les matériaux sains, biosourcés, réduisant l'impact sur l'environnement et la santé,
- Promouvoir les projets participatifs pour prendre en considération les attentes des habitants
- Offrir des espaces extérieurs privatifs et collectifs proportionnels à la taille et la densité des logements et des opérations,
- Proposer des espaces publics et de rencontres qualitatifs (parcs, jardins partagés, jeux pour enfants...) pour favoriser le lien social,
- Mutualiser une partie des espaces à vivre (espaces intérieurs, extérieurs, stationnements) pour favoriser la sobriété économique et foncière mais également la cohésion sociale,
- Développer la place du piéton et des usages de proximités.



### **Renaturer la ville pour la promotion du vivant et de la résilience climatique :**

- Concevoir les projets en traduisant l'enjeu supérieur de « respect de l'environnement »,
- Renforcer la place du végétal et du vivant dans l'espace urbain (voiries, parcs, clôtures, stationnements...) et les constructions (abords, façades, toitures, jardinières...),
- Renforcer la présence de l'eau et des milieux humides dans l'espace urbain pour rafraîchir les zones bâties et offrir des espaces récréatifs écologiques (renaturation des cours d'eau, bassins de rétention des eaux naturels, noues, fossés, mares, fontaines...),
- Privilégier le traitement des clôtures sous formes végétales d'essences locales variées, au regard des différents services rendus (oxygénation et rafraîchissement de l'air, infiltration et épuration des eaux, biodiversité, qualité paysagère...),

- Aménager des espaces de vie et des îlots de fraîcheur pour améliorer la qualité de vie des habitants et réduire l'effet des canicules estivales,
- Intégrer des vergers et des jardins partagés dans les quartiers,
- Valoriser les usages des toitures des bâtiments lorsque que cela est possible.



### **Partager et diffuser les bonnes pratiques de l'urbanisme et de l'habitat auprès des professionnels et des particuliers à travers une charte pédagogique**



### **Garantir un logement abordable et diversifié répondant aux attentes de qualité de vie de la population :**

- Assurer le parcours résidentiel tout au long de la vie des ménages,
- Proposer une offre de logement adaptée aux besoins et attentes des ménages et de chaque commune,
- Encadrer les prix du foncier et de l'immobilier à travers une politique foncière pour produire du logement abordable et de la qualité urbaine pour tous,
- Renforcer la production de logements abordables pour répondre aux besoins.



### **Développer une offre de logement spécifique pour répondre aux besoins de chacun :**

- Développer une offre de logements adaptée aux publics spécifiques et en particulier aux plus jeunes (stagiaires, saisonniers, étudiants, jeunes ménages...)
- Développer des solutions résidentielles et des services adaptés pour répondre au vieillissement de la population,
- Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilités réduites et les personnes âgées afin de répondre aux besoins de maintien à domicile,
- Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire.



**Maintenir des solutions pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le respect du Schéma Départemental**



**Privilégier la valorisation du bâti existant plutôt que les constructions nouvelles et les démolitions :**

- Favoriser règlementairement la réhabilitation du bâti ancien agricole ayant perdu sa vocation initiale pour valoriser l'existant et éviter leur abandon,
- Valoriser et adapter l'offre existante aux besoins par la réhabilitation et la division des bâtis anciens qui ne correspondent plus à la demande pour assurer leurs réemplois tout en répondant aux objectifs de sobriété.



**Développer de nouvelles manières d'habiter : habitat participatif, logements modulables, logements intergénérationnels, éco habitat...**



**Préserver le patrimoine architectural et paysager en affirmant l'identité du Seignanx :**

- Préserver et affirmer les identités géographiques singulières du Seignanx qui contribuent à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie du territoire, (plateaux, vallons et boisements humides, barthes et côteaux de l'Adour, l'Adour, les plans d'eau, le milieu littoral),
- Contrer la banalisation et la dénaturation des espaces urbains et villageois,
- Assurer l'intégration des opérations nouvelles aux contextes paysagers et architecturaux existants dans un souci d'harmonie et de cohérence,
- Inventorier et préserver le patrimoine architectural et paysager remarquable, ainsi que son environnement,
- Identifier et valoriser les grands types de bâtis traditionnels du Seignanx afin de respecter leurs spécificités et leur histoire,
- Traduire l'identité architecturale et paysagère du Seignanx sous une forme contemporaine et innovante,
- Conserver les vues proches et lointaines d'intérêt collectif en évitant leur fermeture par de nouvelles constructions (lignes de crête, points hauts...),
- Promouvoir la végétalisation d'essences locales en lien avec les paysages environnants (label « végétal local ») et non en essences ornementales exogènes (non bénéfiques à la biodiversité et en rupture avec le paysage).



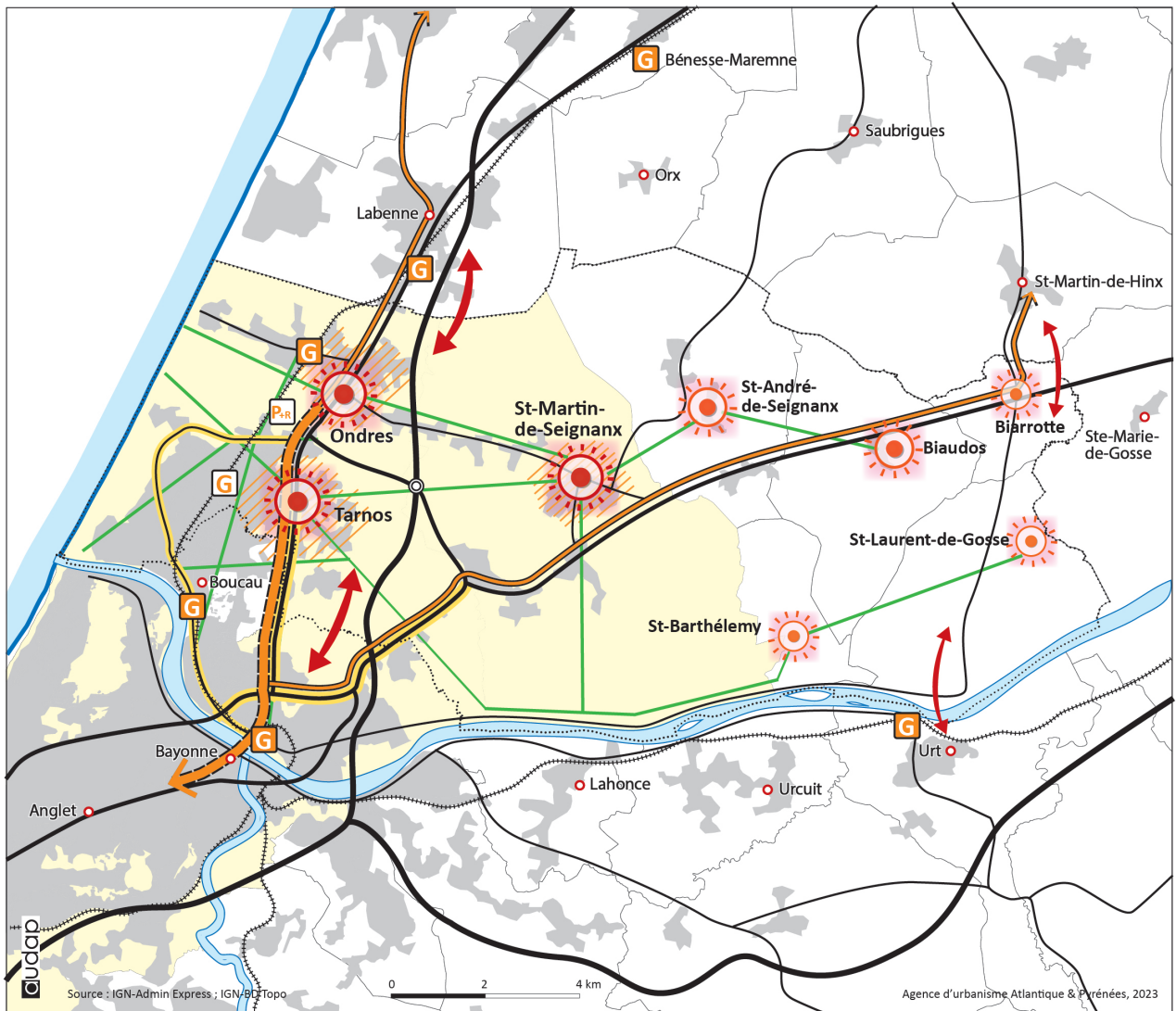


# III. La construction d'un urbanisme de proximités




Centralités  
Proximités  
Mobilités




## La construction d'un urbanisme de proximité





Développer une organisation urbaine de la proximité en renforçant les centres-villes et centres-bourgs pour participer aux enjeux de sobriété et de limitation des déplacements motorisés

-  Petites villes
-  Bourgs structurants
-  Bourgs

 Créer les conditions du bien vivre ensemble en offrant des espaces de cultures et de liens sociaux








**Renforcer / apaiser et rendre accessibles les centralités**

-  - Réduire l'emprise du stationnement automobile dans les centralités
- Développer l'offre de stationnement vélo
- Assurer l'accessibilité des espaces urbains pour garantir l'autonomie de déplacement des personnes à mobilité réduite
- Conforter les itinéraires piétons

 Prendre en compte les dynamiques et infrastructures des territoires voisins pour assurer un développement réfléchi aux bonnes échelles au-delà des limites administratives




**Implanter le développement commercial dit de proximité dans les centralités à travers un fin maillage en veillant à :**

- Développer les mobilités douces et collectives :

-  Réseau cyclable
-  TC interurbains
-  BHNS
-  Périmètre du Réseau urbain Txik Txak
-  Parking relais
-  Gare / Halte
-  Halte en projet

- Maîtriser et réguler le développement des trafics routiers afin d'éviter les congestions, les problèmes de sécurité et la dégradation de l'environnement

- Aménager les grandes infrastructures existantes

-  Autoroute
-  Axes majeurs (RD810 / RD817)
-  - Maîtriser l'augmentation des flux routiers

Organisé autour de deux axes majeurs de circulation que sont la RD 810, dans un axe Nord-Sud, et la RD 817 pour la desserte du secteur Est du territoire, le Seignanx bénéficie d'un panel d'équipements et de services étendus, dans un écrin de paysages préservés qui en fait un cadre de vie de qualité au sein d'un bassin de vie plus large.

Le territoire du Seignanx s'organise autour de trois types de structures complémentaires au regard de leur population, du niveau d'équipements, d'emplois et de services que sont :

- les petites villes dont deux constituent sa partie littorale et les entrées nord et sud (Tarnos et Ondres), et une troisième (Saint-Martin de Seignanx), chef-lieu de canton ;
- les bourgs structurants avec Saint-André-de-Seignanx et Biaudos;
- les bourgs avec Biarrotte, porte d'entrée Est, Saint-Barthélemy et Saint-Laurent-de-Gosse.

Dans le cadre de cette organisation, le territoire présente des diversités de taille entre les communes (de 393 habitants à Biarrotte à 13 193 à Tarnos recensement Insee 2024) et de niveaux d'équipements.

L'offre d'emplois et de services est principalement concentrée dans la partie Ouest au sein des petites villes, tandis que les bourgs de la partie Est sont peu étoffés, avec un développement résidentiel diffus.

Comme sur le plan national, le Seignanx a connu un développement plutôt dispersé au cours des dernières décennies qui s'est traduit par un étalement urbain, facilité par l'usage de la voiture, l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier dans les secteurs urbains.

Pour autant, des efforts importants de densification sont faits sur le territoire depuis plusieurs années et différents programmes peuvent être cités en exemple (Grandola à Tarnos 135 lgts/ha, Saint-André-de-Seignanx le Casaou 47 lgts/ha et Biaudos avec le Ristaou 64 lgts/ha).

Dans le même temps, l'adhésion récente des communes de Ondres et Saint-Martin de Seignanx au Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour, en complément de Tarnos adhérent historique, permet de déployer deux nouvelles lignes TXIK TXAK permanentes depuis juillet 2022, et une estivale, en plus du TRAM BUS.

Le territoire possède donc une offre de voies douces et de transports en commun qui ouvre des perspectives de report modal sur des solutions alternatives à la voiture qui constitue toujours le mode principal de déplacement.

Ces modes de déplacements alternatifs sont plus efficaces dans un tissu urbain adapté et dense pour être incitatifs.

Enfin, le territoire a réduit sa consommation foncière, passant de 25 ha à 18 ha par an sur la dernière décennie.

Ces évolutions souhaitées par les élus visent à améliorer le bien-être des habitants et éviter les risques d'isolement. Elles doivent être prolongées dans le but de :

- renforcer le rôle social et fonctionnel des centres villes et centres bourgs,
- réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- limiter les ensembles résidentiels distendus et éloignés des équipements publics, de l'emploi et des services du quotidien,
- réduire le coût environnemental et financier des déplacements du quotidien et la dépendance aux déplacements motorisés individuels,
- accompagner les transformations des modes de transports en développant des alternatives en portant une vigilance aux populations les plus fragiles.

Les espaces déjà bâtis se sont aussi densifiés par voie de divisions au coup par coup générant une forte imperméabilisation des sols et une réduction de la place du végétal.

Ce type de densification doit être réinterrogée en intégrant le principe d'acceptabilité des populations et d'équilibre entre qualité de vie, offre résidentielle qualitative et attractive.

La densité doit être réfléchie au service du bien-être des habitants au travers notamment d'une exigence de qualité urbaine pour tous, osant des expérimentations architecturales et urbanistiques, tout en composant avec les singularités du territoire, de son patrimoine bâti et naturel. Les aménagements développés doivent favoriser l'autonomie et l'accessibilité du plus grand nombre.

Il en va de même pour l'appareil commercial qui s'est trop souvent concentré autour de grandes surfaces alimentaires et généralistes qui ont absorbé les lieux de consommation au détriment des centres villes et centres bourgs. L'objectif est bien de faire évoluer ce modèle au profit d'un maillage de services et de commerces de proximité.

Ainsi le PLUi doit redonner leur rôle aux centres-villes et centres-bourgs pour favoriser les usages de proximité vertueux autour d'espaces de bien vivre individuels et collectifs et réduire les distances de déplacement en rapprochant logements-emplois-services.

Le Seignanx dépend aujourd'hui très fortement des déplacements automobiles motorisés et le restera encore longtemps. Cela induit des risques environnementaux et sociaux majeurs au grès de l'augmentation du coût énergétique, si l'organisation urbaine n'est pas reconsidérée dans sa globalité. Il convient d'accompagner la transformation des modes de transport en développant les alternatives tout en veillant à intégrer les populations les plus fragiles.

Chaque commune, à son échelle, doit pouvoir affirmer son identité, qu'elle soit urbaine ou rurale, en renforçant sa densité de bâtis, d'espaces publics et de services pour composer du lien social de proximité.

## LE PADD DU PLUI FIXE AINSI LES ORIENTATIONS SUIVANTES :



### **Développer une organisation de la proximité en renforçant le rôle des centres-villes et centres-bourgs pour participer aux enjeux de sobriété et de limitation des déplacements motorisés :**

- Rapprocher emplois, services et lieux de résidences autour des centres-ville, centres-bourgs et des secteurs desservis en transports en communs dans une logique d'équilibre des fonctions,
- Traduire dans une politique d'urbanisation le renforcement du rôle des centres-ville et centres-bourg pour favoriser les modes de déplacements les plus vertueux et pour limiter la dépendance à la voiture,
- Lier la stratégie d'urbanisation aux solutions de mobilités durables,
- Accélérer la transition écologique en adaptant le territoire et en offrant de nouveaux choix de mobilités durables à la population,
- Maîtriser l'étalement urbain (urbanisme linéaire ou dispersé, zones de quartier...) qui contredit les enjeux de centralités mais également les enjeux agricoles et environnementaux



### **Prendre en compte les dynamiques et infrastructures des territoires voisins pour assurer un développement réfléchi aux bonnes échelles au-delà des limites administratives**

(en plus du coeur d'agglomération : Urt, Saint-Martin-de-Hinx, Labenne).



### **Planter le développement commercial dit de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes à travers un fin maillage en veillant à :**

- Développer et diversifier l'offre de commerces et services de proximité en milieu urbain comme rural au plus près des habitants,
- Maîtriser la propriété des bâtiments à vocation commerciale afin d'assurer leur devenir et la nature des occupations,
- Privilégier des bâtiments multifonctionnels dans un enjeu de sobriété foncière et d'animation des centralités,
- Encadrer le développement du commerce périphérique contredisant les enjeux de centralité.



### **Maîtriser le développement d'une offre d'hébergements et de services dans les zones touristiques.**



### **Développer les mobilités douces et collectives :**

- Prioriser, développer et sécuriser l'usage des modes actifs et collectifs dans les déplacements du quotidien par de nouvelles infrastructures et de nouveaux aménagements : mise en œuvre le schéma de mobilités simplifié et le schéma cyclable du Seignanx,
- Installer une vraie « intermodalité » des transports pour faciliter la complémentarité des différents modes (infrastructures, stationnements, parking relais, billettique commune, points de liaisons, horaires de correspondances, application commune pour coordonner l'usage de l'ensemble des modes de transports du territoire, accueil des vélos dans les TC...) en lien avec les territoires voisins,

- Développer les solutions de mobilités notamment pour les secteurs non desservis par le réseau TxikTxak (zones d'activités, zones résidentielles non desservies...),
- Mettre en place les outils fonciers pour la réalisation des infrastructures de transports nécessaires à la transformation des usages (parkings relais intermodaux, voies dédiées, carrefours priorités, arrêts de bus...),
- Développer l'autopartage et le covoiturage par la création d'infrastructures adaptées,
- Favoriser le transport collectif en site propre et la prolongation du Trambus sur Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx,
- Valoriser le potentiel ferroviaire sur le territoire comme mode alternatif
  - à la voiture, pour les voyageurs (halte d'Ondres, Urt, Labenne, projet à Tarnos) et
  - aux camions, pour les marchandises (Zone industrielle et portuaire de Tarnos),
- Sensibiliser et éduquer pour promouvoir les mobilités durables.



### **Maîtriser et réguler le développement des trafics routiers afin d'éviter les congestions, les problèmes de sécurité et la dégradation de l'environnement :**

- Accompagner le développement de toutes les zones d'activités économiques et notamment le Port de Tarnos : sécuriser les flux, maîtriser l'augmentation des flux routiers au profit des modes ferroviaires et maritimes dans une logique de décarbonation des activités,
- Aménager les grandes infrastructures existantes (RD 810/817) et la traversée des centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser et pacifier les flux,



### **Adapter le stationnement aux enjeux de centralités pour réduire l'emprise de la voiture :**

- Libérer centres-bourgs et centres-villes de l'emprise de la voiture sur le domaine public et privé pour offrir un meilleur cadre de vie,
- Encadrer les obligations réglementaires de stationnements automobiles dans les secteurs desservis en transports en commun pour favoriser les mobilités durables,
- Développer la mutualisation des stationnements pour optimiser leurs coûts, usages et emprises,
- Faciliter les conditions d'accès et de stationnement pour les livraisons pour l'activité économique,
- Développer les bornes électriques pour accompagner l'électromobilité (bornes de recharge),
- Développer l'offre de stationnement vélos dans les opérations privées et dans l'espace public,
- Intégrer l'offre de stationnement au bâtiments.



### **Créer les conditions du bien vivre ensemble en offrant des espaces de cultures et de liens sociaux :**

- Concerter, pour un urbanisme participatif et démocratique à l'écoute des attentes et des besoins des habitants,
- Favoriser la cohésion sociale à travers des espaces collectifs de vie culturelle et sportive (salles polyvalentes, places, halles, terrains de sport, jardins partagés...),
- Valoriser la transmission et l'histoire à travers un urbanisme respectueux du contexte et des identités du Seignanx,
- Valoriser la diversité culturelle et générationnelle en confortant des centralités animées,
- Conforter la relation solidaire entre la vie rurale et urbaine à travers l'économie circulaire et les ventes directes de producteurs à consommateurs.

