



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUË

## PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

« Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2021 »

### ARTELIA

#### Agence de Pau

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
CS 8011  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE LUË**



## SOMMAIRE

<b>RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>1</b>
<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>3</b>
<b>1. PRESENTATION DU TERRITOIRE</b>	<b>3</b>
<b>2. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL</b>	<b>3</b>
2.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX	3
2.2. ECONOMIE : BESOINS ET ENJEUX	4
2.3. EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX : BESOINS ET ENJEUX	5
2.4. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX	6
2.5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES	6
2.6. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS	7
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>8</b>
<b>3. MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE</b>	<b>8</b>
<b>4. PAYSAGES</b>	<b>8</b>
<b>5. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE</b>	<b>9</b>
<b>6. RESSOURCES</b>	<b>10</b>
<b>7. POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<b>10</b>
<b>8. RISQUES</b>	<b>11</b>
<b>9. CLIMAT-ENERGIE</b>	<b>11</b>
<b>10. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE</b>	<b>12</b>
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>13</b>
<b>11. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>13</b>
11.1. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	14
11.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	17
11.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE	18
11.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES	21
11.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	23
11.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS	24
11.7. AGRICULTURE	26
11.8. ESPACES NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	27
11.9. RISQUES ET NUISANCES	29
11.10. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	30
11.10.1. Les zones résidentielles	30
11.10.2. Les zones économiques	31
11.10.3. Les zones urbaines spécifiques (UE)	31

11.10.4. Les zones agricoles (A)	32
11.10.5. Les zones naturelles (N)	33
<b>11.11. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>34</b>
<b>11.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>36</b>
<b>11.2. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES</b>	<b>36</b>
11.2.1. Des secteurs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale	36
11.2.2. Les espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)	36
11.2.3. Les éléments de paysage identifiés	36
11.2.3.1. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	36
11.2.3.2. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	36
11.2.4. Les zones soumises à risques	37
11.2.5. Les sites archéologiques sensibles	37
<b>12. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</b>	<b>37</b>
12.1. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2005	37
12.2. BILAN DES SURFACES DISPONIBLES	38
12.3. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	38
<b>13. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES</b>	<b>39</b>
<b>14. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>39</b>
14.1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	39
14.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	39
14.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE SITE NATURA 2000	40
14.3.1. Incidences directes	40
14.3.2. Incidences indirectes	40
14.4. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES ENVISAGEES	42
<b>15. INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>48</b>
<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>51</b>
<b>1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>51</b>
1.1. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE LUË	51
1.2. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU	52
<b>2. LE SCOT : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU</b>	<b>53</b>
2.1. PRINCIPES GENERAUX	53
2.2. DECLINAISON SUR LA COMMUNE DE LUË	54
<b>3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL</b>	<b>57</b>
3.1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	57
3.1.1. Evolution démographique	57
3.1.1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RELATIVEMENT STABLE DEPUIS 1975	57
3.1.1.2. L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES, LE MOTEUR DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	58
3.1.2. Composition de la population	58
3.1.3. Evolution de la taille des ménages	59
3.2. HABITAT	60
3.2.1. Données de cadrage	60
3.2.2. L'évolution du parc	61

3.2.3.	La vacance	61
3.2.4.	Statut d'occupation du parc de logements	61
3.2.5.	Répartition entre logements individuels et collectifs	62
3.2.6.	La taille des logements	62
3.2.7.	L'âge du parc de logements	63
3.2.8.	La dynamique de construction	63
<b>3.3.</b>	<b>DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX</b>	<b>65</b>
<b>3.4.</b>	<b>ECONOMIE</b>	<b>66</b>
3.4.1.	Population active	66
3.4.2.	La relation domicile-travail	66
3.4.3.	Un tissu économique	67
3.4.3.1.	A L'ECHELLE DU SCOT	67
3.4.3.2.	LES COMMERCES ET LES SERVICES	68
3.4.3.3.	L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT	68
3.4.4.	L'activité touristique	69
3.4.5.	L'activité agricole	69
3.4.6.	La sylviculture	72
<b>3.5.</b>	<b>ECONOMIE : BESOINS ET ENJEUX</b>	<b>74</b>
<b>3.6.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS</b>	<b>75</b>
3.6.1.	Equipements et services administratifs	75
3.6.2.	Enfance et jeunesse	76
3.6.3.	Equipements ou services sanitaires et sociaux	76
3.6.4.	Equipements sportifs et de loisirs	76
3.6.5.	Associations	77
<b>3.7.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>77</b>
3.7.1.	L'eau potable	77
3.7.2.	La défense incendie	78
3.7.3.	L'assainissement	79
3.7.3.1.	L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	79
3.7.3.2.	L'ASSAINISSEMENT AUTONOME	81
3.7.4.	Le pluvial	81
3.7.5.	Les réseaux numériques	82
3.7.5.1.	UNE BONNE COUVERTURE MOBILE 2G ET 3G DU TERRITOIRE	82
3.7.5.2.	UNE COUVERTURE INTERNET QUI S'EST BIEN AMELIOREE MAIS QUI RESTE FAIBLE PAR ENDROIT	82
3.7.6.	La gestion et le traitement des déchets	83
<b>3.8.</b>	<b>EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX : BESOINS ET ENJEUX</b>	<b>83</b>
<b>3.9.</b>	<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	<b>84</b>
3.9.1.	Les réseaux	84
3.9.1.1.	LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES	84
3.9.1.2.	LES CHEMINS DE RANDONNEE, LES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES, LES LIAISONS INTER – QUARTIERS	85
3.9.2.	Inventaire de la capacité de stationnement	87
3.9.3.	L'offre de transports en commun	87
3.9.3.1.	LES TRANSPORTS INTERURBAINS	87
3.9.3.2.	LE TRANSPORT SCOLAIRE	88
3.9.3.3.	LE COVOITURAGE	88
<b>3.10.</b>	<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX</b>	<b>89</b>
<b>3.11.</b>	<b>BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT</b>	<b>89</b>
3.11.1.	Rappel des dispositions du PLU en vigueur	89
3.11.2.	Analyse de la consommation de l'espace sur les dix dernières années	90
<b>3.12.</b>	<b>ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS</b>	<b>91</b>
3.12.1.	Densification par comblement de dents creuses	92
3.12.2.	Densification par division parcellaire	93
3.12.3.	Densification par renouvellement urbain	93

## **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** **94**

## **4. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE** **94**

4.1.	TOPOGRAPHIE	94
4.2.	GEOLOGIE	94
4.3.	HYDROGRAPHIE	95
4.4.	HYDROGEOLOGIE	96
<b>5.</b>	<b>STRUCTURE PHYSIQUE DU PAYSAGE</b>	<b>97</b>
5.1.	L'OCCUPATION DU SOL	97
5.1.1.	Evolution du paysage de 2006 à 2016	97
5.1.2.	Composition	99
5.1.3.	Voies de communication	101
5.2.	LES FORMES URBAINES – LA TYPOLOGIE DES SITES D'IMPLANTATION DE L'HABITAT	103
5.2.1.	Evolution du bourg	103
5.2.2.	Composition et structure urbaine	110
5.3.	LES ENTREES DE BOURG	112
5.3.1.	L'entrée Ouest	112
5.3.2.	L'entrée Est	113
5.3.3.	L'entrée Nord	114
5.3.4.	L'entrée Sud	114
5.4.	LES UNITES PAYSAGERES	115
5.4.1.	Relief	116
5.4.2.	Hydrographie	116
5.4.3.	Géologie et pédologie	117
5.4.4.	Les grands ensembles : la matrice	119
5.4.5.	Les sensibilités paysagères	119
5.4.6.	Les structures linéaires, les parcs boisés et les jardins	120
5.4.7.	CONCLUSION	121
5.5.	PAYSAGES : GRILLE AFOM	122
<b>6.</b>	<b>BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE</b>	<b>123</b>
6.1.	MESURES DE CONNAISSANCES, DE GESTION ET DE PROTECTION EXISTANTES	123
6.1.1.1.	RESEAU NATURA 2000	123
6.1.1.2.	LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE : ZNIEFF	129
6.2.	FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE	131
6.2.1.	Les milieux sylvicoles, landes et boisements	131
6.2.2.	Les espaces agricoles	133
6.2.3.	Les ruisseaux et leurs abords	135
6.2.4.	Les lagunes	136
6.2.5.	Les zones humides	138
6.3.	TRAME VERTE ET BLEUE	140
6.3.1.	Contexte réglementaire et définition	140
6.3.1.1.	LES LOIS « GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT »	140
6.3.1.2.	DEFINITION DE LA TVB	140
6.3.2.	La trame verte et bleue à l'échelle du territoire	141
6.3.3.	La trame verte et bleue à l'échelle du bourg	144
6.3.4.	Le SCOT	147
6.4.	BIODIVERSITE : GRILLE AFOM	149
<b>7.</b>	<b>RESSOURCES</b>	<b>149</b>
7.1.	EAU	149
7.2.	SOLS	150
7.2.1.	Sylviculture	150
7.2.2.	Agriculture	151
7.3.	SOLAIRE	152
7.4.	VENT	152

7.5.	RESSOURCES : GRILLE AFOM	153
<b>8.</b>	<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<b>154</b>
8.1.	QUALITE DES EAUX	154
8.1.1.	Outil de gestion et de planification	154
8.1.2.	Etat des masses d'eau superficielles	154
8.1.3.	Qualité des eaux destinées à la consommation humaine	155
8.2.	QUALITE DE L'AIR	155
8.3.	SOLS	158
8.4.	NUISANCES SONORES	159
8.5.	POLLUTIONS ET NUISANCES : GRILLE AFOM	159
<b>9.</b>	<b>RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES</b>	<b>160</b>
9.1.	LES RISQUES NATURELS	160
9.1.1.	Le risque feu de forêt	160
9.1.2.	Le risque sismique	161
9.1.3.	Le risque retrait-gonflement des argiles	161
9.1.4.	Le risque tempête	162
9.1.5.	Le risque remontée de nappes	163
9.2.	LES RISQUES LIES A L'HOMME	164
9.2.1.	Le risque transport de matières dangereuses	164
9.2.2.	Le risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement	164
9.3.	RISQUES : GRILLE AFOM	164
<b>10.</b>	<b>CLIMAT / ENERGIE</b>	<b>165</b>
10.1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	165
10.2.	POTENTIEL EN ENERGIES RENOUVELABLES	166
10.2.1.1.	HYDROELECTRICITE	166
10.2.1.2.	L'EOLIEN	166
10.2.1.3.	ENERGIE SOLAIRE	167
10.2.1.4.	GEOTHERMIE	167
10.2.1.5.	BOIS ENERGIE	168
10.3.	CLIMAT/ENERGIE : GRILLE AFOM	169
<b>11.</b>	<b>PATRIMOINE ET CADRE DE VIE</b>	<b>170</b>
11.1.	PATRIMOINE ARCHITECTURAL	170
11.2.	PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	174
11.3.	PATRIMOINE ET CADRE DE VIE : GRILLE AFOM	176
	<b>JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>177</b>
<b>12.</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>177</b>
12.1.	MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE	178
12.2.	EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	182
12.3.	AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE	183
12.4.	EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES	186
12.5.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENT	188
12.6.	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS	189
12.7.	AGRICULTURE	191
12.8.	ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	192
12.9.	RISQUES ET NUISANCES	194
12.10.	SYNTHESE	195
<b>13.</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES</b>	<b>195</b>

13.1. LES ZONES RESIDENTIELLES	195
13.1.1. Principes de délimitation des zones résidentielles	195
13.1.2. Le bourg et les principaux quartiers d'habitat	196
13.1.3. Les zones à urbaniser destinées à des opérations d'aménagement d'ensemble (AU0)	197
13.2. LES ZONES ECONOMIQUES	199
13.2.1. La zone d'activités artisanales et commerciales Ux	199
13.2.2. La zone d'activités mixtes Uy	200
13.3. LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES (UE)	200
13.4. LES ZONES AGRICOLES (A)	201
13.5. LES ZONES NATURELLES (N)	204
<b>14. CHOIX RETENUS POUR LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN</b>	<b>206</b>
14.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	206
14.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES	209
14.3. LES SECTEURS DEFINIS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE	210
14.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	211
14.5. LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES	211
14.5.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	211
14.5.2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	213
14.6. LES ZONES SOUMISES A RISQUES	214
14.7. LES SITES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES	215
<b>15. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>215</b>
15.1. LE LEXIQUE	215
15.2. LES DISPOSITIONS GENERALES	216
15.3. LA NOUVELLE STRUCTURE DU REGLEMENT	216
15.3.1. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité	218
15.3.2. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère	218
15.3.3. Chapitre 3 : équipements et réseaux	218
15.4. CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE	219
15.5. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	221
15.5.1. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	221
15.5.1.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	221
15.5.1.2. QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	226
15.5.1.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	232
15.5.1.4. STATIONNEMENT	234
15.5.2. Equipements et réseaux	234
15.5.2.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	234
15.5.2.2. DESSERTE PAR RESEAUX	235
15.6. L'ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ET OAP	237
<b>16. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>	<b>237</b>
16.1. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2005	237
16.2. TABLEAU DES SURFACES	239
16.3. BILAN DES SURFACES DISPONIBLES	240
16.4. COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD ET AU SCOT	241
16.5. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	244
<b>INCIDENCES DU PROJET</b>	<b>245</b>



<b>17. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b>	<b>245</b>
17.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	245
17.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE	245
17.3. COMPATIBILITE AVEC LE SRCE AQUITAINE	247
17.4. COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET	249
<b>18. INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU ET MESURES DE REDUCTION PROPOSEES</b>	<b>253</b>
18.1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	253
18.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	253
18.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR NATURA 2000	254
18.3.1. Incidences directes sur le site Natura 2000	254
18.3.2. Incidences indirectes du zonage sur le site Natura 2000	256
18.3.2.1. INCIDENCES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	256
18.3.2.2. INCIDENCES INDIRECTES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	257
18.4. INCIDENCES SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE	258
18.5. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE	261
18.6. INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES	264
18.7. INCIDENCES SUR LES RISQUES	265
18.8. INCIDENCES SUR LE VOLET ENERGIE-CLIMAT	266
18.9. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE	269
<b>19. INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>270</b>
<b>ANNEXE 1 NOTE D'INVENTAIRES ECOLOGIQUES</b>	<b>271</b>

## FIGURES

FIG. 1.	EVOLUTION DE LA POPULATION 1968-2016 ET SCENARIO DE DEVELOPPEMENT PROJETE 2020-2030	13
FIG. 2.	L'ARMATURE URBAINE DEFINI DANS LE DOO DU SCOT	54
FIG. 3.	EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2016 (INSEE)	57
FIG. 4.	EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2016 (INSEE)	58
FIG. 5.	PYRAMIDE DES AGES DE LUË EN 2016 (INSEE)	59
FIG. 6.	EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2006 ET 2016	59
FIG. 7.	EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES RESIDENCES PRINCIPALES (INSEE)	60
FIG. 8.	EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIES (INSEE)	60
FIG. 9.	DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 2010 SUR LE SCOT DU BORN	64
FIG. 10.	POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE (INSEE)	66
FIG. 11.	LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS (INSEE)	66
FIG. 12.	LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE DU SCOT (SOURCE : SCOT DU BORN)	67
FIG. 13.	LA ZONE D'ACTIVITE COMMUNALE	68
FIG. 14.	EVOLUTION DE LA SAU COMMUNALE	69
FIG. 15.	LOCALISATION DES ENJEUX AGRICOLES (SOURCE : COMMUNE / RPG 2017)	70
FIG. 16.	DESCRIPTIF DE L'UNITE DE METHANISATION	71
FIG. 17.	LES FORETS COMMUNALES ET PRIVEES	73
FIG. 18.	LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	75
FIG. 19.	PLAN DU RESEAU DE COLLECTE (SOURCE : SDA – SCE, 2019)	79
FIG. 20.	ETAT DES LIEUX DE LA STATION D'EPURATION (SOURCE : SDA – SCE, 2019)	79
FIG. 21.	LOCALISATION DE LA FUTURE STEP	80
FIG. 22.	TYPE DE TRAITEMENT ENVISAGE POUR LA STEP (SDA - SCE, 2019)	80
FIG. 23.	CARTE D'APTITUDE DES SOLS SUR LE BOURG (SOURCE : GEOTEC, 2000)	81
FIG. 24.	ETAT DES CHEMINEMENTS DOUX (SCOT DU BORN)	85
FIG. 25.	ORGANISATION DU BOURG (ETUDE 1% PAYSAGES)	86
FIG. 26.	LOCALISATION ET AIRE D'INFLUENCE DES ARRETS TC	87
FIG. 27.	LOCALISATION DES ESPACES CONSOMMES ENTRE 2009 ET 2018	91
FIG. 28.	LOCALISATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	92
FIG. 29.	LES FACTEURS DE DIVISION PARCELLAIRE	93
FIG. 30.	CARTOGRAPHIE DE L'EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2006 ET 2016	97
FIG. 31.	LES TYPOLOGIES DU BATI VERNACULAIRE SUR LE PAYS BORN :	100
FIG. 32.	CARTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION DU SOL	102
FIG. 33.	EVOLUTION HISTORIQUE DES QUARTIERS	103
FIG. 34.	CARTE DES FORMES URBAINES ET DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE	108
FIG. 35.	CARTE DES FORMES URBAINES ET DU FONCTIONNEMENT DU BOURG	109
FIG. 36.	CARTE DES ENTREES DE BOURG	112
FIG. 37.	CARTOGRAPHIE DES UNITES PAYSAGERES	118
FIG. 38.	CARTE DE LOCALISATION DE LA ZONE NATURA 2000 (DREAL)	124
FIG. 39.	PROXIMITE DU SITE NATURA 2000 (DREAL) AVEC LA ZONE URBANISEE DU BOURG	125
FIG. 40.	CARTES DES HABITATS NATURELS (DOCOB)	127
FIG. 41.	CARTE DE LOCALISATION DES D'ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE CONTACTEES (DOCOB)	128
FIG. 42.	CARTE DE LOCALISATION DES ZNIEFF (DREAL)	130
FIG. 43.	DIFFERENTS STADES DE LA CULTURE DU PIN MARITIME A LUË	132
FIG. 44.	RAISIN D'AMERIQUE (PHYTOLACCA AMERICANA) AU NIVEAU D'UNE PARCELLE SYLVICOLE RECEMMENT PLANTEE	132
FIG. 45.	LANDES DOMINEES PAR LES FOUGERES, BRUYERES, AJONCS ET MOLINIE	133
FIG. 46.	PARCELLE DE MAÏS AU NIVEAU DE LIGAUTENX (A GAUCHE) ET SEMIS RECENT AU NIVEAU DE MARLENX (A DROITE)	134
FIG. 47.	ILOTS DE CULTURE DE LA COMMUNE DE LUË (SOURCE RPG 2017)	134
FIG. 48.	ZONE HUMIDE AVEC MASSETTES (TYPHA LATIFOLIA) ET LISERON (CALYSTEGIA SEPIUM) DANS UN GROS FOSSE EN LIMITE DE PARCELLES AGRICOLES.	135
FIG. 49.	LE RUISSEAU DU BOURG ET SA RIPISYLVE, AU NIVEAU DU FRANCHISSEMENT DE LA RD 140	136
FIG. 50.	CARTE DE LOCALISATION DES LAGUNES (SOURCE CONSEIL DEPARTEMENTAL 40)	137
FIG. 51.	CARTE DE LOCALISATION DES ZONES HUMIDES	139
FIG. 52.	VOIE FERREE A HAUTEUR DE LA ZONE AGRICOLE DES TUYAS	142
FIG. 53.	LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LUË (SOURCE : SRCE AQUITAINE)	143
FIG. 54.	ALIGNEMENTS DE CHENES PEDONCULES AU NIVEAU DES ENTREES DE VILLE SUD (A GAUCHE) ET OUEST (A DROITE) DE LUË	144
FIG. 55.	ROBINIER FAUX ACACIA ET ERABLE NEGONDO AU NIVEAU D'UN RUISSEAU SANS NOM ENTRE L'EGLISE ET LE LOTISSEMENT CANTELOUP (A GAUCHE) ; ROBINIER FAUX-ACACIA, LAURIER-CERISE ET BAMBOU AU CROISEMENT DE LA BARADE DE MOULIE ET DE LA RD 626	145
FIG. 56.	SYNTHESE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DU BOURG	146
FIG. 57.	MARLENX – ACTUEL AVEC REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2012	150
FIG. 58.	MARLENX - 1997	150
FIG. 59.	CARTE DE LOCALISATION DES ENJEUX AGRICOLES (SOURCE : COMMUNE / RPG 2017)	151
FIG. 60.	LES Puits de ressources energetiques renouvelables a l'echelle du SCOT (SOURCE : SCOT DU BORN)	152

FIG. 61.	BILAN DE L'INDICE ATMO ET RESPONSABILITE DES POLLUANTS SUR L'AGGLOMERATION DE DAX (AIRAQ)	157
FIG. 62.	CARTE DE LOCALISATION DU RISQUE FEU DE FORET	160
FIG. 63.	CARTE DE LOCALISATION DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	162
FIG. 64.	CARTE DE LOCALISATION DU RISQUE REMONTEE DE NAPPES	163
FIG. 65.	POTENTIEL POUR L'UTILISATION GEOTHERMIQUE DU MEILLEUR AQUIFERE A TRES BASSE ENERGIE (SOURCE BRGM)	168
FIG. 66.	CARTE DES ENJEUX PATRIMONIAUX	173
FIG. 67.	CARTE DE LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES	175
FIG. 68.	EVOLUTION DE LA POPULATION 1968-2016 ET SCENARIO DE DEVELOPPEMENT PROJETE 2020-2030	177
FIG. 69.	APICULTEUR SUR LUË	199
FIG. 70.	ZONE D'ACTIVITE SUR LA RD 140	200
FIG. 71.	LOCALISATION DES ZONES DEDIEES AUX ENERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE	201
FIG. 72.	LOCALISATION DES ENJEUX AGRICOLES	203
FIG. 73.	DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE (A ET ACE)	203
FIG. 74.	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES	205
FIG. 75.	DELIMITATION DES ZONES NATURELLES, N ET NCE	205
FIG. 76.	LOCALISATION DES EBC A PRESERVER OU A CREER	211
FIG. 77.	LOCALISATION DU CHENE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	212
FIG. 78.	LOCALISATION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART. L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	213
FIG. 79.	LOCALISATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DU L.151-23 DU CU	214
FIG. 80.	LISTE DES TERMES DEFINIS DANS LE LEXIQUE DU REGLEMENT ECRIT	216
FIG. 81.	CARTE DE LOCALISATION DES SUPERFICIES RECLASSEES EN ZONE A ET N PAR RAPPORT AU PLU DE 2005	237
FIG. 82.	TABEAU DES SUPERFICIES TOTALES ET DISPONIBLES DU PLU	239
FIG. 83.	CARTE DES SUPERFICIES DISPONIBLES AU PLU EN 2019	240
FIG. 84.	TABEAU DES SUPERFICIES DISPONIBLES EN 2019	240
FIG. 85.	TABEAU DES SUPERFICIES DISPONIBLES EN 2019	241
FIG. 86.	TABEAU DES SUPERFICIES DISPONIBLES EN 2019	241
FIG. 87.	POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERTS PAR LE PLU	242
FIG. 88.	CARTE DE SYNTHESE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	248
FIG. 89.	DELIMITATION DES ZONES NATURELLES DU PLU	248
FIG. 90.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SRADDET	252
FIG. 91.	ZONAGE NCE DU PLU PAR RAPPORT A L'EMPRISE DU SITE NATURA 2000 ET AUX HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE IDENTIFIES DANS LE CADRE DU DOCOB	255
FIG. 92.	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES	259
FIG. 93.	DELIMITATION DES ZONES NATURELLES, N ET NCE	259
FIG. 94.	EBC ET BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	260
FIG. 95.	LOCALISATION DES ENJEUX AGRICOLES	263
FIG. 96.	DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE	263
FIG. 97.	INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LES EMISSIONS DE GES	268



## **RESUME NON TECHNIQUE**



# DIAGNOSTIC

## 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Luë, vaste commune de 9 672 ha, se trouve sur une des routes qui, depuis l'échangeur de Labouheyre sur la RN 10 / A 63, mène au Pays de Born qui regroupe les communes littorales et riveraines des grands plans d'eau côtiers du nord du département.

L'accès principal de la commune se fait donc par l'axe transversal de la RD 626, d'est en ouest, depuis la RN 10 / A 63.

Avec une population en augmentation constante depuis plusieurs années, la commune de Luë n'est plus uniquement un espace que l'on traverse mais s'est progressivement transformée en un territoire où l'on aime à résider.

La commune de Luë dispose d'un PLU depuis 2005, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2010 et d'une première révision en 2011.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Grands Lacs qui regroupe les 7 communes de Biscarosse, Gastes, Parentis-en-Born, Sainte Eulalie-en-Born, Sanguinet, Ychoux et Luë.

En outre, elle fait partie du SCoT du Born approuvé le 20/02/2020 et opposable depuis le 15/09/2020.

## 2. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

### 2.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX

Démographie / Habitat	
Indicateurs	Constats et tendances
+1,3%/an entre 2006 et 2016 Population jeune (43 % de – de 44 ans) qui tend cependant à vieillir en moyenne Taille moyenne des ménages qui diminue : 2,2 en 2016 contre 2,5 en 2006	Un territoire attractif de par sa position géographique et le prix du foncier mais une tendance au vieillissement  Une demande de décohabitants et de jeunes ménages
+65 logements entre 2006 et 2016 dont une stabilisation des résidences secondaires Une part de locatif plus faible (31,7%) qu'à l'échelle du SCOT et du département 5,3% de logements vacants Faible taux de logements collectifs (3,7%)	Un développement mesuré du parc de logement  Un effort de diversification du parc sur le type de logement mais pas sur le statut d'occupation  Une vacance de courte durée, une forte pression du marché du logement

<p>Une hausse des 3-4 pièces (46,8% du parc de résidences principales en 2016 contre 41,4% en 2011)</p> <p>Un parc de logement majoritairement récent.</p>	
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Accroissement de la population résultant essentiellement de l'attractivité du territoire qui compense le vieillissement de la population</p> <p>Une offre de logement de taille moyenne</p> <p>Faible renouvellement de la population du parc exécutant du fait d'une majorité de propriétaires</p>	<p>Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif</p> <p>Poursuivre la diversification du parc sur le collectif</p> <p>Engager une diversification du parc sur le locatif et le social</p>

## 2.2. ECONOMIE : BESOINS ET ENJEUX

Economie	
Indicateurs	Constats et tendances
<p>Part de la population active : 45% en 2016</p> <p>+5 actifs ayant un emploi entre 2011 et 2016</p> <p>Part des chômeurs sur la population active : 8,2% (en hausse par rapport à 2011)</p> <p>73% des luots travaillent en dehors de Luë</p> <p>Disponibilités foncières offertes sur la zone d'activités communale (2-3 lots)</p> <p>Une SAU et un nombre d'exploitations agricoles en baisse depuis 2000</p> <p>Une usine de méthanisation au nord du territoire communale</p>	<p>Forte dépendance économique de pôles économiques voisins</p> <p>Manque d'attractivité de la zone d'activités communale</p> <p>Une diversification de l'activité agricole</p> <p>Une sylviculture stable mais soumise à des conflits d'usage éventuels avec l'agriculture et les activités touristiques ou de loisirs</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Absence de dynamisme de la zone d'activités</p> <p>Mixité urbaine maintenue dans le centre du village</p>	<p>Favoriser une dynamique communautaire, avec mise en place d'une stratégie économique structurée avec les intercommunalités proches</p> <p>Un besoin de création d'un commerce de proximité de type petite alimentation (multi-services)</p> <p>Assurer une offre complémentaire dans le centre-ville</p>



Un potentiel agricole et sylvicole qui se maintient mais en concurrence dans certains secteurs	<p>Assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles pour limiter l'impact du défrichement sur la forêt.</p> <p>Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) et ainsi de prendre en compte le SRCE et le SCOT</p> <p>Définir la délimitation des zones agricoles sur le PLU pour distinguer de façon efficiente et réaliste les zones agricoles où les constructions agricoles seront autorisées et celles naturelles où elles ne le seront pas</p>
--	---

## 2.3. EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX : BESOINS ET ENJEUX

Equipements, services et réseaux	
Indicateurs	Constats et tendances
<p>Couverture du bourg en l'assainissement collectif</p> <p>Une station d'épuration (STEP) à saturation qui nécessite la construction d'une nouvelle</p> <p>Un assainissement autonome dans les quartiers où les contraintes peuvent être multiples</p> <p>Un niveau d'équipements publics et services publics suffisants à l'échelle communale et intercommunale</p>	<p>Une bonne desserte en assainissement collectif sur le bourg</p> <p>Un projet de nouvelle STEP dont le dimensionnement est étudié en cohérence avec les objectifs de développement souhaités dans le PLU</p> <p>Un assainissement autonome majoritairement défavorable dans les quartiers isolés</p> <p>Des équipements créés permettant de répondre aux besoins de services sur différentes thématiques (petite enfance, enfance, sports, loisirs)</p> <p>Bonne desserte en réseaux</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Des équipements et des réseaux en cohérence avec le développement communal	<p>Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements</p> <p>Veiller à une logique entre politique urbaine et politique de l'eau (eau potable, défense incendie, assainissement, eau pluviale, ...)</p> <p>Vérifier la cohérence entre développement urbain et capacité de la nouvelle STEP en cours d'étude</p>

## 2.4. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX

Transports et déplacements	
Indicateurs	Constats et tendances
Linéaire cheminements piétons et pistes cyclables peu développés Aire de proximité piétonne par rapport aux équipements Arrêt transports en commun interurbains Commune traversée par des voies structurantes (A64, RD817)	Peu d'aménagements favorables aux mobilités douces Faible desserte en transports en commun Bonne desserte par les infrastructures routières Coupure du territoire par les voies de communication
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Des déplacements voitures prédominants Difficulté de circulation routière engendrée par la situation de carrefour de la commune Des projets de requalification de la traversée de bourg Des besoins de valorisation des entrées de ville	Traduire la réflexion engagée via l'étude 1% Paysages (emplacements réservés, orientations d'aménagement, ...) Maintenir une proximité entre le développement et équipements Développer les pistes cyclables et/ou cheminements piétons interquartiers Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement

## 2.5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

En termes de création de logements, Luë recense une consommation foncière de 6,1 ha environ pour 35 nouvelles constructions sur les dix dernières années, soit une moyenne de 5,7 logements à l'hectare.

Sur le bourg en assainissement collectif, 2,6 ha de surfaces ont été consommés pour la création de 25 logements, soit une densité moyenne de 9,6 logts/ha.

Sur les quartiers en assainissement autonome, 3,2 ha de surface ont été consommés pour la création de 9 logements nouveaux, soit une densité moyenne de 2,8 logts/ha.

Conformément aux orientations du PLU approuvé en 2011, le développement de la commune s'est réalisé principalement au travers de la réalisation d'un lotissement en entrée ouest du territoire communale sur des terrains classés en AUh située en continuité immédiate du bourg.

Le comblement de dents creuses dans le Bourg et le développement mesuré des quartiers, classés en UHd de Gaillard, Baxentes et Gillet sont également venus étoffer le parc de logements existants sur la commune.

## **2.6. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS**

Le potentiel de densification sur Luë, incluant comblement de dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain, peut être établi à un potentiel d'une quinzaine de logements nouveaux pour une consommation foncière de 1,2 ha environ.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3. MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

Luë présente un cadre physique typique de la région de la Haute Lande.

La structure géologique est constituée d'une couverture sableuse quaternaire d'origine éolienne recouvrant les terrains plus anciens, sableux ou argileux. La vallée du ruisseau du Canteloup et de ses affluents est le lieu d'accumulation de dépôts fluviaux formés d'argiles, de sables et de tourbes.

Le territoire fait partie d'un vaste plateau sableux entaillé par la vallée du Canteloup scindant le territoire entre une partie nord et une partie sud.

### 4. PAYSAGES

Paysages	
Atouts	Faiblesses
<p>Paysage typique du plateau forestier et de la Haute Lande avec ses grandes étendues boisées</p> <p>Nombreux quartier avec airiaux remarquables avec bâtiments caractéristiques</p> <p>Petit patrimoine remarquable (chênes centenaire, croix de sauveté et fontaines)</p> <p>Urbanisation aérée ponctuée de grands parcs et de boisements, forme urbaine traditionnelle des quartiers landais</p> <p>Pôle patrimonial de l'église caractéristique en surplomb du Canteloup, sur l'entrée sud</p> <p>Un maillage efficace de sentiers et chemins reliant les quartiers</p> <p>Proximité relative du littoral et de l'A63</p>	<p>Dispersion des quartiers sur le territoire communal, déconnectés de la centralité du bourg et souvent desservis par des impasses</p> <p>Circulation importante sur la traversée du bourg posant des problèmes de sécurité et scindant la commune en 4</p> <p>Manque de lisibilité du cœur de bourg</p> <p>Seuil urbain peu marqué sur l'entrée ouest et nord</p> <p>Le petit patrimoine est peu visible, notamment celui lié à l'eau</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Déforestation de parcelles boisées, notamment sur les entrées de bourg, avec perte de l'identité paysagère</p> <p>Mitage de la forêt cultivée et des parcelles agricoles par l'urbanisation</p> <p>Disparition de la ripisylve et de la lecture des cours d'eau dans le paysage</p> <p>Extension des cultures à l'échelle macro-géographique, notamment le long de la RD 140 au nord</p>	<p>Travailler l'urbanisation en épaisseur au niveau du cœur de bourg pour conforter la centralité du bourg.</p> <p>Conserver les espaces publics plantés et renouveler le patrimoine arboré remarquable</p> <p>S'appuyer sur le réseau de cheminement et de sente pour relier les nouvelles extensions urbaines</p>

<p>Perte de l'identité des quartiers traditionnels anciens (airiaux) (construction moderne standardisées, disparition des chênaies, clôture standardisée...)</p> <p>Banalisation des nouveaux quartiers pavillonnaires : perte de qualité architecturale, espaces publics non plantés, uniformisation des lots, limites entre espaces privé et public non traité.</p> <p>Développement linéaire et étalement de la zone d'activité avec surreprésentation de celle-ci et patrimonialisation du foncier.</p>	<p>Epaissir l'urbanisation en entrée ouest du bourg</p> <p>Rationaliser le développement de la zone d'activités économiques</p> <p>Préserver les espaces forestiers et les espaces cultivés</p> <p>Préserver le massif forestier le long des axes de communication</p> <p>Centre urbain à conforter par un travail sur les liaisons douces et le renforcement des services</p>
---	--

## 5. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

Biodiversité	
Atouts	Faiblesses
<p>Une bonne connaissance de la richesse écologique (DOCOB approuvé)</p> <p>Des mesures de protection existantes garantes de la préservation de la richesse écologique du territoire</p> <p>SCOT qui identifie et veille à la préservation des espaces naturels et continuités écologiques.</p> <p>Trame verte et bleue d'intérêt (continuités écologiques avec le Canteloup et ses affluents et les espaces boisés)</p>	<p>Possibles atteintes de certains milieux sensibles en lien avec l'activité agricole</p> <p>Proximité de zones à enjeux environnementales à proximité de zones urbanisées</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Préservation des espaces naturels protégés (effet conjugué DOCOB et SCOT)</p> <p>Limitation des coupures écologiques résultantes de l'urbanisation et des infrastructures de transports</p>	<p>Assurer la protection des cours d'eau et milieux associés en tenant compte de leur rôle écologique prépondérant sur le territoire</p> <p>Continuer à préserver la trame verte et bleue sur le grand territoire</p> <p>Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain</p>

## 6. RESSOURCES

Ressources	
Atouts	Faiblesses
<p>Captage AEP avec périmètre de protection validé</p> <p>Potentiel en énergie renouvelable : projet photovoltaïque, projet éolien</p> <p>SCoT qui encadre l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque</p>	<p>Peu de projet immobilier utilisant les énergies renouvelables</p> <p>Impacts des projets de valorisation des énergies renouvelables (défrichement par exemple)</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Protection du captage AEP assurée</p> <p>Pas d'émergence de projet photovoltaïque dans les secteurs potentiels d'accueil dû aux difficultés de montage des dossiers.</p>	<p>Identifier les secteurs à enjeu pour l'implantation de projet photovoltaïque</p> <p>Maintenir des prescriptions visant à l'utilisation d'énergies renouvelables dans le PLU</p> <p>Prendre en considération les périmètres de protection de captage AEP</p>

## 7. POLLUTIONS ET NUISANCES

Pollutions et Nuisances	
Atouts	Faiblesses
<p>Bourg raccordé au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Bonne voire très bonne qualité des eaux pour la majorité des altérations qualifiées</p> <p>Bonne qualité de l'air</p>	<p>Station d'épuration arrivant à saturation</p> <p>Ruissellement des eaux pluviales au niveau des espaces urbanisés qui peut présenter un impact sur la pollution des eaux</p> <p>Un bourg, situé au croisement de deux RD, concerné par des nuisances sonores éventuelles</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Pollution des milieux naturels aggravée par le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées</p> <p>Une station d'épuration qui n'est pas en capacité d'absorber le développement projeté par le PLU en vigueur</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols (intégrer des règles dans le PLU sur les surfaces de pleine terre, % d'espaces verts)</p> <p>Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans le PLU (gestion et traitement)</p> <p>Mener une réflexion conjointe entre choix d'urbanisation et réalisation d'une nouvelle station d'épuration</p>

## 8. RISQUES

Risques	
Atouts	Faiblesses
<p>Un risque retrait-gonflement des argiles peu représenté sur la commune.</p> <p>Un risque transport de matières dangereuses situé à distance des zones urbanisées.</p>	<p>Absence de PPRn</p> <p>Risque feu de forêt</p> <p>Risque tempête</p> <p>Risque remontée de nappe</p> <p>Nuisances sonores dues au flux de transit sur les routes départementales</p> <p>7 ICPE</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
	<p>Prendre en considération l'ensemble des risques et nuisances dans les choix d'urbanisation (servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, etc.)</p>

## 9. CLIMAT-ENERGIE

Climat / Energie	
Atouts	Faiblesses
<p>SRCAE approuvé en 2012</p> <p>Potentiel en énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, bois énergie)</p>	<p>Emissions de GES importantes liés au trafic routier (voies de transit, déplacements domicile-travail)</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Augmentation des émissions de GES induites par des déplacements croissants.</p> <p>Difficultés à favoriser les projets de valorisation des énergies renouvelables.</p>	<p>Développement des énergies renouvelables dans les modes de chauffage</p> <p>Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture</p> <p>Favoriser les réseaux d'énergie par une recherche de compacité pour les logements à venir</p>

## 10. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Patrimoine et cadre de vie	
Atouts	Faiblesses
<p>Patrimoine remarquable à différentes échelles : arbre isolé (chêne de Cantaure), petit patrimoine (fontaines, croix de sauveté), bâti du bourg, bâtisses des airiaux</p> <p>Patrimoine préservé souvent isolé dans des zones naturelles</p> <p>Pôle patrimonial de l'église constituant un point de repère</p>	<p>Patrimoine parfois dégradé (cabane de Galliane)</p> <p>Site remarquable et petit patrimoine parfois caché et faiblement accessible (éloignement par rapport au bourg, chemin dégradé)</p> <p>Sensibilité et fragilité du patrimoine (chêne de Cantaure)</p> <p>Patrimoine peu connu</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Disparition du patrimoine le plus fragile</p> <p>Oubli du patrimoine le moins accessible</p> <p>Urbanisation à proximité des sites patrimoniaux et perte d'identité</p>	<p>Identifier et recenser l'intégralité du patrimoine</p> <p>Assurer le renouvellement du patrimoine architectural et végétal</p> <p>Favoriser l'accessibilité et la mise en valeur du patrimoine public</p> <p>Préserver de l'urbanisation les sites remarquables</p>



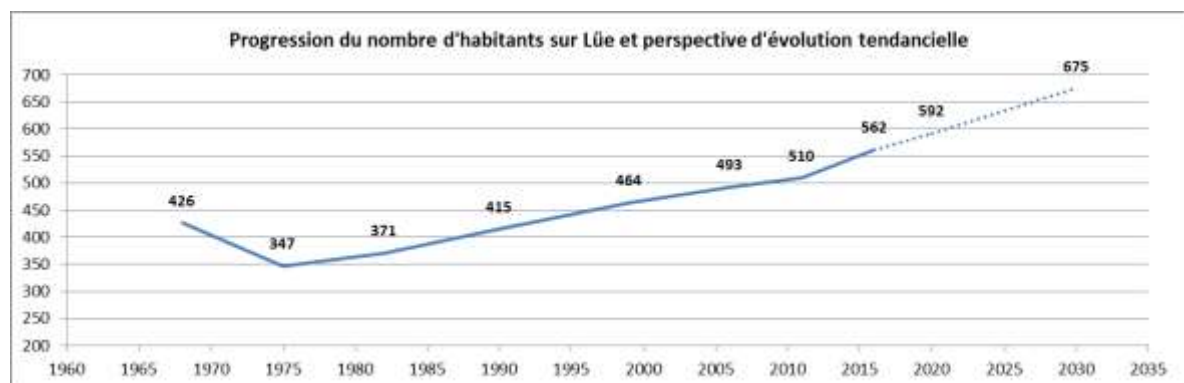
## JUSTIFICATION DES CHOIX

### 11. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'application du PLU et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale et supracommunale (Communauté des communes des Grands Lacs, SCOT du Born, ...) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

En totale compatibilité avec les orientations du SCOT du Born qui fixe un rythme annuel moyen de croissance du parc de 5 logts/an, les élus ont souhaité choisir un scénario maîtrisé et intermédiaire basé sur la volonté d'un dynamisme démographique notamment pour répondre aux besoins identifiés (attractivité de pôles d'emplois extérieures pour les actifs vivant à Luë, maintien des effectifs scolaires et périscolaires, ...) et aux contraintes existantes (capacité de la station d'épuration, enjeux environnementaux, ...).

**Cette réflexion a conduit à fixer un taux de croissance démographique à 1,3%/an (équivalent à la tendance observée entre 2006 et 2016), soit environ 90 habitants supplémentaires en 10 ans.**



**Fig. 1. Evolution de la population 1968-2016 et scénario de développement projeté 2020-2030**

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

La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur quatre axes principaux :

- **AXE 1 : ASSURER LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE**
- **AXE 2 : ASSURER UNE ORGANISATION TERRITORIALE DE LUË EQUILIBREE ET DURABLE**
- **AXE 3 : REPONDRE AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.**

## 11.1. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif

Maîtriser la consommation foncière

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.27.** Identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

**# P.28.** Limiter la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers

**# P.29.** Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2030	Nombre de logements à produire au sein des espaces urbains actuels (sorte de vacance, densification, ...). BAS ne générant pas de consommation. (77%)	Nombre maximum de logements à produire en extension. BAS générant de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Densité brute minimale pour la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Surface maximale à consommer au sein des espaces BAS
AUREILHAN	211	57	154	11	14
BIAS	184	50	134	11	12
BISCARROSSE	1493	943	2550	17	153
GASTES	320	86	234	13	18
LUË	85	23	62	10	6

**# P.30.** Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune

**# P.31.** Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation

**# P.32.** Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire

**# P.33.** Favoriser le développement d'énergies renouvelables sur le territoire tout en veillant à maîtriser la consommation foncière des espaces agricoles ou naturels

**# P.34.** Favoriser le développement économique, tout en optimisant la ressource foncière

### Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1 et 2 du PADD)

**En termes de croissance**, l'objectif est d'accueillir 90 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années soit environ 5 logts/an, en compatibilité avec les orientations du SCOT qui fixe un rythme de logements moyen programmé de 5 logts/an. La commune s'est fixée une densité moyenne à l'hectare d'environ 10 logements et a considéré que 10-15 logements nécessaires pouvaient être satisfaits en densification et ce, afin limiter la consommation foncière et contenir la dynamique actuelle pour assurer un développement urbain durable.

#### CALCUL DU BESOIN LIÉ AU DESSERREMENT

- Objectif : calcul du « point mort », consistant à calculer le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante



#### CALCUL DU BESOIN LIÉ À L'ACCUEIL DE NOUVELLE POPULATION

- Objectif : calcul du nombre de logements nécessaires pour l'accueil d'une nouvelle population



#### Objectifs de développement de la commune sur les 10 prochaines années

Objectifs démographiques	Nombre de logements envisagé	Densité* préconisée
+ 90 habitants	Environ 50-60 logements (compris desserrement des ménages)	environ 10-11 logements/ha

#### Répartition du potentiel de développement prévue dans le cadre du PLU

<b>Potentiel sans consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses, divisions parcellaires et réhabilitation de logements vacants) :  10-15 logements environ	<b>Potentiel avec consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses et extensions urbaines :  40-45 logements environ pour une consommation foncière autour de 3,5 à 4,5 ha
---	--

Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
<b>Densité* moyenne observée sur les dix dernières années :</b> 5,7 logements/ha	<b>Densité* moyenne projetée dans le PLU :</b> environ 10 logements/ha
<p><i>La commune conformément aux orientations du SCOT, ne souhaite pas définir de zone d'extension à vocation d'activités. La requalification et le comblement de dents creuses dans la zone d'activités existantes vise à optimiser le foncier qui a déjà été aménagé (environ 1,6 ha).</i></p> <p><b>En termes de ressources renouvelables,</b> la commune souhaite mettre à profit l'étendue de son territoire pour favoriser l'installation d'unités de production d'énergie. Elle souhaite ainsi conserver les équipements existants (parc photovoltaïque et usine de méthanisation) et conserver les conditions favorables à l'installation d'autres projets (parc photovoltaïque et parc éolien).</p> <p><u>Justification :</u> La commune prévoit un développement urbain recentré sur le village en privilégiant une urbanisation des espaces non bâtis encore présents dans le village, avec notamment l'urbanisation du secteur au niveau du château d'eau. Le projet de PLU prévoit ainsi de rester majoritairement dans les limites de l'enveloppe urbaine existante et de permettre un épaississement de celle-ci en continuité Est. Ce choix de développement vise à un épaississement du village avec une opération structurante sur le secteur Cazaux et un confortement du lien entre notamment le secteur résidentiel du Canteloup, le bourg historique et la zone d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.</p>	
<p><b>Traduction règlementaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie ouverte à l'urbanisation en cohérence avec cet objectif (1,5 ha environ en dents creuses et 3,6 ha en zones à urbaniser),</li> <li>- Un potentiel constructible (zone AU0), au niveau du secteur du château d'eau ou en extension Ouest de l'enveloppe urbaine existante, en cohérence avec les objectifs d'accueil de population,</li> <li>- Prescriptions dans le règlement et les OAP favorisant une densité d'environ 10 logements/ha,</li> <li>- Un potentiel de densification représentant une quinzaine de logements, dont 10 logements minimum défini dans l'OAP « centre-bourg »,</li> <li>- Délimitation de zones Uep prenant en compte le parc photovoltaïque existant,</li> <li>- Délimitation de la zone Ueb prenant en compte l'usine de méthanisation existante</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b><u>Compatibilité avec le DOO du SCOT</u></b></p> <p>Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En offrant un potentiel constructible en extension urbaine d'environ 3,6 ha alors que le SCOT affiche un potentiel maximal de 6 ha de « surface maximale à consommer au sein des espaces NAF »,</li> <li>- En privilégiant un recentrage de l'urbanisation au niveau du secteur du château d'eau qui représente une zone interstitielle non bâtie en cœur de village,</li> <li>- En privilégiant une urbanisation au niveau du village et à proximité des équipements,</li> <li>- En définissant des limites d'urbanisation visant à proscrire le développement linéaire,</li> <li>- En stoppant l'urbanisation des airiaux isolés dans l'espace naturel et agricole,</li> <li>- En délimitant des zones Ueb et Uep, spécifiques à la valorisation des énergies renouvelables (photovoltaïque ou biomasse).</li> </ul>	

## 11.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif  
 Poursuivre la diversification du parc sur le collectif  
 Engager une diversification du parc sur le locatif et le social

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.4.** Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2035	Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines)			Nombre de logements attendus en résidences principales entre 2018 et 2035	Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc de résidences principales	Nombre de logements sociaux (location et accession) à produire par commune entre 2018 et 2035
		Période 2018-2023	Période 2024-2029	Période 2030-2035			
AUREILHAN	211	78	71	62	172	10%	17
BIAS	184	67	61	56	147	10%	15
BISCARROSSE	3493	1270	1164	1058	2278	20%	456
GASTES	320	116	107	97	148	10%	15
LUË	85	31	28	26	52	10%	5
MEZOS	190	69	63	58	95	10%	10
MIMIZAN	1975	718	658	598	862	15%	129
PARENTIS EN BORN	1328	483	443	402	855	15%	128
PONTENX LES FORGES	401	146	134	122	344	12%	41
SAINTE EULALIE EN BORN	267	97	89	81	192	10%	19
SAINT PAUL EN BORN	228	83	76	69	160	10%	16
SANGUINET	1449	527	483	439	1193	15%	179
YCHOUX	434	158	145	132	336	12%	40
SCOT DU BORN	10565	3843	3522	3200	6834	14%	1070

**# P.5.** Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT et tendre vers 8% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035

**# P.8.** Mettre en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)

### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)

*En termes d'équilibre social de l'habitat, le développement urbain vers lequel souhaite tendre la commune vise l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée. Elle prévoit ainsi de permettre le développement d'un habitat compact, mixte et adapté aux besoins de chacun tant dans les nouvelles opérations d'aménagements que dans le tissu urbain existant.*

*Justification : Outre l'accueil de population nouvelle, la commune souhaite afficher sa volonté de favoriser une mixité de population en proposant des types de logements différents permettant de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. En terme de mixité sociale, la commune privilégie la proximité au centre du village et aux équipements (via la densification du tissu urbain existant et les choix de secteurs d'extension).*

#### Traduction réglementaire :

- Prescriptions dans le règlement et les OAP favorisant des formes urbaines variées.
- Projet structurant privilégiant la mixité des formes urbaines au niveau des deux secteurs d'urbanisation stratégiques du secteur du château d'eau ou du secteur Cazaux,
- Délimitation dans le zonage de deux secteurs de mixité sociale défini au titre de l'article R.151-38, 3° du code de l'urbanisme ; dans lequel 70% minimum des logements créés devront être affecté à des catégories de logements sociaux ou conventionnés.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

La commune affiche sa volonté de diversification du parc de logement dans le PADD. En outre, la création de 5 logements sociaux est souhaitée au travers de deux opérations de réhabilitation.

## 11.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE

### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Identifier et recenser l'intégralité du patrimoine
- Assurer le renouvellement du patrimoine architectural et végétal
- Favoriser l'accessibilité et la mise en valeur du patrimoine public
- Préserver de l'urbanisation les sites remarquables
- Travailler l'urbanisation en épaisseur au niveau du cœur de bourg pour conforter la centralité du bourg.
- Conserver les espaces publics plantés et renouveler le patrimoine arboré remarquable
- S'appuyer sur le réseau de cheminement et de sente pour relier les nouvelles extensions urbaines
- Epaissir l'urbanisation en entrée ouest du bourg
- Centre urbain à conforter par un travail sur les liaisons douces et le renforcement des services
- Préserver le massif forestier le long des axes de communication



### Extrait DOO du SCOT

- # P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services, équipements et commerces
- # P.36. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur
- # P.37. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.



- # P.38. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines
- # P.40. Les quartiers de type « arial » seront identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver
- # P.41. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.
- # P.43. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction réglementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix réglementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.

### **Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1, 2 et 3 du PADD)**

**En termes d'organisation urbaine et de paysage**, le projet affiché dans le PADD est un développement urbain économe en foncier, centré sur le village et prenant en considération les caractéristiques du bourg, de son environnement (proximité de la zone Natura 2000, enjeux paysagers, zones humides, ...) et les contraintes existantes (risque inondation, réseaux, dimensionnement de la voirie, bâti ancien, extensions pavillonnaires...). Ainsi, le PLU prévoit :

- Une urbanisation privilégiant un comblement de l'espace interstitiel non bâti dans le village (secteur du château d'eau notamment) avec un dimensionnement adapté et des orientations d'aménagement permettant de favoriser une intégration paysagère selon le site où la zone se situe,
- La maîtrise du développement et l'identification des airiaux comme des éléments de patrimoine à préserver,
- Un renforcement de la centralité du bourg et du pôle d'équipements dans le respect des spécificités de chaque quartier,
- Une maîtrise du développement urbain aux abords des voies de communication,
- Un épaississement en continuité Est du village,
- La préservation des espaces naturels traversant ou intégré dans le bourg,
- Une promotion d'un développement urbain de qualité,
- L'identification des croix de sauveté, du chêne de Centaure notamment pour garantir leur préservation.

**Justification** : Dans le cadre de la révision du PLU, le projet défini vise à améliorer la lisibilité du village et renforcer sa centralité, privilégiant ainsi une urbanisation dans des secteurs proches des équipements et non contraints tout en s'appuyant sur les limites agricoles et naturelles.

### **Traduction réglementaire :**

- Delimitation des zones de développement (zones AU0) sur les secteurs château d'eau et Cazaux en continuité immédiate est,
- Prise en compte des éléments paysagers structurants dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser (espaces boisés qui fixent les limites des secteurs d'urbanisation future, ...).
- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU0 qui prévoient un maintien et traitement paysager des franges, ....
- La définition d'un emplacement réservé pour un espace public et définition d'orientations dans les OAP pour la valorisation des équipements publics,
- Identification des airiaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Identification des haies et espaces boisés caractéristiques du bourg en éléments de paysage identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Le classement en Nce des zones et habitats naturels traversant ou à proximité du bourg.

### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La préservation de l'organisation territoriale existante et la définition des limites d'urbanisation dans une logique de maillage urbain et de prise en compte des différents enjeux que sont notamment le paysage, les risques et l'environnement sont compatibles avec les prescriptions du DOO.



## 11.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements

Veiller à une logique entre politique urbaine et politique de l'eau (eau potable, défense incendie, assainissement, eau pluviale, ...)

Vérifier la cohérence entre développement urbain et capacité de la nouvelle STEP en cours d'étude

Limiter l'imperméabilisation des sols (intégrer des règles dans le PLU sur les surfaces de pleine terre, % d'espaces verts)

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans le PLU (gestion et traitement)

Mener une réflexion conjointe entre choix d'urbanisation et réalisation d'une nouvelle station d'épuration

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.50.** Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique

**# P.70.** Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement

**# P.71.** Le SCOT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en œuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.

**# P.72.** Mieux gérer les eaux pluviales et favoriser les systèmes économes en eau

**# P.73.** Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue

### **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)**

**En termes d'équipements, de service et de réseaux**, il est affiché une volonté d'assurer la lisibilité et la mise en valeur paysagère des équipements du bourg.

La commune a ainsi prévu de :

- favoriser l'accès aux équipements en définissant les secteurs d'extension à proximité et en poursuivant la réflexion engagée dans l'étude 1% paysage de développer les liaisons douces (piétonnes et cyclables),
- compléter et restructurer l'offre présente sur le bourg par la création éventuelle de nouveaux équipements et espaces publics et de loisirs de proximité,
- conditionner un développement urbain dans les zones d'assainissement collectif et intégrer la problématique des eaux pluviales dans sa réflexion,
- phaser et conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 à la réalisation de la future station d'épuration,
- faciliter également le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

**Justification** : La maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation répond à une volonté communale, en compatibilité avec les orientations du SCOT, de pouvoir proposer un développement urbain en cohérence avec la réalisation d'un système d'assainissement collectif et un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune en fonction notamment de ses capacités d'investissement.

La commune a renforcé les pôles d'équipements et de services existants. L'ensemble de ces équipements étant centralisés au niveau du pôle mairie-école.

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

En outre, en parallèle du PLU, la commune a mené la révision du schéma d'assainissement afin de pouvoir assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux.

### **Traduction réglementaire :**

- Classement en zone AU0 fermée des zones d'urbanisation future dans l'attente de la réalisation des travaux relatifs au système d'assainissement collectif (station d'épuration et réseaux).
- Délimitation d'un emplacement réservé pour permettre l'accès à la future station d'épuration.
- Délimitation d'emplacements réservés permettant la réalisation d'espaces publics en complément de l'offre existante au pôle mairie-école,
- Dispositions règlementaires sur le raccordement à l'assainissement collectif et le traitement des eaux pluviales.

### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La cohérence recherchée entre développement urbain et équipements est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif l'accueil progressif de la population en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires.

En outre, les secteurs de développement urbain se situent dans des secteurs raccordables à terme à l'assainissement collectif. Afin d'assurer une cohérence entre développement de l'urbanisation et la problématique des eaux usées, la commune a mené en parallèle du PLU un schéma directeur d'assainissement.

## 11.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Traduire la réflexion engagée via l'étude 1% Paysages (emplacements réservés, orientations d'aménagement, ...).

Maintenir une proximité entre le développement et équipements.

Développer les pistes cyclables et/ou cheminements piétons interquartiers.

Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement.

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.44.** Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos

**# P.49.** Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée

### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)*

**En terme de transports et déplacements ;** le projet affiché dans le PADD est d'améliorer l'accessibilité et la mobilité dans le bourg.

La commune a ainsi prévu de :

- Sécuriser les déplacements doux vers les équipements publics (école, mairie, maison des associations),
- Limiter toute urbanisation éloignée du bourg et non reliée par des itinéraires modes doux de façon à pouvoir mettre en œuvre une politique de développement des modes alternatifs à la voiture,
- Privilégier les possibilités de liaisons internes en favorisant notamment l'utilisation raisonnée de la RD626 dans le fonctionnement interne du bourg ;
- Favoriser l'usage des modes doux notamment pour les déplacements internes à la commune reliant quartier, petit patrimoine et cœur de bourg,
- Intégrer l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain et un accès facilité aux équipements, services publics et transports en commun,
- Mettre à profit le projet intercommunal de développement des itinéraires cyclables comportant le prolongement de la piste venant de Mimizan de Pontenx à Labouheyre et la création d'une liaison douce Luë et Ychoux

Justification : Dans la continuité de l'étude 1% Paysages, la commune souhaite s'appuyer sur l'élaboration du PLU pour entreprendre la valorisation ou la création de liaisons douces sécurisées entre les différents espaces et quartiers du bourg. A travers son PLU, la commune souhaite donc renforcer le maillage à l'intérieur de la zone urbanisée mais également en lien avec les chemins de promenade dans l'espace agricole et naturels.

*En termes de maillage de voirie, la commune ayant des projets d'extension urbaine, les orientations visent surtout à permettre une perméabilité piétonne ou voirie routière entre la nouvelle zone à urbaniser et les zones urbaines existantes.*

**Traduction réglementaire :**

- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU0 qui prévoient un maillage de cheminements doux et/ou de voirie adapté au secteur et intégrant le critère de dangerosité des accès.
- Des emplacements réservés destinés à l'aménagement de liaisons douces,
- Des dispositions réglementaires dans le règlement et les OAP permettant de gérer les stationnements en fonction des formes urbaines souhaitées.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le PLU maintient le bourg dans les limites existantes pour stopper les extensions urbaines le long des routes départementales.

Au travers d'une OAP sur les zones AU0, le PLU intègre une réflexion sur la mobilité douce et routière permettant de créer un maillage cohérent et sécurisé sur l'ensemble du bourg.

## **11.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS**

***Enjeux identifiés par le diagnostic***

Favoriser une dynamique communautaire, avec mise en place d'une stratégie économique structurée avec les intercommunalités proches.

Un besoin de création d'un commerce de proximité de type petite alimentation (multi-services)

Assurer une offre complémentaire dans le centre-ville.

Rationaliser le développement de la zone d'activités économiques

Assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles pour limiter l'impact du défrichement sur la forêt

Définir la délimitation des zones agricoles sur le PLU pour distinguer de façon efficiente et réaliste les zones agricoles où les constructions agricoles seront autorisées et celles naturelles où elles ne le seront pas

***Extrait DOO du SCOT***

**# P.9. Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux**

**# P.10. Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales**

**# P.11. Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité**

**# P.13.** Favoriser les mixités de fonctions et dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat

**# P.23.** Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born

Niveau d'offre et fonction commerciale	Secteurs géographiques	Niveau d'équipement commercial	
Pôle départemental et inter-départemental	Non présent sur le Born	Non présent sur le Born	Fonction commerciale structurante
Pôle majeur	Biscarrosse / Mimizan	Concentration des principaux centres commerciaux et commerces de + de 1000 m² de surface de vente	
Pôle complémentaire	Sanguinet / Parentis en Born	Concentration des principaux centres commerciaux de proximité et complémentarité d'une offre commerciale périphérique	Fonction commerciale intermédiaire
Pôle de proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Présence d'un tissu de commerces de centre-bourgs offrant une offre peu diversifiée mais répondant aux besoins quotidiens	Fonction commerciale locale
Communes rurales	Toutes les autres communes, y compris certains quartiers des communes de Biscarrosse et Mimizan	Présence possible de quelques commerces permettant de répondre à des besoins quotidiens	

### Choix retenus dans le PADD (cf. axes 2 et 3 du PADD)

**En termes de développement économique, commercial et touristique**, la commune souhaite se donner les moyens de pérenniser les activités économiques existantes et de rechercher une complémentarité entre l'offre du bourg et les zones d'activités.

Elle souhaite ainsi accueillir dans le village de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatibles avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat, ...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante et ainsi favoriser l'attractivité des commerces du centre-ville.

Elle souhaite en parallèle assurer le maintien et la pérennité de la zone d'activités présente sur la route de Parentis en cohérence avec les orientations du SCOT.

La commune souhaite enfin prolonger ces modes de déplacement vers les lieux de balade et espaces de loisirs ou activités touristiques du territoire communal et intercommunal ; notamment en s'appuyant sur l'ancienne voie ferrée.

**Justification** : le PLU prévoit d'assurer la pérennité des activités existantes. En outre, elle n'affiche pas la volonté, en compatibilité avec les orientations du SCOT, d'extension de la zone d'activité.

### Traduction réglementaire :

- La possibilité offerte dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, de l'implantation de constructions autres que l'habitat si ces constructions sont compatibles avec la vocation principale de la zone,
- La délimitation d'une zone Ux urbaine à destination d'activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitation,
- La délimitation d'une zone Uy urbaine à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, bureau, centre de congrès).

*Compatibilité avec le DOO du SCOT*

Le PLU est compatible avec les prescriptions du DOO visant à une structuration commerciale via une mixité fonctionnelle notamment dans un objectif de proximité de l'habitat.

Il est également compatible dans le cadre des orientations relatives aux zones d'activités.

## 11.7. AGRICULTURE

*Enjeux identifiés par le diagnostic*

Préserver les espaces forestiers et les espaces cultivés

*Extrait DOO du SCOT*

**# P.16.** Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires

**# P.17.** Protéger les terres irriguées et drainées





### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)

**En termes de sylviculture et d'agriculture**, l'objectif affiché est d'assurer la pérennité de l'activité sylvicole et agricole qui tient une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale.

**Justification** : La place de l'agriculture et de la sylviculture reste importante sur le territoire communal. Le projet communal par les orientations de développement qu'il définit facilite leur préservation et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains. A travers la révision de son PLU, la commune ne propose ainsi qu'une faible extension de l'urbanisation dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux et intègre à sa réflexion la préservation des entités agricoles et sylvicoles existantes. L'un des objectifs du PLU est de permettre le maintien de ces activités dans de bonnes conditions et de maintenir des unités cohérentes favorables à la pérennité des exploitations. Concernant les constructions d'habitation en zone agricole, elles pourront faire l'objet d'évolutions mais celles-ci sont encadrées (extensions, annexes,...).

### Traduction réglementaire :

- Délimitation de zones agricoles (A et Ace) sur les terres à forts enjeux et extensions urbaines limitées aux équipements publics.
- Délimitation de zones N sur les espaces forestiers, qui sont soumis par ailleurs au code forestier.

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage et le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

## 11.8. ESPACES NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

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

Continuer à préserver la trame verte et bleue sur le grand territoire

Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain

### *Extrait DOO du SCOT*

# P.58. Protéger les espaces naturels remarquables

# P.59. Préserver les espaces boisés significatifs

# P.60. Ménager des coupures d'urbanisation

**# P.62.** Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement. Sont concernés :

**# P.63.** Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au

**# P.64.** Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.

**# P.65.** Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux. Les extensions urbaines et constructions y sont autorisées sous réserve :

**# P.67.** Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages

**# P.68.** Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue

**# P.69.** Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature

### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En termes d'environnement**, le projet communal intègre dans sa réflexion la nécessaire préservation des grandes entités naturelles (le Canteloup, ses affluents et leurs ripisylve et les espaces forestiers) qui composent son territoire par un maintien des trames vertes et bleues, la protection des corridors écologiques et zones humides ainsi qu'un développement urbain qualitatif et maîtrisé autour du bourg et intégrant les risques recensés.

Justification : La commune souhaite allier développement urbain, protection des milieux naturels et espaces agricoles et sylvicoles de façon à préserver à la fois la biodiversité qu'offre son territoire mais aussi la qualité de son cadre de vie.

#### Traduction réglementaire :

- Délimitation de zones agricoles et naturelles de protection des continuités écologiques (Ace et Nce) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic (espaces boisés, plaine alluviale du Canteloup, de ses affluents, ...).
- Identification en éléments de paysage identifié de la quasi-totalité des boisements et linéaires boisés du bourg.
- Délimitation de zones à urbaniser (AU0) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères topographie, risques, enjeux environnementaux et paysagers.
- Ediction de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées) dans le règlement.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Les orientations du PADD et sa traduction réglementaire au travers des zonages N, A, Nce et Ace sont en cohérence avec le DOO.

Le sens de développement de l'urbanisation ne remet pas en cause la continuité écologique et traduit réglementairement dans le PLU les orientations du SCOT.



## 11.9. RISQUES ET NUISANCES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Prendre en considération l'ensemble des risques et nuisances dans les choix d'urbanisation (servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, etc.)

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.77.** Prendre en compte le risque feu de forêt dans le développement urbain

**# P.79.** Prendre en compte les risques de remontée de nappe

**# P.80.** Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques

**# P.81.** Maîtriser des nuisances sonores

### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)*

**En termes de risques et nuisances**, le projet communal intègre la nécessité de prendre en compte les risques et nuisances pouvant exister sur le territoire. Les choix de développement urbain ont été déterminés au regard des contraintes existantes en définissant une expansion urbaine qui intègre ces risques. Ainsi, le projet vise notamment à gérer l'interface habitat-forêt et ainsi freiner le développement des airiaux où la défense incendie apparaît insuffisante pour l'accueil de nouvelle habitation. Les limites de la zone urbaine sont également définies hors zone inondable ou zone où le risque remontée de nappe est déclarée comme fort.

*Justification* : La commune souhaite allier développement urbain et protection des biens et des personnes en définissant des choix de développement et des règles d'aménagement qui permette de ne pas accentuer le(s) risque(s) et de limiter le nombre de personnes et de biens pouvant ^y être exposés.

### *Traduction réglementaire :*

- Classement en N des airiaux où seules sont autorisées l'extension limitée et les annexes aux habitations existantes,
- Recul imposé de 12 m minimum, pour toute nouvelle construction en zones U, Ue, A et N, par rapport aux limites séparatives jouxtant l'espace boisé,
- Interdiction dans toutes les zones d'utiliser des végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) pour la réalisation de clôtures, haies, etc.,
- Interdiction dans toutes les zones de laisser libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables les reculs par rapport aux espaces boisés sur les terrains privés bâtis,
- Délimitation de la zone U et AU0 hors zone inondable.

### *Compatibilité avec le DOO du SCOT*

En cohérence avec les risques recensés sur le territoire communal, les orientations du PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage (délimitation des zones U et AU0, zone inondable en zone N ou Nce, retranscription de l'aléa fort « feu de forêt », ...), du règlement ou des OAP sont en cohérence avec le DOO.

## **11.10. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES**

### **11.10.1. Les zones résidentielles**

#### Le bourg et les principaux quartiers d'habitat U

Le PLU de Luë délimite la zone U correspondant au bourg. Son périmètre correspond à la partie actuellement urbanisée en incluant le permis de construire autorisé en extension immédiate en entrée est. Par rapport au PLU de 2011, aucun terrain classé en zone A ou N n'a été classé en zone U.

La délimitation du zonage au niveau du bourg se traduit essentiellement par un étoffement de l'urbanisation dans les limites marquées par :

- Le cimetière et la zone d'activité au Nord route des Grands Lacs,
- La zone naturelle et boisée aux abords du Canteloup au Sud,
- Le lotissement Prodagnau et les constructions existantes à l'Est,
- Le lotissement Canteloup et les constructions existantes à l'Ouest route du Born.

Une coupure naturelle existante entre le bourg et le lotissement Prodagnau est préservée par la délimitation d'une zone Nce traversant le village.

Au regard de ces éléments, le développement urbain s'est logiquement orienté vers le comblement de l'espace interstitiel non bâtis du village au Nord en continuité immédiate du pôle mairie-école et en appui sur les éléments naturels et bâtis existants (cimetière et route de Cayenne, ...). Proches des équipements publics, son aménagement facilitera la création d'un maillage routier et piéton facilitant les déplacements au sein du village.

#### Les zones à urbaniser destinées à des opérations d'aménagement d'ensemble AU0

Les zones à urbaniser identifiées dans le PLU se situent en comblement d'espaces interstitiels non bâtis (secteur du château d'eau) ou en continuité immédiate Ouest de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) faisant le lien avec le lotissement récent du Canteloup. Précédemment classées en zones Uhc ou AUhf au PLU de 2011, le basculement en zone à urbaniser AU0 résulte des travaux nécessaires en terme d'assainissement collectif et de la volonté communale de maîtriser et structurer l'urbanisation de secteurs stratégiques en raison de leur taille, leur configuration et/ou leur situation au travers d'opération d'aménagement d'ensemble. Les limites d'urbanisation sont reprises en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espace et des objectifs de développement affichés dans le PADD.

Deux zones AU0, devant relever chacune d'une opération d'aménagement d'ensemble conditionnées à la modification ou révision du PLU, ont été identifiées :

- Un secteur situé aux abords du château d'eau sur un « vide » d'environ 1,3 ha existant au sein de la tache urbaine,
- Un secteur « Cazaux » en extension urbaine à l'Ouest d'environ 3,6 ha.

### Caractéristiques des zones

<b>Zone U</b>	
<b>Zone urbaine à vocation principale d'habitat dans laquelle sont autorisées les activités compatibles avec la vocation principale de la zone (commerce, service, artisanat, hébergement hôtelier, équipements publics)</b>	
<b>U : centre-bourg</b>	<p>Il s'agit de maintenir les grandes caractéristiques du village ancien en termes de morphologie du bâti, d'implantation et d'aspect extérieur.</p> <p>Le tissu urbain de ces zones est caractérisé majoritairement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire installé en ordre semi-continu sans alignement particulier.</p> <p>Il s'agit de développer cette zone assainie en collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser une densification de la zone,</li><li>• Maintenir un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, loisirs, commerces, services,....</li></ul>
<b>Zone AU0</b>	
<b>Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la procédure de modification ou de révision du PLU</b>	
<b>Secteurs AU0</b>	<p>Il s'agit d'une zone, fermée à l'urbanisation, réservée à une urbanisation future dont l'ouverture est conditionnée à la procédure de modification ou de révision du PLU.</p> <p>Pour ces zones, les OAP prévoient des schémas d'aménagement de principe, les constructions seront autorisées sous réserve que leur implantation soit compatible avec ceux-ci.</p>

## **11.10.2. Les zones économiques**

### La zone d'activités artisanales et commerciales Ux

La zone d'activités Ux à vocation artisanale et commerciale, vise à prendre en compte l'activité existante (apiculteur « Les Ruchers de Lainé »). La volonté communale est d'autoriser le maintien et le développement de cette activité à proximité des zones d'habitat du bourg

### La zone d'activités mixtes Uy

La zone d'activité Uy intercommunale à vocation productive et artisanale, présente une diversité d'activités économiques. Elles se caractérisent par des constructions souvent hétéroclites adaptées aux besoins des entreprises : ce sont une déchetterie, des locaux artisanaux ou de petites industries.

## **11.10.3. Les zones urbaines spécifiques (UE)**

Les zones Ue sont des zones dédiées aux énergies renouvelables délimitant :

- Les centrales photovoltaïques au sol existant : Uep,
- L'unité de production de biogaz existante : Ueb.

Les zones Uep qui concernent 90 ha environ, ont été délimitées au Sud-Est du territoire sur les sites de centrale photovoltaïque existants, entre l'A63 et la limite communale.

Le règlement comporte des dispositions afin d'assurer que la zone ne puisse avoir que cette unique vocation « photovoltaïque » ou naturelle.

Le secteur délimité pour la prise en compte de l'unité de production de biogaz se situe à la pointe Nord-Est du territoire communal. Le site est proche des grands domaines agricoles du secteur, en particulier les unités d'élevage industriels pour lesquels une telle usine vise à être réutiliser les lisiers et des lignes électriques haute tension qui longent la ligne de chemin de fer.

#### 11.10.4. Les zones agricoles (A)

Les zones A circonscrivent la totalité des ilots agricoles recensés sur le territoire.

Cette délimitation a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation réalisé auprès des exploitants communaux et couplé avec une analyse de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.

Il s'agit donc d'éviter les problèmes de cohabitation entre résidents, sylviculteurs et agriculteurs :

- En limitant le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles et ce, afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ses exploitations,
- En distinguant les zones agricoles qui font l'objet d'une activité agricole des zones boisées qui font l'objet de valorisation par la sylviculture.

##### Caractéristiques de la zone

<b>Zone A</b>	
<b>La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles et de l'importance de cet outil de production</b>	
<b>Secteur A : les espaces agricoles pérennes de la commune situés sur le territoire communal</b>	L'objectif est de limiter la consommation d'espace en clarifiant les limites avec les espaces urbains et sylvicoles et ainsi de protéger l'outil de production des agriculteurs.  Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, l'extension limitée des constructions d'habitation (30% d'emprise au sol supplémentaire maximum), les piscines et les annexes (limitées à 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et à une hauteur de 3,5 m à la sablière ou l'acrotère) dans une bande de 30 m autour de la construction d'habitation existante.
<b>Secteur Ace : les espaces agricoles pérennes de la commune situés sur le territoire communal et qui vise à préserver les trames vertes et bleues.</b>	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.10.5. Les zones naturelles (N)

La délimitation des zones N s'est faite par filtres successifs identifiés dans la phase diagnostic (occupations des sols, protections réglementaires, présence d'enjeux paysager, enjeux forestiers, ...).

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'inondation.

Une sous-zone Nce a été définie, elle délimite :

- Les espaces naturels remarquables identifiés au travers des différentes mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine (Natura 2000, ZNIEFF) centrées sur le réseau hydrographique traversant le territoire d'Est en Ouest au Sud du village,
- Les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB,
- Les lagunes et zones humides dispersées sur le territoire.

Enfin, une sous-zone Ne, a été délimitée au nord de la commune afin de prendre en compte un projet de parc éolien. La zone, déjà existante sur la PLU de 2011 (zone Nfe), a été réduite et ajustée au regard des projets actuellement à l'étude et ce afin que ce projet soit réalisé sur des terrains communaux.

#### Caractéristique de la zone

<b>Zone N</b>	
<b>La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, de la présence de continuités écologiques, des milieux naturels des paysages</b>	
<b>Secteur présentant un enjeu écologique et/ou paysager : vallées alluviales du Canteloup et les espaces et secteurs proches du bourg ayant un enjeu boisé et/ou paysager</b>	Il s'agit de secteurs naturels dans lesquels sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants, et l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, les piscines et les annexes (limités à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et à une hauteur de 4 m à la sablière ou l'acrotère) dans une bande de 30 m autour de la construction d'habitation existante.
<b>Secteur Nce : secteur de protections des continuités écologiques</b>	La délimitation de ce sous-secteur a pour objectif d'assurer la préservation des zones humides identifiées sur le territoire communal. Est autorisé également l'extension des bâtiments agricoles, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes.

## 11.11. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux principales orientations du PADD.

Orientation du PADD	Dispositions de l'OAP
Maintenir des espaces de nature et la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés qui préservent ainsi des passages entre front d'urbanisation	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>La zone boisée entre le cimetière et l'ancienne voie ferrée est conservée et valorisée. Elle participe à marquer le seuil urbain en entrée Nord de bourg.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Le traitement paysager doit préserver l'identité forestière sur la future opération.</p>
Conforter la lecture des entrées de bourg en développant l'urbanisation à l'ouest de la RD 140 et à l'est de la RD 626 au niveau du cœur de bourg	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Une requalification du carrefour entre la RD 140 (Route de Parentis), l'ancienne voie ferrée et la route de Cayenne permet de sécuriser l'entrée de bourg.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>renforcer la lecture du seuil urbain et à valoriser les entrées de bourg Nord et Est.</p>
Préserver du risque de feux de forêts, notamment en gérant l'interface habitat-forêt	<p>Recul imposé de 12m minimum dans le règlement par rapport aux espaces boisés.</p>
Inscrire les zones de développement en fonction de la configuration environnementale des lieux	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Minimum de 11 logements avec une densité minimale de 10 logements/ha.</p> <p>L'organisation du bâti s'inscrit dans la structure urbaine et la trame parcellaire du tissu existant, et respecte un gradient de densité décroissant vers la limite du bourg au Nord.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Présenter des formes urbaines différenciées en fonction de leur proximité d'avec la polarité du cœur de bourg.</p> <p>Afin d'améliorer la lecture de la centralité de bourg, le nouveau quartier devra présenter une densité moyenne minimale de 10 logts/ha.</p> <p>L'organisation du bâti s'inscrit dans la structure urbaine et la trame parcellaire du tissu existant, et respecte un gradient de densité décroissant vers la limite de bourg à l'Ouest.</p>
Viser l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée	<p>Les schémas d'aménagement des deux OAP visent à la création d'une diversité de logements avec l'émergence de semi collectif comme du lot libre avec maison individuel.</p>

<p>S'engager sur la mise en réseau de ses nouvelles extensions urbaines pour favoriser l'efficacité du réseau de liaisons douces</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Une continuité piétonne et cyclable intercommunale Nord/Sud ainsi qu'un maillage à l'échelle communale permet de relier le cœur de bourg et ses équipements aux extensions urbaines.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>La mise en place d'une voie douce en continuité de la piste cyclable intercommunale, et vers le Canteloup, permet d'assurer la perméabilité des liaisons douces tant sur un axe Nord-Sud que Est-Ouest.</p>
<p>S'appuyer sur un maillage routier minimisant les distances parcourues en voiture (travail sur la taille et la profondeur des lots, compacité du bâti) et favorisant les bouclages</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Les sens de circulation sont adaptés au gabarit des voies et permettent d'assurer des déplacements confortables pour tous les usagers.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Un maillage clair et hiérarchisé de la voirie doit faciliter la compréhension de l'organisation du nouveau quartier. Ce maillage doit s'intégrer dans le maillage existant et permettre la liaison avec le cœur de bourg et le lotissement de Canteloup au Sud.</p> <p>Un barreau vient desservir le site selon un axe Nord-Sud. Cet axe principal de la nouvelle desserte vient se raccorder sur une amorce de voie du lotissement du Canteloup, au Sud de la RD 626. La requalification de ce dernier axe permet d'organiser une greffe de cette extension et de créer un véritable marqueur urbain.</p> <p>Des dessertes secondaires et tertiaires viennent se boucler à l'Est et à l'Ouest de ce barreau.</p>
<p>Proposer des nouveaux espaces publics sur les futurs quartiers, en accroche sur le réseau de voies douces</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Les équipements actuels du cœur de bourg sont confortés par une requalification des espaces publics le long de la RD 626 (réalisés en 2017-2018).</p> <p>Un espace vert multi-fonctionnel permettant d'intégrer divers équipements pour le cœur de bourg (aire de jeux, court de tennis, city-stade...) est créé sur l'ilot enherbé des tennis et du boulodrome. Cet espace vert est ombragé par un alignement planté, en échos au traitement de la place de la mairie.</p> <p>Un espace public polyvalent à l'image d'une prairie enherbée est mis en place au Nord-Ouest du terrain. Il inclue le périmètre de protection du château d'eau, et accueille du stationnement occasionnel.</p>
<p>Phaser l'accueil de population nouvelle en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte</p>	<p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Le secteur est ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranche.</p>

## **11.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

La commune a défini cinq emplacements réservés visant à l'aménagement de carrefour, l'élargissement de voirie, le renforcement du pôle d'équipements et espaces publics existant.

## **11.2. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES**

### **11.2.1. Des secteurs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale**

Dans le cadre de la volonté communale de rechercher « l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée », le PLU délimite deux îlots, au titre de l'article R.151-38, 3° du code de l'urbanisme, sur lesquels est imposé un minimum de 70% de logements sociaux ou conventionnés.

### **11.2.2. Les espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)**

Le PLU de 2019 identifie un EBC à préserver ou créer le long de la future voie verte intercommunale. La volonté communale est de préserver une insertion paysagère de la future voie verte et de conserver une voie ombragée justifie l'identification d'un EBC linéaire le long de celle-ci.

### **11.2.3. Les éléments de paysage identifiés**

#### **11.2.3.1. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La commune a identifié :

- La maison du garde dans le bourg,
- 7 maisons de caractère dont 3 dans le bourg,
- 14 granges, la majorité étant localisées dans les airiaux,
- 2 bergeries,
- 4 croix de sauveté,
- 1 four à goudron
- 3 fours à pain
- Le chêne séculaire du lieu-dit Cantaure.

#### **11.2.3.2. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres et entités boisées situés en cœur ou en limite de bourg) qui composent les éléments de la Trame Verte et Bleue permettant des liaisons entre les espaces boisés de Luë et participent également à la lecture paysagère du bourg. Ces éléments structurent le paysage communal et participent à la qualité de son cadre de vie.



#### **11.2.4. Les zones soumises à risques**

La prise en compte du risque incendie de forêt se matérialise de deux manières :

- Par une distinction, sur le zonage, par un hachurage rouge qui délimite les zones soumises à un aléa fort. Il peut concerner l'ensemble des zones du PLU.
- Par des dispositions réglementaires s'appliquant à ces secteurs. Elles visent à réduire le risque de propagation d'un éventuel incendie aux constructions (recul, matériaux de clôture) et à faciliter l'intervention des engins de secours (traitement des bordures).

#### **11.2.5. Les sites archéologiques sensibles**

Les zones archéologiques sensibles font l'objet d'une trame spécifique permettant d'attirer l'attention sur les sites localisés géographiquement au niveau desquels le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour toute demande d'occupation des sols susceptibles d'affecter le sous-sol :

- Bourg de Luë : église, vestige médiévaux,
- Grand Ligautenx : motte castrale, Moyen-Age,
- Saint-Antoine : voie romaine.

## **12. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

### **12.1. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2005**

Le PLU approuvé en 2005 offre encore aujourd'hui un potentiel constructible important sur le bourg. Le projet de PLU, via les nouvelles orientations de développement qu'il définit, assure non seulement une offre de foncier en cohérence avec les objectifs de développement souhaité mais également une maîtrise d'une urbanisation cohérente de zones stratégiques au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de PLU réduit ainsi le potentiel constructible et reclasse environ 27 ha de surfaces préalablement constructibles pour de l'habitat et des équipements, en zone naturelle.

Parallèlement, le projet de PLU vise à reverser en zone naturelle :

- 94,9 ha de surfaces constructibles à vocation d'énergie photovoltaïque (zones AUep et AU0ep),
- 492,3 ha de surfaces constructibles à vocation d'énergie éolienne (zones Nfe).

## 12.2. BILAN DES SURFACES DISPONIBLES

### Habitat et équipements

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
U	0,3	/
AU0 - Bourg	1,2	/
AU0 - Cazaux	/	3,6
<b>Total</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>

### Zones d'activités

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
Ux	0,3	/
Uy	1,6	/
<b>Total</b>	<b>1,9</b>	<b>/</b>

### Zones à vocation de valorisation des énergies renouvelables

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
Ueb	/	/
Uep	/	/
<b>Total</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

## 12.3. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le PLU vise à une consommation maximale de 7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ce qui correspond à environ 0,07 % du territoire :

Les superficies ouvertes à l'urbanisation sont prélevées à 50 % sur des espaces forestiers.

## **13. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES**

Les orientations du PLU apparaissent compatibles avec les orientations du SRADDET, du SCoT, du SDAGE Adour-Garonne, du SRCE Aquitaine, du SRCAE.

## **14. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **14.1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION**

L'article R. 122-17 du code de l'environnement liste les plans et programmes soumis à évaluation environnementale, systématique ou après examen au cas par cas.

Ainsi, si certains plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

Le territoire comprenant un site Natura 2000, le PLU est soumis à évaluation environnementale.

### **14.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

A l'issue du diagnostic partagé entre élus et techniciens ayant permis une analyse globale et transversale du territoire du PLU et de ses enjeux, plusieurs réunions et ateliers se sont déroulés afin d'avancer sur la construction du projet de PADD.

A l'issue de ces ateliers, plusieurs scénarios tendanciels ont été définis.

Envisagés comme des outils d'aide à la décision, ces scénarios, retranscrits notamment sous forme cartographique, ont été une base de travail afin de mesurer les incidences des orientations choisies pour l'ensemble des thématiques couvertes par le PLU.

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité, retranscrit au travers du PADD.

Suite au débat du PADD et à la réalisation de plusieurs séances de travail, des premières orientations spatiales ont été définies sur le territoire en cohérence avec les orientations du PADD.

Sur cette base, une analyse affinée des incidences potentielles de ces orientations a été réalisée.

Dans cette optique :

- Un écologue est intervenu en juin 2017 afin de définir les enjeux en termes de biodiversité et de continuité écologique des secteurs identifiés comme sensibles et susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (secteur sud du territoire). Cette note est jointe en annexe,
- Une coordination entre les études en cours sur le schéma d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales) a été mise en place,
- etc.

Dès lors, les projets ont été réajustés en conséquence :

- Soit par un reclassement en zone naturelle de secteurs classés en zone constructible au PLU de 2005 en raison d'enjeux environnementaux avérés,
- Soit par l'intégration de dispositions spécifiques inscrites dans le règlement et les OAP de façon à limiter les incidences du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques identifiées.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent ainsi à concilier développement du territoire et préservation de l'environnement.

## **14.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE SITE NATURA 2000**

### **14.3.1. Incidences directes**

Le territoire est concerné par le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays en Born » qui couvre les principaux cours d'eau s'écoulant au sud du territoire : ruisseaux de Canteloup, du Taron du Bourg, de Lavignolle, de la Chioule, du Piau Rouge, de Gaillard, de la Moulasse, et la Barade de Mayon.

Le périmètre de ce site Natura 2000 ainsi que les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB ont été pris en compte lors de la définition du zonage du PLU ; ainsi les cours d'eau concernés, leurs abords et les formations herbacées à Molinie (HIC 6410) ont été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce.

**Le PLU n'a donc aucune incidence directe notable sur le site Natura 2000 présent sur le territoire.**

### **14.3.2. Incidences indirectes**

Les potentielles incidences indirectes du zonage sur Natura 2000 pourraient notamment être liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales qui pourraient générer des incidences sur les milieux aquatiques et ainsi porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire liés au site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays en Born ».

#### **Incidences des zones agricoles et naturelles**

##### **Mesures d'évitement**

Le règlement des zones A et N impose une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, ce qui permet de maintenir un espace tampon vis-à-vis du milieu hydraulique assurant ainsi la préservation de la qualité des eaux et le maintien de la biodiversité.

### Mesures de réduction

Au regard du projet, la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonome concerne uniquement la zone A et est liée aux potentielles constructions d'habitations d'agriculteurs.

Il s'agit donc d'un potentiel de création de nouveaux assainissements relativement faible à l'échelle du territoire et du site.

En outre, le règlement précise qu'en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Incidences résiduelles

**Le faible potentiel de création de nouveaux logements dans ces zones et les règles édictées dans le PLU permettent de prévenir toute pollution de l'eau ce qui aura une incidence positive sur la qualité des eaux et donc les objectifs de conservation du site Natura 2000.**

### Incidences des zones urbaines et à urbaniser

Les incidences indirectes potentielles des zones urbaines et à urbaniser sur le site Natura 2000 sont liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

En effet, certaines zones de développement urbain, en raison de leur proximité vis-à-vis des cours d'eau, sont susceptibles d'avoir une incidence indirecte sur le site Natura 2000.

### Mesures de réduction concernant les eaux usées

Le potentiel offert par le PLU en zone urbaine à vocation d'habitat (U) ou d'activités (Ux et Uy) est desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il s'agit d'un potentiel en densification estimé à 5 lots en zone urbaine à vocation principale d'habitat et à 1 lot en zone d'activités.

Le règlement de ces zones précise que toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

La station d'épuration actuelle, d'une capacité nominale de 300 EH et le réseau existant présentent de nombreux dysfonctionnements (source schéma directeur – SCE).

Si elle est en mesure de traiter les nouveaux effluents afférents aux zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités car il s'agit d'un potentiel mineur, le schéma directeur mené en parallèle du PLU a conclu à la nécessité de réhabiliter le réseau de collecte, d'abandonner la station actuelle et de réaliser une nouvelle unité de traitement (capacité nominale de 500 EH) pour assurer les besoins futurs.

Aussi, pour ce qui concerne les zones à urbaniser, ces dernières sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de la création de la nouvelle station d'épuration.

Pour ce qui concerne les zones Ue, où seules sont autorisées les constructions et installations à usage de production d'énergies renouvelables, le règlement impose que les dispositifs d'assainissement autonome soient conformes aux dispositions réglementaires.

#### Mesures de réduction concernant les eaux pluviales

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités, émet des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux.

Il est ainsi imposé :

- De privilégier l'infiltration si la nature des sols et sous-sols le permet,
- Une superficie minimale de pleine terre (30% en U) permettant de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser ainsi l'infiltration.

#### Incidences résiduelles

Ainsi, l'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion des eaux usées (limitation du nombre d'assainissement autonome, fermeture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans l'attente de la création de la nouvelle station d'épuration) et pluviales (superficie minimale de pleine terres, infiltration), permet d'éviter tout risque de pollution notable du milieu récepteur lié aux imperméabilisations nouvelles.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités du PLU n'auront donc pas d'incidence indirecte notable sur les milieux hydrauliques et donc sur les objectifs de conservation du site Natura 2000.

## **14.4. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES ENVISAGEES**

### **CONTINUITES ECOLOGIQUES, PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE**

#### Mesures d'évitement

- Classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques NCe :
  - Des espaces naturels remarquables identifiés au travers des différentes mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine (Natura 2000, ZNIEFF) centrées sur le réseau hydrographique traversant le territoire d'est en ouest au sud du village,
  - Des habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB,
  - Des lagunes et zones humides dispersées sur le territoire.
- Zone non aedificandi imposée de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire (règlement écrit).
- Classement en zone naturelle de la forêt et des landes couvrant la majeure partie du territoire et constituant des réservoirs de biodiversité quasiment vierges de toute urbanisation.
- Identification d'EBC le long de la voie verte traversant le territoire pour assurer un caractère ombragé et favoriser l'intégration paysagère
- Classement en zone agricole de préservation des continuités écologiques Ace des espaces agricoles présentant des enjeux en matière de continuité écologique.
- Délimitation des zones d'extension urbaine en dehors des espaces concentrant de forts enjeux en lien avec la proximité de cours d'eau et le type de boisement observé.

### **Mesures de réduction**

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les continuités écologiques :
  - Clôtures végétalisées imposées en zones U,
  - Dispositions spécifiques dans les OAP : identification d'arbres et lisières boisées dans ou aux abords immédiats des secteurs concernés à conserver, préconisation de mise en place de lisières plantées visant à l'intégration paysagère des opérations, création d'espace commun planté participant également à valoriser le cadre de vie.
- Favoriser la biodiversité :
  - Remplacement des éléments de paysage identifiés éventuellement détruits par des essences locales,
  - Utilisation d'essences locales pour les clôtures en zones U.

### **Incidences résiduelles**

**Au regard du développement exclusivement centré sur le village, de la prise en compte des enjeux en termes de continuité écologique et de biodiversité, et de la mise en place de prescriptions dans le règlement en faveur de la biodiversité (utilisation d'essences locales, aménagement d'espaces libres avec plantations, etc.), les incidences du projet sur cette thématique apparaissent faibles concernant l'habitat et les activités.**

**Dans le réservoir boisement de conifères et milieux associés, seules les zones Uep, délimitées à hauteur des parcs photovoltaïques existants sans potentiel d'extension, ont été définies, ne remettant ainsi pas en cause le fonctionnement écologique global.**

## **AGRICULTURE ET SYLVICULTURE**

### **Mesures d'évitement**

En concentrant le développement de l'urbanisation sur le village, le PLU limite la dispersion du bâti et la consommation d'espace ce qui contribue à préserver des unités sylvicoles et agricoles cohérentes favorables à la pérennité de l'activité et ainsi à limiter les conflits d'usage entre les différents espaces.

Les zones de développement urbain ont été délimitées en prolongement immédiat du village sur des terrains qui ne présentent d'enjeu ni sylvicole (non boisés) ni agricole (non déclarés au Registre Parcellaire Graphique).

Certaines terres à vocation agricole localisées à l'ouest du territoire ont fait l'objet d'un classement spécifique en zone agricole de préservation des continuités écologiques, Ace, en raison du rôle qu'elles jouent au sein du réservoir de biodiversité Massif des Landes de Gascogne. Si aucun nouveau bâtiment agricole ne pourra être édifié sur cette zone, ce classement ne remet pas en cause la vocation agricole de ces espaces.

Les zones agricoles de préservation des terres agricoles ainsi délimitées couvrent 1913 ha soit près de 20% du territoire : 1545 ha en zone A et 368 ha en zone Ace.

En termes d'impact sur les surfaces agricoles, on peut donc conclure qu'elles sont nulles.

## POLLUTIONS ET NUISANCES

### EAU

#### **Mesures de réduction sur les cours d'eau**

Le zonage du PLU maintient la fonctionnalité hydraulique et écologique des principaux cours d'eau s'écoulant d'est en ouest au sud du village par un classement en zone naturelle Nce.

Par ailleurs, le règlement impose une zone *non aedificandi* de 6 m en zones U, Ux et Uy et 10 m en zones Ue, A et N, de part et d'autre de tous les cours d'eau, ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de limiter la pression sur le milieu hydraulique et ainsi de préserver la qualité des eaux.

Enfin, les ripisylves bordant les cours d'eau encadrant le village à l'ouest et au sud sont préservées par un classement en Espaces Boisés Classés, permettant dans les secteurs de pression urbaine de limiter l'impact sur le milieu hydraulique.

#### **Mesures de réduction des impacts sur les eaux usées et pluviales**

Les nouvelles constructions à vocation d'habitat (U et AU0) ou d'activités (Ux et Uy) seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Au regard des problématiques existant sur la station d'épuration existante, l'ouverture des zones à urbaniser est conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Cette dernière d'une capacité nominale de 500 EH sera de type filtres plantés de roseaux avec infiltration.

Seuls les potentiels offerts en zones Ue pour des constructions ou installations de valorisation des énergies renouvelables et en zone A pour les constructions d'habitation d'agriculteurs correspondant à un potentiel limité, seront assainis en autonome. Ces nouvelles constructions ou installations seront dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités, émet des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux.

Il est ainsi imposé :

- De privilégier l'infiltration si la nature des sols et sous-sols le permet,
- Une superficie minimale de pleine terre (30% en U) permettant de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser ainsi l'infiltration.

#### **Incidences résiduelles**

L'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion des eaux usées (limitation du nombre d'assainissement autonome, programmation de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la création de la nouvelle station) et pluviales (superficie minimale de pleine terre, infiltration), permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

### AIR

#### **Mesures de réduction**

L'intégralité du potentiel offert par le PLU est localisé dans le village qui regroupe l'essentiel des services et équipements.

Les OAP intègrent des principes de liaisons douces (pétons et cycles) à échelle communale et intercommunale permettant de poursuivre l'offre d'alternative à la voiture sur les nouvelles zones à urbaniser.



**Incidences résiduelles**

Au regard du caractère rural du territoire et de la faible desserte en transports en commun, l'usage de la voiture restera prédominant.

**NUISANCES SONORES**

Luë est traversée par plusieurs axes de communication aux flux denses et fréquents de poids lourds notamment. Deux d'entre eux, les RD140 et 626 traversent notamment le village ; l'A64 étant située à l'extrême sud-est du territoire à l'écart de toute zone urbanisée.

Les zones AU0 délimitées en renforcement du bourg sont donc bordées par au moins l'un de ces deux axes.

Actuellement fermées à l'urbanisation, des règles en matière de recul par rapport à ces voies pourront être intégrées lors de la modification ou révision du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation ces zones AU0.

## RISQUES

### **Mesures de réduction de la vulnérabilité face au risque « feu de forêt »**

Si la partie Est de la zone AU0 est soumise à un aléa faible, le reste des zones à urbaniser est soumis à un aléa fort. A noter que ces secteurs sont situés en continuité immédiate du village sur des espaces non boisés.

Afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt, le règlement précise :

- Pour les zones Ue, A et N, que toute construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé,
- Pour toutes les zones :
  - De ne pas utiliser de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) pour la réalisation de clôtures, haies, etc.
  - De laisser libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables les reculs par rapport aux espaces boisés sur les terrains privés bâtis.

### **Mesures de réduction de la vulnérabilité face au risque « remontée de nappes »**

- Gestion des eaux usées : Le potentiel offert par le PLU tant en termes de développement à vocation d'habitat que d'activités est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Seuls les potentiels offerts en zones Ue pour des constructions ou installations de valorisation des énergies renouvelables et en zone A pour les constructions d'habitation d'agriculteurs correspondant à un potentiel limité seront assainis en autonome.
- Gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU émet des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement (favoriser l'infiltration, surface minimale de pleine terre).

### **Mesures d'évitement de la vulnérabilité face à la présence d'ICPE**

Aucun développement n'a été proposé :

- À proximité des élevages relevant du régime des ICPE identifiées sur le territoire, ces derniers étant localisés à l'écart du village,
- À proximité de l'usine de méthanisation située au nord-est du territoire,
- À proximité de la déchetterie située dans la zone artisanale au nord du village.

### CLIMAT/ENERGIE

- Maîtrise de la consommation foncière,
- Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée (règlement),
- Définition de sites spécifiques permettant la valorisation des énergies renouvelables,
- Développement de l'urbanisation exclusivement dans le village favorisant :
  - Une proximité entre équipements, services, et zones résidentielles facilitant l'accès en mode actif,
  - Le développement ultérieur des transports en commun,
- Développement des modes doux (OAP, ER).

### PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

#### Mesures de réduction

- Développement urbain a été délimité en confortement de la centralité du bourg,
- Traitement des abords : dispositions concernant les clôtures (non bâties) pour les limites séparatives en zone U (règlement), interfaces végétalisées entre espace urbain et agricole (OAP),
- Traitement végétal : identification d'arbres et plantations à préserver, remplacement par des essences locales en cas de destruction, création d'espace commun planté, etc. (règlement et OAP),
- Implantation et aspect des constructions : OAP adaptées à la configuration de chaque site, définition de règles en matière d'aspect extérieur des constructions (règlement)
- Préservation des éléments structurants et identitaires du territoire :
  - Boisements et alignements situés dans le bourg et le ceinturant par un classement en éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
  - Forêt de pins et landes par un classement en zone naturelle,
  - Espaces agricoles formant des clairières par un classement en zone agricole,
  - Principaux cours d'eau et leurs milieux associés par un classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques,
- Identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, du patrimoine villageois

## 15. INDICATEURS DE SUIVI

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il s'avère indispensable de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

En rapport aux enjeux identifiés, aux objectifs de conservation retenus et aux incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, il est possible de dégager plusieurs indicateurs de suivi :

- Patrimoine naturel
  - Evolution des surfaces et ratio des zones boisées sur le territoire en ha et en % (commune, service instructeur),
  - Evolution des superficies et ratios des habitats d'intérêt communautaire présents sur le territoire en ha et en % (opérateur chargé du programme d'action DOCOB),
  - Evolution des continuités écologiques (SCoT).
  
- Ressource en eau, gestion de l'eau et assainissement
  - Evolution de la consommation AEP en m3 par an (syndicats AEP),
  - Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP en mg/l et % du rendement épuratoire (délégataire),
  - Avancement du projet de nouvelle station d'épuration (commune),
  - Evolution de la qualité des masses d'eau (Agence de l'Eau Adour-Garonne).
  
- Energie/climat
  - Suivi des projets émergents utilisant des ENR (commune),
  - Suivi des projets de centrale photovoltaïque et éolien émergents (commune, service instructeur).
  
- Agriculture / sylviculture
  - Evolution des surfaces agricoles et sylvicoles (Chambre d'Agriculture),
  - Evolution du nombre d'exploitations agricoles (Chambre d'Agriculture).
  
- Risques naturels et technologiques
  - Respect des règles de recul par rapport aux espaces boisés (commune, service instructeur).

- Consommation d'espace (sur la base des permis de construire délivrés)
  - Superficie moyenne consommée par lot (commune),
  - Nombre de logements réalisés par an (commune),
  - Superficie constructible consommée par an (commune),
  - Evolution du nombre d'habitants (données INSEE).
  
- Paysage, patrimoine et cadre de vie
  - Respect des règles du PLU dans les opérations réalisées (orientations d'aménagement et de programmation) sur la base d'un reportage photographique (commune).



## DIAGNOSTIC

# 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

## 1.1. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE LUË

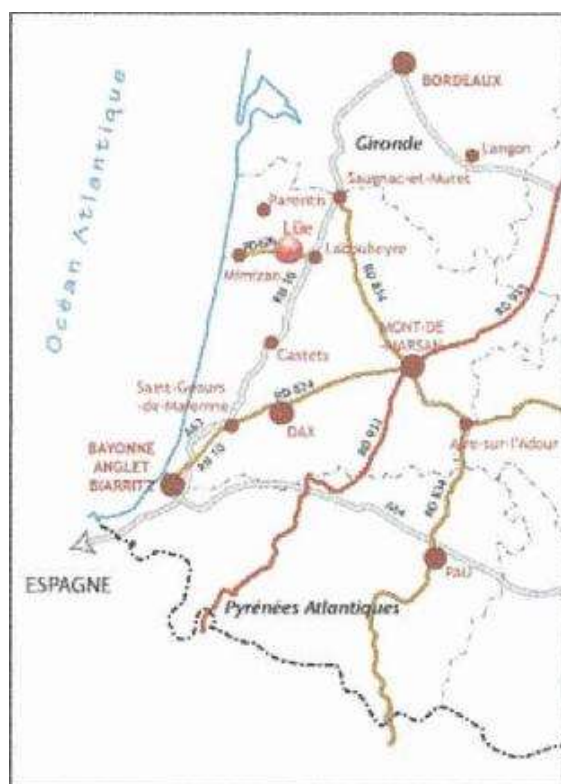
Luë, vaste commune de 9 672 ha, appartient à la Haute Lande. Elle se trouve sur une des routes qui, depuis l'échangeur de Labouheyre sur la RN 10 / A 63, mène au Pays de Born qui regroupe les communes littorales et riveraines des grands plans d'eau côtiers du nord du département. Le passage par Luë permet, en particulier, de se rendre à Mimizan, à 25 km plus à l'ouest.

L'accès principal de la commune se fait donc par l'axe transversal de la RD 626, d'est en ouest, depuis la RN 10 / A 63.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, elle appartient à la Communauté de Communes des Grands Lacs qui regroupe les 7 communes de Biscarosse, Gastes, Parentis-en-Born, Sainte Eulalie-en-Born, Sanguinet, Ychoux et Luë.

Les communes limitrophes sont :

- À l'ouest, Pontenx-les-Forges,
- Au nord, Parentis-en-Born et Ychoux,
- À la pointe nord-est, Liposthey,
- À l'est, Labouheyre,
- Au sud-est, Solferino,
- Au sud, Escource.



Avec une population en augmentation constante depuis plusieurs années, la commune de Luë n'est plus uniquement un espace que l'on traverse mais s'est progressivement transformée en un territoire où l'on aime à résider.

Le caractère originellement sylvicole de Luë s'estompe en certains endroits. L'espace construit de Luë est la traduction, sur un même territoire, de l'évolution paysagère des espaces ruraux français. Sans être pour l'heure devenue une « campagne urbaine », à la fois agricole et citadine, la commune commence à manifester les signes de certaines transformations socio-spatiales caractéristiques des espaces néo-ruraux français.

## **1.2. LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU**

La commune de Luë dispose d'un PLU depuis 2005, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2010 et d'une première révision en 2011.

Lors de sa séance du 2 octobre 2015, le Conseil Municipal de Luë a prescrit la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### **LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF**

A travers cette révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit pour la commune, de répondre notamment aux enjeux du Grenelle de l'Environnement, et de la loi ALUR de façon à :

- Construire le projet de la commune en intégrant les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois GRENELLE, ALUR, LAAAF, etc.,
- Réaliser l'état initial de l'environnement,
- Réaliser l'évaluation environnementale,
- Traduire le projet communal dans les orientations d'aménagements en matière de logements, déplacements et aménagements,
- Intégrer le volet programmatique des orientations d'aménagement,
- Réaliser le règlement écrit et graphique de manière à être compatible avec les lois ALUR et LAAAF.

La loi impose de traduire les objectifs de la loi Grenelle dans les documents d'urbanisme au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ces objectifs portent notamment sur la restauration de la biodiversité et l'efficacité énergétique. Les documents d'urbanisme qui n'auront pas fait l'objet de cette mise en conformité avec les Lois Grenelle I et II pourraient être considérés comme illégaux à partir de cette date.

Il apparaît donc impératif pour la commune de réviser un Plan Local d'Urbanisme qui prend en compte les dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), grenelle I et II, de la loi d'accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) et loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF).

### **LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SONT LES SUIVANTS :**

- Permettre une croissance démographique conditionnée par un développement du territoire durable maîtrisé, à travers la mixité spatiale et sociale, l'adaptation des besoins en équipements et le maintien d'un cadre de vie de qualité,
- Recentrer le développement urbain autour des zones agglomérées et organiser et maîtriser le développement des quartiers,
- Assurer les modes de déplacements répondant aux besoins de toutes les catégories de population,
- Valoriser les économies forestières et agricoles en lien avec le développement des espaces naturels,
- Permettre le développement en énergies renouvelables,
- Valoriser et protéger le patrimoine remarquable et renforcer l'identité architecturale et paysagère,
- Maintenir la qualité des paysages et la biodiversité garantes du cadre de vie,
- Prendre en compte les risques naturels, limitant ainsi l'exposition des populations nouvelles,
- Assurer la compatibilité du projet au regard du SCOT du Born en cours d'élaboration,
- Prendre en compte la réglementation en vigueur, à savoir les lois Grenelle de l'Environnement, lois ALUR et d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt.



## 2. LE SCOT : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU

La commune de Luë fait partie du SCOT du Born, qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme.

### 2.1. PRINCIPES GENERAUX

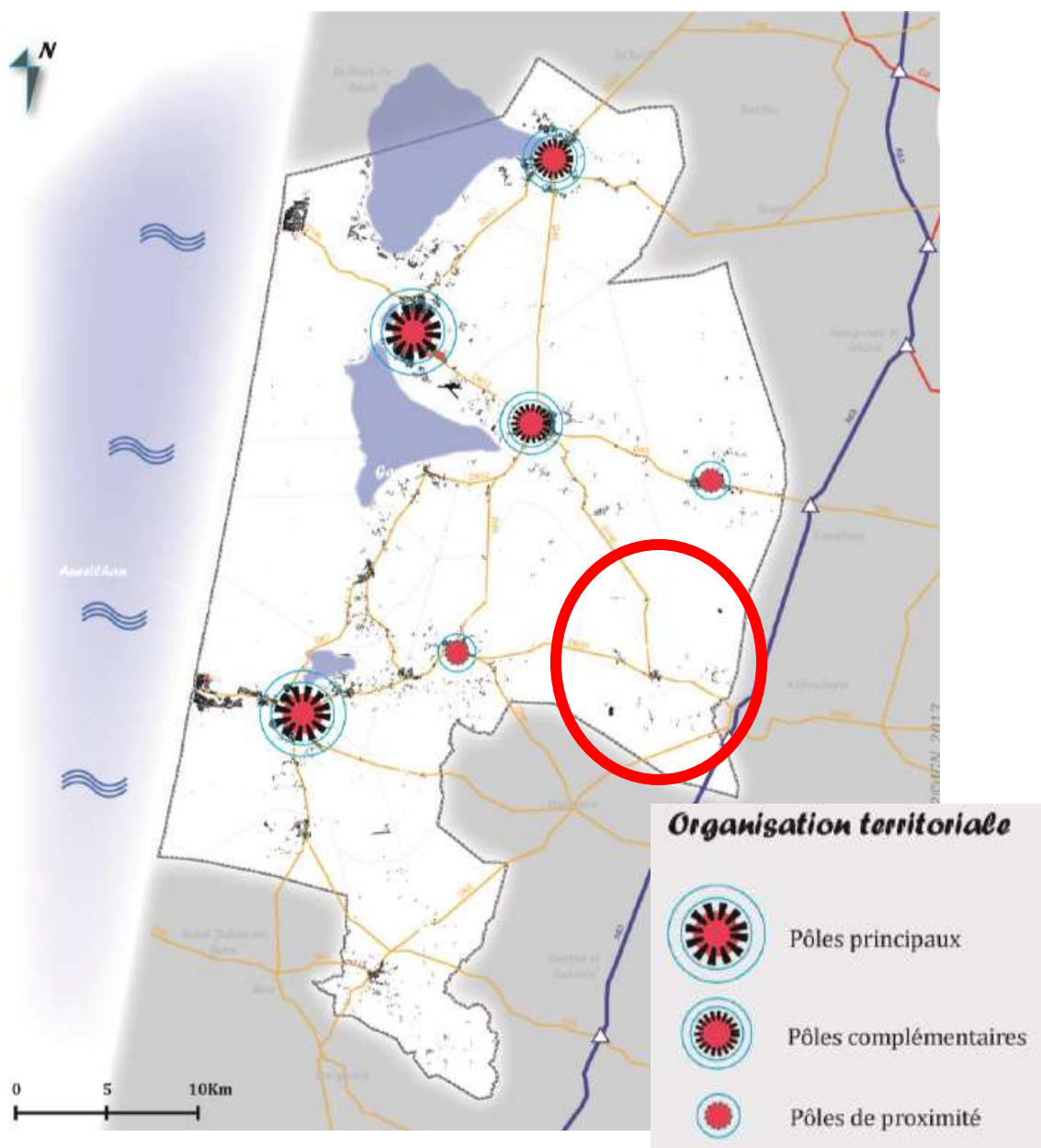
Faisant partie du périmètre du SCOT du Born, la commune se doit de l'intégrer dans ses réflexions. En effet, le SCOT s'impose en terme de compatibilité au PLU.

Le parti d'aménagement du SCOT du Born se décline autour de trois grandes ambitions :

- **Structurer le projet de développement territorial :**
  - Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2035,
  - Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035,
  - S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5 000 emplois supplémentaires d'ici 2035,
  - Soutenir l'économie agricole et sylvicole,
  - Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité,
  - Organiser le développement commercial et artisanal.
- **Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire :**
  - Utiliser le foncier de manière plus économe,
  - Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »,
  - Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif,
  - Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous,
  - Traduire les dispositions de la Loi Littoral.
- **Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire :**
  - Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité,
  - Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions,
  - Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets),
  - Accompagner le Born dans la transition énergétique,
  - Pérenniser le développement du Born face aux risques.

## 2.2. DECLINAISON SUR LA COMMUNE DE LUË

Selon le SCOT, Luë n'est pas identifiée comme une commune pôle.



**Fig. 2. L'armature urbaine défini dans le DOO du SCOT**

### EN MATIERE DE LOGEMENTS

L'objectif, clairement affiché dans le SCoT, est de permettre la production d'environ 7 000 résidences principales, en veillant à équilibrer la répartition entre les différentes communes du territoire. Le rythme annuel moyen de croissance du parc de logements (résidences principales et secondaires) ainsi projeté sur la commune de Luë est de 5 logts/an.

## EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pour s'engager dans une stratégie économique volontariste, le SCOT affiche plusieurs objectifs qui peuvent trouver une déclinaison sur la commune de Luë :

- La structuration et le développement de filières industrielles innovantes dans le domaine des énergies renouvelables et de l'éco-construction (méthanisation, parc photovoltaïque, parc éolien, ...),
- L'optimisation des zones d'activités existantes en envisageant la requalification et/ou le renouvellement de celle-ci (cas de la zone d'activités aujourd'hui communal),
- Le maintien d'espaces agricoles et/ou forestiers suffisamment vastes, homogènes et cohérents pour pérenniser l'activité agricole et lui permettre d'évoluer dans les meilleures conditions,
- Le développement de la filière bois (préserver la ressource forestière, maintenir les accès à la forêt, faciliter l'exploitation de la forêt de production, autoriser, sauf contre-indications particulières, l'utilisation du bois dans les nouvelles constructions),
- La clarification de la politique d'aménagement commercial et la limitation des déséquilibres.

## EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Dans le cadre du SCoT, il est proposé de réduire de 35% la consommation de foncier par rapport à aux 17 dernières années (2002-2018).

La densité moyenne minimale, à l'échelle du SCoT, sera de 15,5 logements/ha, et est déclinée localement en fonction des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

L'urbanisation traditionnelle qui est majoritairement organisée autour de bourgs-centre et de quartiers et qui fait aussi la richesse du territoire doit être prise en compte dans le futur si les conditions de desserte et de sécurité le permettent, de densifier ou de finaliser (comblement des « dents creuses ») l'urbanisation des quartiers.

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2035	Nombre de logements à produire au sein des espaces urbains actuels (sortie de vacance, densification, ...). Bâti ne générant pas de consommation. (27%)	Nombre maximum de logements à produire en extension. Bâti générant de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Densité brute minimale pour la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Surface maximale à consommer au sein des espaces NAF
AUREILHAN	211	57	154	11	14
BIAS	184	50	134	11	12
BISCARROSSE	3493	943	2550	17	153
GASTES	320	86	234	13	18
<b>LUË</b>	<b>85</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
MEZOS	190	51	139	11	12
MIMIZAN	1975	533	1442	17	87
PARENTIS EN BORN	1328	359	969	17	58
PONTENX LES FORGES	401	108	293	13	22
SAINTE EULALIE EN BORN	267	72	195	13	15
SAINT PAUL EN BORN	228	62	166	11	15
SANGUINET	1449	391	1058	17	63
YCHOUX	434	117	317	13	24

#### **EN MATIERE DE FORMES URBAINES**

Les extensions urbaines devront être plus denses, en veillant à optimiser l'usage du sol, tout en s'inscrivant en accroche aux espaces urbains existants. Une attention particulière devra être portée à la préservation et à la valorisation des espaces publics, éléments fédérateurs.

#### **EN MATIERE DE MOBILITES**

Même si la superficie du territoire et la faible densité d'occupation rendent difficile le développement de réels transports alternatifs à la voiture, le SCOT affiche comme nécessaire de travailler à la mise en place de solutions de mobilités plurielles.

Si l'organisation des bourgs et quartiers a souvent été pensée autour de l'accès voiture, le territoire est pourtant propice aux déplacements doux (vélo, piétons, ...). L'objectif sera donc d'inciter aux pratiques modes actifs (marche, vélo...) dans les cœurs de ville, d'intégrer les projets routiers comme support d'urbanisation, et de favoriser un urbanisme de proximité.

#### **EN MATIERE DE TRAMES VERTES ET BLEUES**

Le SCoT veille à maintenir l'intégrité du massif de conifères et l'expression, au sein de celui-ci, de milieux interstitiels, en limitant le phénomène de fragmentation sans pour autant stopper les possibilités de développement des zones urbaines.

Il identifie et protège également les réservoirs bleus et les corridors les plus sensibles et sous pression (zones humides et lagunes, cours d'eau).

Il affirme la nécessité de limiter les impacts du développement urbain sur le cycle de l'eau et notamment de limiter l'imperméabilisation, d'imposer une gestion des eaux à la parcelle et de limiter strictement le développement de zones urbaines non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

#### **EN MATIERE DE RESSOURCES EN EAU**

Les eaux de surface étant globalement considérées en bon état mais également très sensibles car exposées à de multiples pressions, la réalisation d'extensions urbaines devra être conditionnée à l'existence, ou la création, de solutions d'assainissement collectives ou semi-collectives performantes et dont les rejets devront être conformes aux exigences du législateur.

Le développement de l'habitat au sein de zones déjà urbanisées mais fonctionnant en assainissement autonome est toléré sous réserve de s'assurer du bon fonctionnement des solutions techniques mises en œuvre, et de la capacité du milieu à recevoir, dans de bonnes conditions, les eaux traitées, par infiltration ou par rejet au fossé.

#### **EN MATIERE DE RISQUES**

Les extensions urbaines devront être définies en tenant compte des exigences liées à la gestion du risque de feu de forêt : maintien d'une bande tampon non construite et débroussaillée sur une distance minimale de 12 mètres entre la limite de l'aléa fort et les nouvelles constructions, accès périphériques en lisière pour l'accès des secours.

## 3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

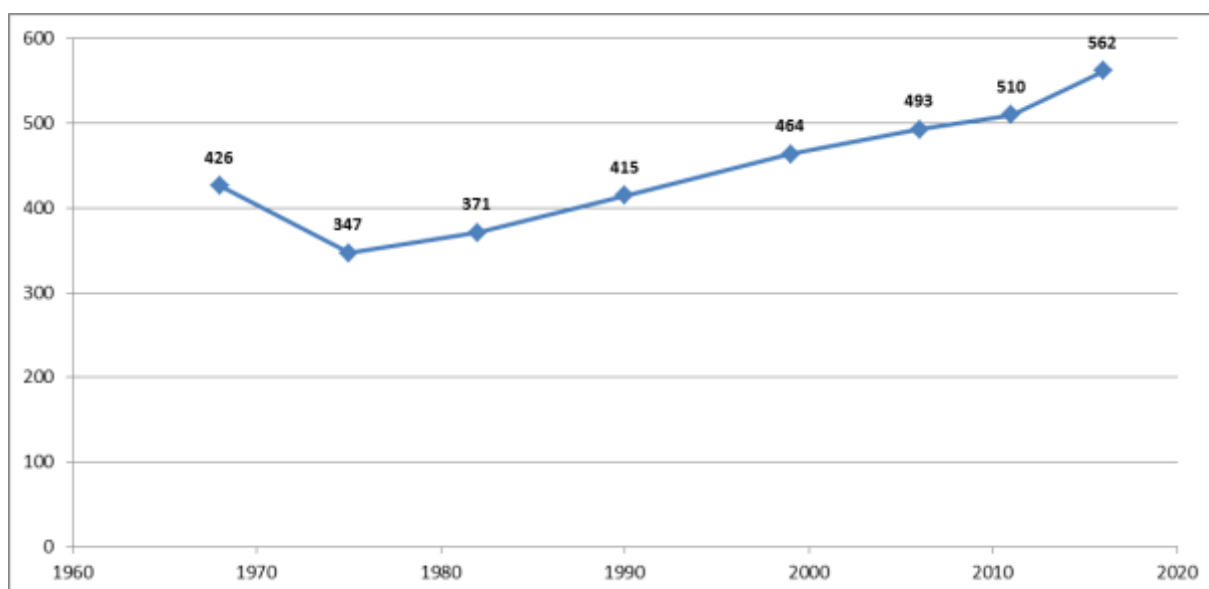
### 3.1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

#### 3.1.1. Evolution démographique

##### 3.1.1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RELATIVEMENT STABLE DEPUIS 1975

Depuis 1975 et la fin du déclin démographique observé depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle, la population connaît une croissance stable et progressive d'environ 1,2 % / an pour atteindre une population de 562 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

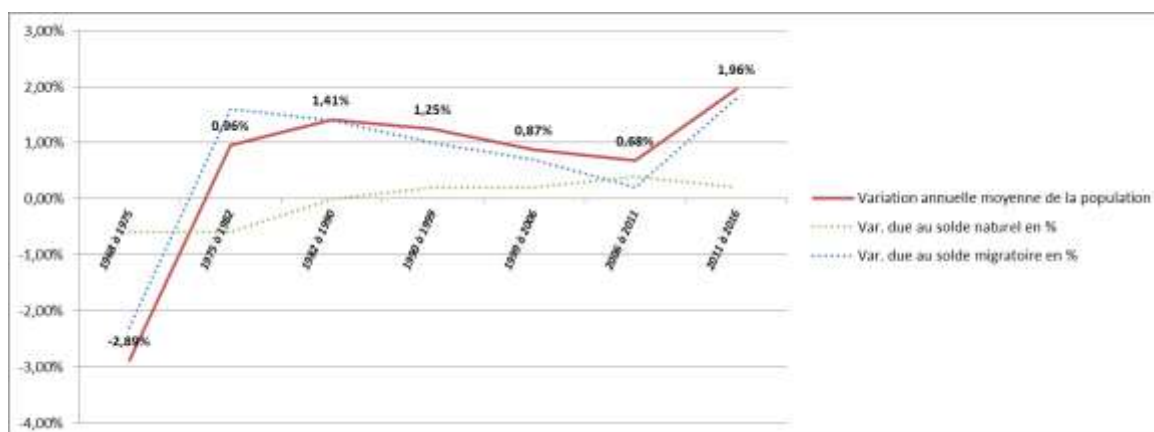
La hausse significative de 70 habitants entre 2006 et 2016 résulte de la réalisation d'un lotissement du Canteloup en entrée Ouest du bourg.



**Fig. 3. Evolution de la population entre 1968 et 2016 (Insee)**

Signe d'une véritable mutation à l'échelle d'un vaste territoire, la Haute Lande connaît depuis quelques années une attractivité pour une population citadine souhaitant trouver un lieu de vie agréable quitte à s'éloigner de son lieu de travail. Cette motivation qui peut être remplacée, ou doublée, par la recherche de conditions d'installations plus accessibles en particulier par rapport aux secteurs plus proches du littoral, a bénéficié assez vite à Luë. En l'absence de développement économique significatif (en dehors de la création de domaines agricoles), c'est sur l'apport d'actifs travaillant dans des pôles d'emplois plus ou moins proches que repose la vitalité démographique de la commune.

### 3.1.1.2. L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES, LE MOTEUR DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



**Fig. 4. Evolution annuelle de la population entre 1968 et 2016 (Insee)**

L'observation de l'évolution des soldes montre nettement que le taux de variation annuel a été porté par le solde migratoire positif depuis 1970. Depuis cette date, il y a donc davantage de personnes qui viennent s'installer à Luë que de résidents qui quittent la commune.

Débutant après une très longue période de décroissance démographique, synonyme de population vieillissante, le solde naturel négatif a dans un premier temps modéré la croissance démographique. Désormais, le solde naturel est redevenu positif (nombre de naissances supérieur au nombre de décès), signe de l'installation d'une population de jeunes actifs.

Malgré un léger tassement du solde migratoire qu'il est possible de rechercher dans une réduction des possibilités d'installation, les deux soldes se combinent donc désormais pour impulser la croissance démographique.

Cette combinaison ne se maintiendra qu'à la condition du maintien des possibilités d'installations de jeunes qui pourra se poursuivre grâce à la libération de terrains à bâtir, mais aussi grâce à la promotion de l'offre locative. Ce type de logement assure en effet un plus grand renouvellement de la population que l'accession à la propriété qui encourage la sédentarisation.

### 3.1.2. Composition de la population

L'inversion des tendances a eu un effet important sur la structure de la population communale. En 2016, la population de Luë est relativement jeune avec 26 % de personnes de moins de 30 ans. Cependant, avec un taux d'évolution qui diminue légèrement, on observe un léger vieillissement de la population depuis 2008 (33,3 % de + de 60 ans en 2016 contre 28,2 % en 2011).



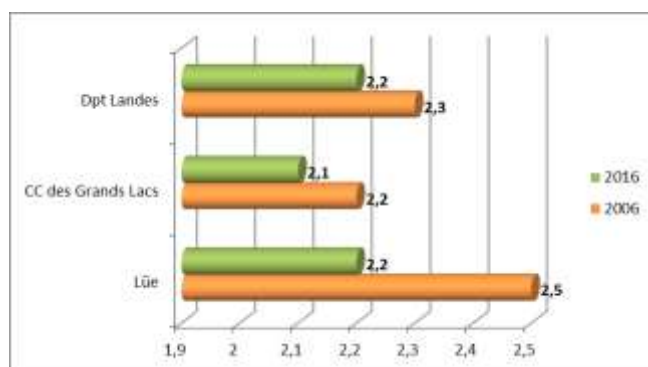
**Fig. 5. Pyramide des âges de Luë en 2016 (Insee)**

En 2016, la population est relativement active comparée aux moyennes intercommunales et départementales. La classe d'âge des 15-59 ans représente 53,2% de la population totale contre 51,2% dans la CC des Grands Lacs et 52,6% dans les Landes. A fortiori, la classe des plus âgés (+60 ans) était de 32,4% contre 30,2% dans la CC et 31,0% dans les Landes.

L'observation de la diminution du taux de variation annuelle de la population, dû principalement à une diminution du solde migratoire, est donc bien le signe d'un vieillissement de la population communale. Ce vieillissement est cependant mesuré. Il est donc fortement lié à l'arrivée ou non de jeunes actifs trouvant à Luë des conditions d'installations plus favorables qu'au niveau des pôles d'emplois, en particulier Mimizan où, entraîné par la fonction touristique, le prix du foncier est sensiblement plus élevé.

### 3.1.3. Evolution de la taille des ménages

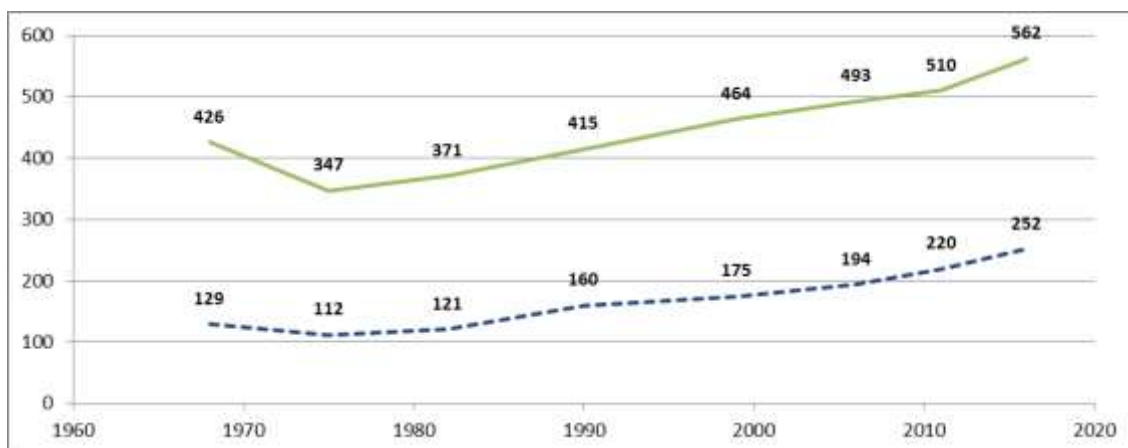
Le vieillissement de la population observé en 2016 se retrouve au travers de l'observation de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes vivant dans le même foyer). Le chiffre communal était bien supérieur aux moyennes intercommunales et départementales en 2006.



Depuis, même si une diminution existe comme partout ailleurs ; celle observée sur Luë reste plus importante puisque la taille moyenne des ménages atteint en 2016, 2,2 personnes/ménage contre 2,5 pers/ménage en 2006. En 2013, la taille moyenne des ménages demeure équivalente en moyenne dans l'intercommunalité et le département (2,2).

**Fig. 6. Evolution de la taille des ménages entre 2006 et 2016**





**Fig. 7. Evolution de la population et des résidences principales (Insee)**

Cette variation de la taille des ménages s'explique également dans l'analyse de l'évolution conjointe de la population et des résidences principales. Alors qu'entre 2006 et 2011, on observait un taux d'évolution des résidences principales de +2,5%/an (pour un taux d'évolution démographique de 0,7%/an), ce taux est de +2,8%/an (pour un taux d'évolution démographique de 2,0%/an) entre 2011 et 2016.

## 3.2. HABITAT

### 3.2.1. Données de cadrage

	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Parc de logement	195	236	255	290	320	355
Résidences principales	121	160	175	194	220	252
Résidences secondaires	60	60	69	86	82	84
Logements vacants	14	16	11	12	18	19

**Fig. 8. Evolution du nombre de logements par catégories (Insee)**

L'analyse des chiffres INSEE fait apparaître un profil attractif et résidentiel et touristique du territoire de Luë avec :

- 70,9% de résidences principales,
- 23,7% de résidences secondaires,
- 5,4% de logements vacants.

A l'échelle de la Communauté des Communes des Grands Lacs, cette répartition entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants est globalement similaire à l'exception d'une part de résidences secondaires légèrement supérieure (30,9%).



Enfin, les éléments du SCOT du Born permettent d'établir des comparaisons avec les territoires limitrophes qui montrent que Luë a connu une évolution modérée du nombre de résidences principales (24,7%) entre 1999 et 2010.

Ainsi, Parentis-en-Born, Pontenx-les-Forges, Ychoux enregistrent respectivement une évolution du nombre de résidences principales de +28,6%, +35,2% et +45,1%.

### **3.2.2. L'évolution du parc**

En près de 25 ans, le parc de logements a presque été multiplié par 1,5, passant de 236 logements en 1990 à 355 logements en 2016.

Si l'augmentation du parc logement est naturellement liée à la croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, le fait marquant durant la période 1999-2006 (un nombre de résidences secondaires augmentant plus rapidement que celui des résidences principales) s'est atténué de par une stagnation du nombre de résidences secondaires (84 en 2016 comme en 2006).

En une quinzaine d'années, les résidences principales sont passées de 175 (en 1999) à 252 unités (en 2016) soit une augmentation de 44% et les résidences secondaires ont augmenté de plus de 22% (69 maisons en 1999 et 84 en 2016). Luë n'étant pas une commune touristique, cette évolution traduit le projet de personnes travaillant dans d'autres régions de s'installer à terme dans la commune. La résidence secondaire apparaît alors comme une étape dans le parcours résidentiel, en général de citadins, faisant le choix de préparer une installation à la retraite dans une commune rurale.

Sur la route des plages, dans un cadre naturel et construit qualitatif, proche du principal axe routier de traversée du département et avec des conditions foncières plus favorables que sur la côte, la commune de Luë constitue un cadre apprécié pour la villégiature pour, à terme, sans doute constituer le cadre de vie à la retraite.

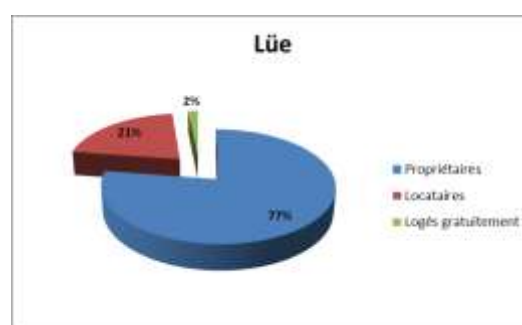
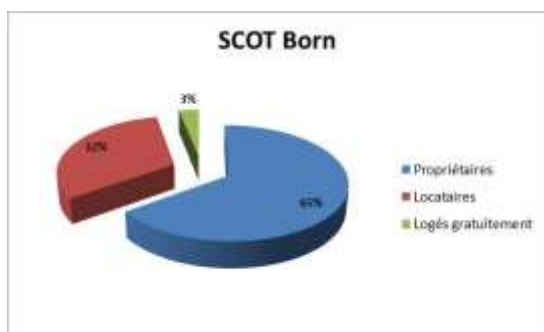
### **3.2.3. La vacance**

Même si le nombre des logements vacants a légèrement augmenté entre 2006 et 2016, la proportion de ce type de logement par rapport à l'ensemble du parc est toujours faible de 5,4% en 2016. Cette tendance est révélatrice d'une certaine tension du marché de l'immobilier sur la commune mais également d'un phénomène toujours existant de réappropriation du bâti ancien pour la résidence principale (la demande locative est forte sur la commune) ainsi que pour la villégiature (achat de maisons anciennes qui, une fois restaurées, deviennent des maisons de campagne).

Donnée importante à souligner, entre 2006 et 2016, le parc a augmenté de 58 résidences principales alors que la population gagnait 69 habitants. L'augmentation de population s'établit donc en moyenne à 1,2 personne par nouvelle résidence principale, moitié moins que la taille moyenne des ménages en général prise pour référence pour établir les perspectives de développement.

### **3.2.4. Statut d'occupation du parc de logements**

Les chiffres donnés par l'Insee à l'échelle du SCOT du Born pour l'année 2015 montrent que le parc de résidences principales (RP) présente un profil dominant de propriétaires occupants (65% des RP). Néanmoins, la part de logements locatifs privés n'est pas négligeable. Elle représente en 2015, 32% des résidences principales.



Sur Luë, le taux de locataire (21%) est plus faible qu'à l'échelle du SCOT du Born (32%) et que la moyenne départementale (32%).

Les opérations de construction de logements sociaux sont peu nombreuses sur le territoire communal (une petite unité HLM composée de 4 pavillons se trouve près de la zone d'activités communale). Au total, la commune comporte 5 logements sociaux. Leur part dans le pourcentage de locatif est donc faible. C'est davantage dans l'habitat ancien que l'offre de logements en location est la plus fréquemment rencontrée.

De nombreuses demandes dans le domaine de la location toutefois restent insatisfaites. Le projet urbain futur de la commune devra par conséquent veiller à ce que cette pénurie de locatif ne devienne pas un frein au développement de la commune et au renouvellement de sa population. Les incidences d'une pénurie en locatif, notamment sur le vieillissement de la population et aussi sur la gestion de certains équipements publics comme en particulier l'école, restent, pour l'heure, réduites du fait de l'apport important de population extérieure, majoritairement jeune, dans la commune. C'est donc sur le long terme que la question du locatif doit être abordée.

L'ouverture de terrains à la construction devra reposer sur un souci d'offre variée de logements, lié également à la mise en application du principe de mixité sociale.

### 3.2.5. Répartition entre logements individuels et collectifs

Le parc de résidences principales du SCOT du Born confirme le profil résidentiel du territoire avec 74,5% de maisons individuelles d'après l'Insee en 2015. Luë compte 3,1% de logements collectifs en 2016, soit un taux qui reste significativement faible avec une concentration de 80% des logements collectifs sur Mimizan et Biscarosse.

Le parc de logement sur Luë offre donc quasi-exclusivement une forme d'habitat majoritairement tournée vers la maison individuelle.

### 3.2.6. La taille des logements

A l'échelle du SCOT, le parc de logements est principalement constitué de logements de grandes tailles, soit majoritairement des unités de 5 pièces et plus (à hauteur d'une part de 43 %).

Entre 1999 et 2010, les logements de 3 et 4 pièces ont diminué (- 5 points sur la période) au profit des logements de plus petite taille, notamment les Type 2 qui ont connu une augmentation de l'ordre de 1 point. Ils sont essentiellement concentrés sur les deux pôles urbains du territoire : Mimizan et Biscarosse (65% des T2).

A l'échelle de Luë, même si les logements de plus de 5 pièces reste grandement majoritaire (57,7% en 2013), les logements de 3-4 pièces ont fortement augmenté. Ces derniers représentent 41,4% du parc de résidences principales en 2013 contre 27,3% en 2008.

L'effort de diversification du type de logements est donc visible. Il montre que la dynamique de construction de l'habitat individuel privilégie ces dernières années des logements de moyenne taille. Face à l'évolution des modes de vie, cette part de logements permet notamment de répondre à la demande des décohabitants et des jeunes ménages.

En 2013, sur Luë, 55% des ménages étaient composés de 2 personnes ou moins alors que le parc de T1-T2 représentait moins de 25% du parc de résidences principales.

### **3.2.7. L'âge du parc de logements**

La proportion de logements récents (32,3% construits après 1990) est bien inférieure à la moyenne observée sur la Communauté des communes des Grands Lacs (46,6%) ce qui confirme que Luë a connu un dynamisme moindre que d'autres communes de l'intercommunalité.

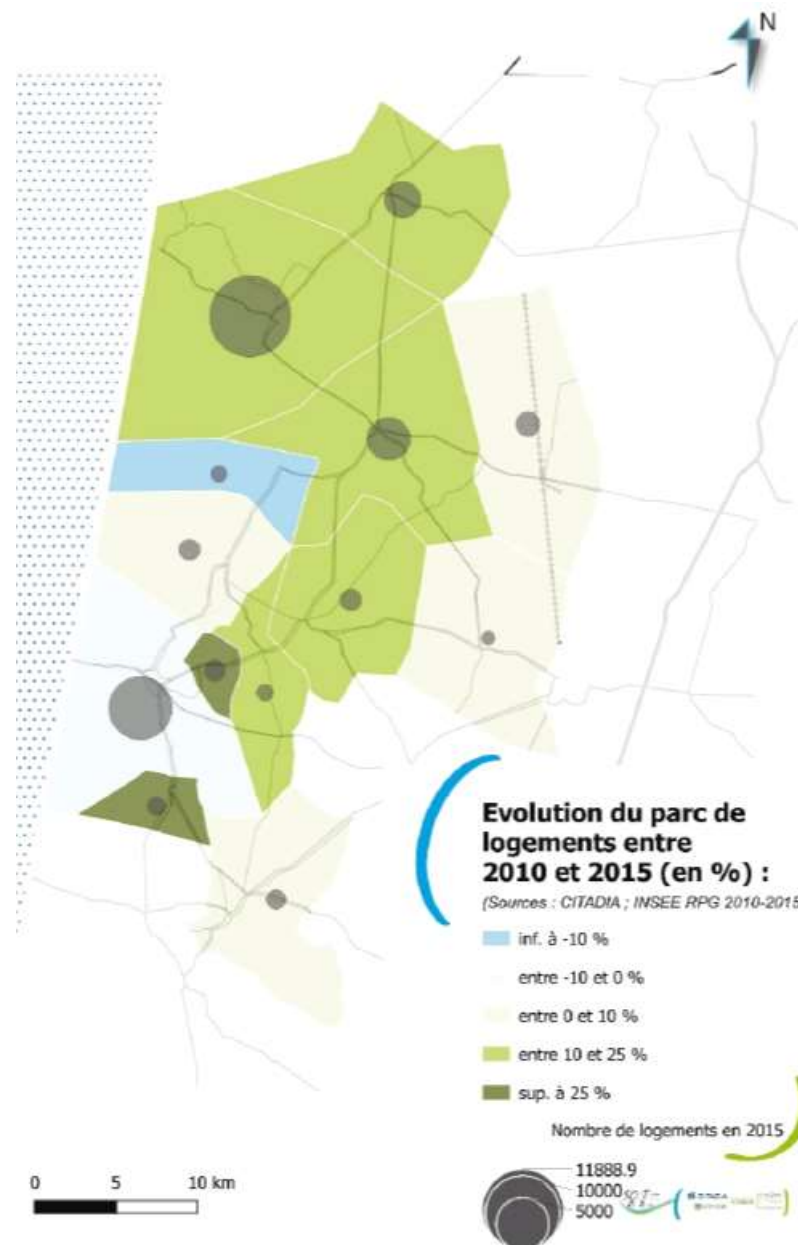
Cependant même si une partie significative du parc de logements est ancienne, le parc s'est développé essentiellement depuis les années 70. En effet, La proportion des logements construits depuis cette date représente plus de 67,9% du parc de résidences principales.

L'ouverture de terrains à bâtir par la création de lotissements en 1978 puis 1984 explique cet état de fait. Le pourcentage plus faible des années 90 ne doit pas être appréhendé comme la traduction d'un amoindrissement de l'attractivité du territoire, mais doit être davantage mis en relation avec le fait que les disponibilités foncières ont été plus réduites pendant cette période. La construction a en effet repris depuis avec la mise sur le marché de 26 lots à bâtir en 2007 notamment.

### **3.2.8. La dynamique de construction**

35 logements nouveaux ont été créés sur Luë entre 2009 et 2018.

Cette dynamique de constructions est relativement faible au regard de l'évolution du parc de logements observée sur les communes limitrophes ; où le taux d'évolution du parc s'élève entre +25 et +50% entre 2010 et 2015.



Source : SCOT du Born

**Fig. 9. Dynamique de construction de logements depuis 2010 sur le SCOT du Born**

### 3.3. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : BESOINS ET ENJEUX

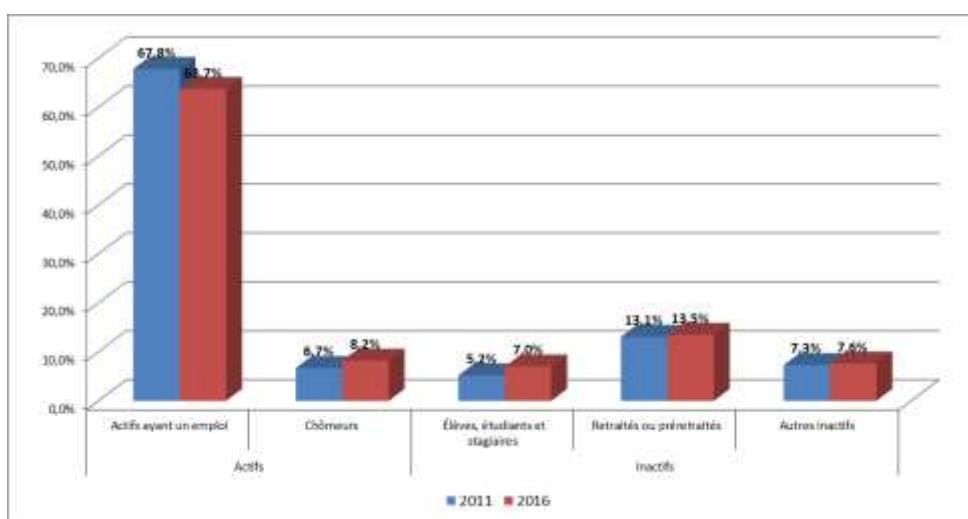
Démographie / Habitat	
Indicateurs	Constats et tendances
<p>+1,3%/an entre 2006 et 2016</p> <p>Population jeune (43 % de – de 44 ans) qui tend cependant à vieillir en moyenne</p> <p>Taille moyenne des ménages qui diminue : 2,2 en 2016 contre 2,5 en 2006</p> <p>+65 logements entre 2006 et 2016 dont une stabilisation des résidences secondaires</p> <p>Une part de locatif plus faible (31,7%) qu'à l'échelle du SCOT et du département</p> <p>5,3% de logements vacants</p> <p>Faible taux de logements collectifs (3,7%)</p> <p>Une hausse des 3-4 pièces (46,8% du parc de résidences principales en 2016 contre 41,4% en 2011)</p> <p>Un parc de logement majoritairement récent.</p>	<p>Un territoire attractif de par sa position géographique et le prix du foncier mais une tendance au vieillissement</p> <p>Une demande de décohabitants et de jeunes ménages</p> <p>Un développement mesuré du parc de logement</p> <p>Un effort de diversification du parc sur le type de logement mais pas sur le statut d'occupation</p> <p>Une vacance de courte durée, une forte pression du marché du logement</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Accroissement de la population résultant essentiellement de l'attractivité du territoire qui compense le vieillissement de la population</p> <p>Une offre de logement de taille moyenne</p> <p>Faible renouvellement de la population du parc exécutant du fait d'une majorité de propriétaires</p>	<p>Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif</p> <p>Poursuivre la diversification du parc sur le collectif</p> <p>Engager une diversification du parc sur le locatif et le social</p>

## 3.4. ECONOMIE

### 3.4.1. Population active

Corollaire des observations démographiques, la part de la population active a diminué depuis 2011. Entre 2011 et 2016, le nombre d'actifs a augmenté de près de 4% alors que la croissance démographique a été de 2,0%. La proportion des actifs par rapport à la population totale a ainsi beaucoup diminué pour atteindre 45% de la population, contre 48% en 2011.

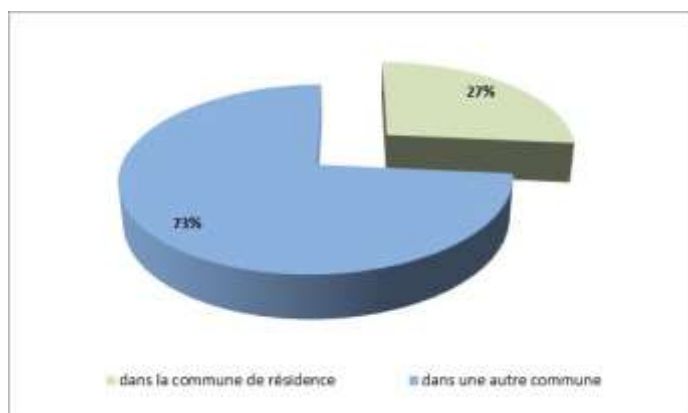
La part des actifs ayant un emploi a diminué de 4,1 points entre 2011 et 2016 dû à un ralentissement sur l'arrivée de jeunes actifs grâce au lotissement Couloume qui constituent l'essentiel des nouveaux arrivants. Le taux de chômage qui avait beaucoup augmenté depuis 1975, passant de 3,6% à 11,8% en 1999 a connu une diminution en 2008 avant d'augmenter de nouveau pour atteindre 8,2% en 2016.



**Fig. 10. Population de 15 à 64 ans par type d'activité (Insee)**

### 3.4.2. La relation domicile-travail

L'augmentation de la mobilité des actifs est une donnée d'évolution très importante des dernières décennies. Les facilités grandissantes des déplacements liés à l'action conjuguée de l'augmentation



**Fig. 11. Lieu de travail des actifs (Insee)**

du parc automobile et de l'amélioration des voies de transit a incité les actifs à choisir davantage leur lieu de résidence, n'hésitant pas à réaliser des migrations quotidiennes de plus en plus importantes, à l'image de ce qui était jusqu'alors une caractéristique plus citadine. La conséquence de cette tendance est que, hors certains pôles d'emplois, la commune du lieu de travail est de moins en moins la commune de résidence. Ainsi, en moyenne dans le département, le taux des landais travaillant dans leur commune de résidence ne cesse de diminuer passant de 36,3% en 2011 contre 34,8% en 2016.

Cette évolution est exacerbée à Luë où, justement, l'essentiel de l'essor démographique est lié à la mobilité des actifs, alors que, parallèlement, le tissu économique communal n'a pas connu de modification significative. Ainsi, alors qu'une description rapide de la commune pourrait conduire à la décrire comme un territoire forestier et rural, socialement c'est en fait une mutation périurbaine qui s'est opérée. Les nouveaux arrivants, quittant quotidiennement la commune pour gagner leur lieu de travail, ont en effet un comportement citadin, qui, s'il tend à se généraliser sur une grande partie du territoire national, est relativement récent à l'échelle des communes forestières de la Haute Lande. Cela suppose par ailleurs de s'interroger sur les moyens à même de maintenir la cohésion sociale du village, cohésion qui était par le passé en grande partie assurée par la vie des habitants sur place.

**FIGURE 25 : DEPLACEMENTS (ENTREES ET SORTIES) DES ACTIFS**

*Source : INSEE*

Lieu de résidence	Actifs occupés résidents sur le lieu de résidence				Actifs occupés venant travailler sur le territoire depuis l'extérieur	Bilan entrées/sorties d'actifs occupés
	y travaillant		travaillant à l'extérieur			
	Nombre	%	Nombre	%		
CC des Grands Lacs	6 257	65	3 436	35	1 249	-2 187
CC de Mimizan	3 043	73	1 100	27	889	-202
SCoT du Born	10 010	72	3 826	28	1 438	-2 388

**Fig. 12. Lieu de travail des actifs sur le territoire du SCOT (source : SCOT du Born)**

Sur les 73% des actifs ayant leur lieu de travail ailleurs qu'à Luë, la grande majorité travaille dans une commune du département. Au niveau du SCOT du Born, il est notamment révélé que le territoire intercommunal constitue effectivement son propre bassin d'emplois avec seulement 1/4 des actifs occupés qui se rendent en dehors du territoire du SCOT.

Quatre pôles économiques majeurs sur le territoire du SCOT représentent 81% des emplois : Biscarosse, Mimizan, Parentis-en-Born et Sanguinet).

### 3.4.3. Un tissu économique

#### 3.4.3.1. A L'ECHELLE DU SCOT

Le tissu économique intercommunal est principalement tourné vers les activités traditionnelles (industrie, agriculture, etc.) mais des activités liées à l'économie présentielle (commerces, tourisme, artisanat, constructions) sont bien présentes.

Le tissu d'entreprises du territoire est caractérisé par :

- La densité des petites entreprises commerciales et artisanales dans les services, le commerce alimentaire et d'équipement de la personne, le bâtiment et les activités du bois,
- La prédominance de l'activité bois qui regroupe un nombre très important de métiers allant de l'exploitation à la transformation,
- La place du secteur industriel et des grandes entreprises implantées localement (souvent en rapport avec la ressource bois).



### 3.4.3.2. LES COMMERCE ET LES SERVICES

En raison de la présence toute proche de la commune de Labouheyre (à 6 km), les commerces et les services demeurent peu nombreux.

- Les commerces

Le café-restaurant, "l'Auberge Landaise", est l'un des plus gros employeurs de la commune avec 10 salariés.

La municipalité a identifié le besoin de création d'une petite alimentation (multi-services) dans la commune. Ce type d'équipement commercial doit pouvoir contribuer à appuyer le caractère central du bourg dans l'organisation globale du territoire de la commune.

- Les services

La forte dimension rurale du territoire est également visible à travers la très faible représentativité du secteur tertiaire dans la commune. En dehors de quelques initiatives particulières, le potentiel communal est faible. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'Insee recense 8 entreprises de services aux entreprises et 2 entreprises de services aux particuliers.

La commune recense ainsi un producteur de conserverie (La Closerie), une entreprise de camping-car (Rohmer Camping-Cars Services), une entreprise de peinture (Luot Peinture), une entreprise d'activités photographiques (SPAD Services) et une entreprise de taxis (Taxi de l'Oyat).

### 3.4.3.3. L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Il n'existe pas d'entreprise à caractère industriel sur la commune.

Les activités artisanales étaient initialement disséminées sur l'ensemble de l'espace communal. La création de la zone artisanale le long de la route de Parentis-en-Born a permis l'installation de quelques entreprises mais de manière très limitée.

En effet, cette zone d'activité en entrée Nord du bourg connaît un faible dynamisme. La requalification et la valorisation de l'existant apparaît donc être un enjeu pour la commune pour renforcer son attractivité et ainsi combler les dents creuses existantes. Aujourd'hui en gestion communale, la zone d'activités sera à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 sous la compétence de la Communauté des Grands Lacs qui en assurera son développement.



**Fig. 13. La zone d'activité communale**



### 3.4.4. L'activité touristique

Les richesses paysagères du Pays Landes Nature Côte d'Argent et du territoire du SCoT du Born, expliquent que le tourisme est devenu l'un des piliers économiques du territoire (essentiellement sur la bande littorale).

A lui seul le territoire du SCoT du Born représente plus de 27 % de la capacité d'accueil du département avec près de 110 000 lits (dont 75 500 lits pour la communauté de communes des Grands lacs, 34 500 pour celle de Mimizan).

Les hébergements touristiques sont concentrés sur les communes de Biscarrosse et Mimizan, puis Parentis-en-Born, Sanguinet et Pontenx-les-Forges. Ces hébergements prennent souvent la forme de campings (45 établissements à l'échelle du SCoT), d'hôtels (25 établissements à l'échelle du SCoT), de gîtes et de chambres d'hôtes. Les villages de vacances sont très peu développés.

A Luë, le nombre des résidences secondaires représente depuis longtemps une part significative du parc de logements. Il est en progression depuis 1999. Les lits marchands sont représentés par des chambres d'hôtes, meublés et gîtes.

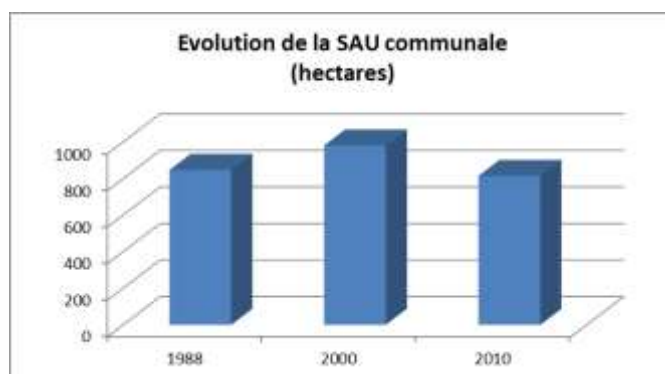
Cependant, Luë possède une capacité limitée de développement touristique au regard de sa situation géographique qui souffre de la concurrence avec les communes plus proches de la côte atlantique.

La notoriété touristique de la commune est malgré tout complétée par la présence de son restaurant, bien placé sur la carte gastronomique départementale.

### 3.4.5. L'activité agricole

L'activité agricole de la commune est typique de l'évolution des quatre dernières décennies dans le secteur de la Haute lande. À partir des années 60, une agriculture intensive de type industrialisé a investi une partie des anciennes landes humides par défrichement de centaines d'hectares qui avaient fait l'objet d'une mise en valeur sylvicole à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. L'agriculture n'était cependant pas une activité négligeable dans le paysage économique de la commune. Comme en témoigne l'importance du bâti épars issu de la tradition agro-sylvicole de ce territoire, la culture a toujours été présente.

Les données présentées sont issues du dernier recensement général agricole de 2010. Ces chiffres commençant à dater, ils ont été actualisés grâce à une enquête communale.



**Fig. 14. Evolution de la SAU communale**

En 2010, les surfaces agricoles représentaient 8,4% de la superficie communale. Luë reste donc avant tout une commune forestière, la pinède représentant plus de 80 % de son territoire (8 000 ha environ).

Dans un contexte général de dynamisme modéré, la surface agricole utilisée par les exploitations agricoles recensées dans la commune a diminuée depuis 2000: elle passe de 981 ha à 815 ha au dernier recensement (soit 16% du territoire communal environ). Autre signe du relatif dynamisme du secteur agricole dans cette partie des Landes, le nombre des exploitations a diminué entre 2010 et aujourd'hui puisqu'alors que le RGA recensait 15 exploitations en 2010, la commune n'en recense plus que 7 en 2018.

Dans un premier temps uniquement consacrée à la céréaliculture, la production agricole a évolué durant les dernières années vers une réelle diversification grâce à la culture légumière. Ainsi en 2000, les surfaces consacrées aux légumes, en particulier les pommes de terre et les salades (culture plus récente), sont pratiquement équivalentes à celles qui restent en maïs.

L'activité d'élevage est également présente sur le territoire communal avec deux types d'élevages présents :

- L'élevage des volailles (qui progresse de 54% entre 1979 et 2000),
- L'élevage porcin (avec 4 633 têtes en 2000). La SA CAZALS GENETIQUE, implantée dans le domaine agricole de Tuyas, au nord-est du territoire, constitue une grosse unité d'élevage intensif d'une capacité maximale de 7 000 animaux.

Alors que le RGA de 2000 faisait état de 2 865 têtes sur la commune, le RGA de 2010 recense lui 4 535 têtes ; soit une augmentation du cheptel de plus de 58%.



**Fig. 15. Localisation des enjeux agricoles (source : commune / RPG 2017)**

Les plus grandes étendues sont cultivées en maïs et se trouvent au nord, au niveau des domaines des Tuyas et de Ligautenx, au sud, au niveau des champs de Marlenx et de la lande de Gillet, et à l'ouest de Baxentes.

Une unité de méthanisation de lisier de porcs et de divers déchets végétaux et agro-alimentaires est implantée au nord du territoire, à proximité de l'élevage porcin exploité par la SAS METHETUYAS.



**Fig. 16. Descriptif de l'unité de méthanisation**

L'unité de méthanisation sera érigée et exploitée sur les parcelles F.230 et 231 de la commune de Luë. Elle aura une puissance électrique de 220 kW avec une puissance thermique maximale de 515 kW et pourra traiter 43 tonnes de matières brutes par jour (effluents d'élevage, matières végétales et graisses). Concernée par les articles L.511-1, L.512-1 et R.511-9 du code de l'environnement, elle devra être soumise à autorisation et enregistrement (rubriques 2781 et 2910) ainsi qu'à déclaration (rubrique 1411-2).

La méthanisation est un procédé biologique permettant de valoriser des matières organiques en produisant une énergie renouvelable : le biogaz, et un fertilisant : le digestat. C'est un procédé naturel de transformation de la matière organique par des bactéries en absence d'oxygène. La « digestion anaérobie » conduit à la formation d'un biogaz riche en méthane et utilisable comme source d'énergie (électricité et/ou chaleur).

La méthanisation est ainsi utilisée comme moyen de production d'énergie à partir de déchets ou sous-produits organiques appelés substrats : effluents d'élevage, déchets agricoles/résidus de cultures, biodéchets municipaux et assimilés, effluents agro-industriels, etc. Elle permet de transformer la matière organique facilement biodégradable, qui est à l'origine des pollutions organiques et des odeurs.

### **3.4.6. La sylviculture**

Au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne, 1ère forêt cultivée d'Europe, le territoire du SCoT présente une « culture sylvicole et industrielle » ancienne et tout à fait singulière. De nombreux emplois sont concernés par l'exploitation et la transformation du pin des Landes.

La filière forestière est présente dans toutes ses dimensions sur le territoire du SCoT. Elle va de la plantation jusqu'aux modes de transformation ultimes les plus variés, en passant par l'exploitation.

Cette ressource, la matière première « bois » est un atout indéniable pour le territoire. Elle représente un enjeu important de valorisation, de diversification et d'innovation.

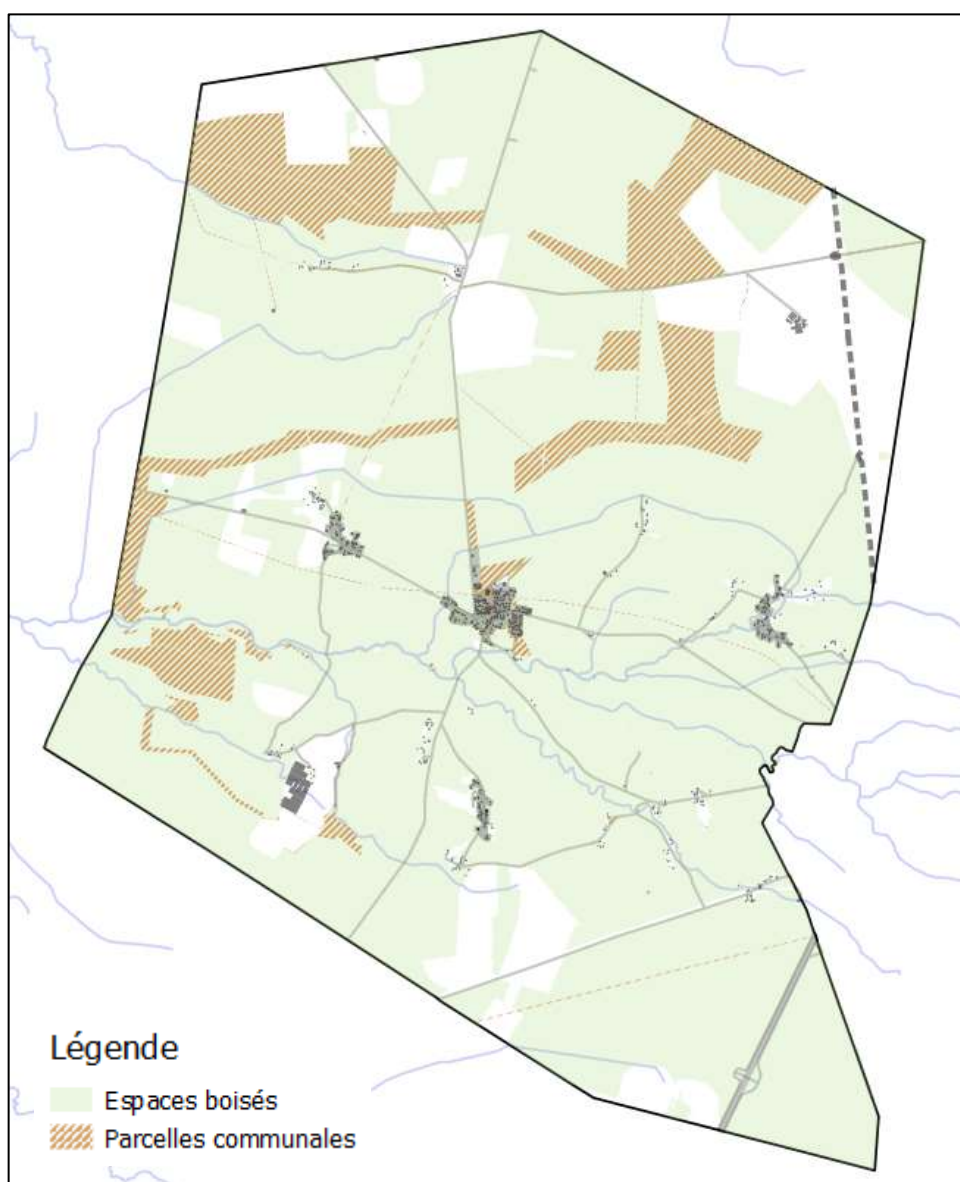
Cependant, la sylviculture est de plus en plus exposée aux aléas climatiques exceptionnels qui fragilisent l'exploitation. La tempête KLAUS notamment, en janvier 2009, a eu de lourdes conséquences pour la forêt d'Aquitaine. Le massif des Landes de Gascogne a été très touché, mettant à terre 40 millions de m<sup>3</sup>, soit 1/3 de la réserve sur pied. Les questions relatives au climat, et l'impact qu'elles pourraient avoir sur la ressource, sont importantes à prendre en compte dans le cadre de cette réflexion prospective SCoT à 20 ans.

#### **A l'échelle communale**

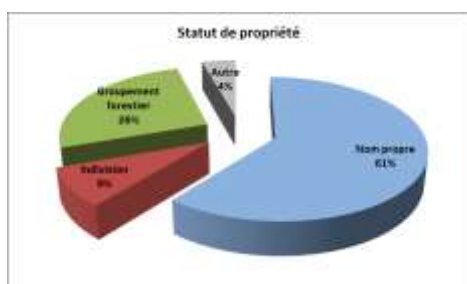
Dans son ensemble, la forêt landaise appartient pour plus de 90% à des propriétaires privés.

La forêt appartenant à la commune de Luë couvre 923 ha (soit moins de 10% de la superficie totale du territoire). Cette forêt est soumise au régime forestier (régime des forêts publiques) et est donc gérée par l'Office National des Forêts (ONF).

Concernant les forêts privées, sur la commune, 97% de leur surface est gérée suivant un document de gestion durable (CBTS, RTG, PSG) ; pour comparaison, ce taux est de 28% au niveau national.



**Fig. 17. Les forêts communales et privées**



Pour la forêt privée, l'analyse des questionnaires réalisés à destination des propriétaires forestiers révèle que plus de 60% dispose d'un statut de propriété en nom propre. Seulement 26% appartiennent à un groupement forestier.

Sur les 23 exploitants ayant répondu au questionnaire, la totalité répondent que l'activité principale vouée à la forêt est l'exploitation forestière ; avant la pratique de la chasse. Cette pratique principale de la forêt connaît d'ailleurs une tendance à la stabilité et même à l'augmentation pour la grande majorité des exploitants.

Cependant, pour certains enquêtés, certains conflits d'usage existent avec l'agriculture (surfaces agricoles qui progressent au détriment des surfaces forestières) et avec l'activité touristique et de loisirs (impacts sur les infrastructures et la production forestière).



Une charte de bonnes pratiques du défrichement dans le massif des Landes de Gascogne\* a été validée en 2004 avec pour objectif de respecter et gérer de façon durable les ressources naturelles de ces territoires. Les signataires de cette charte (représentants des agriculteurs, des sylviculteurs et de l'État) reconnaissent en particulier la nécessité de conserver un taux de boisement supérieur à 70 % et de limiter les espaces agricoles à des surfaces inférieures à 500 ha dans un souci de maîtrise des risques d'érosion éolienne.

Pour la majorité des enquêtés, la fonction principale que doit conserver la forêt reste une fonction d'activité économique avec la valorisation de la sylviculture et le renouvellement des peuplements, la vente et la valorisation du bois dans la construction et la création d'énergie notamment.

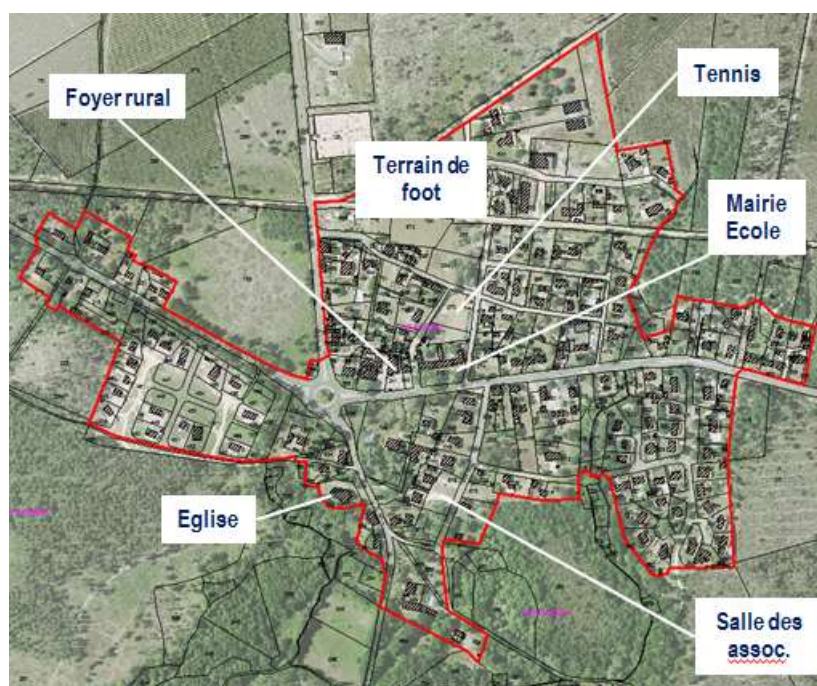
### 3.5. ECONOMIE : BESOINS ET ENJEUX

Economie	
Indicateurs	Constats et tendances
Part de la population active : 45% en 2016 +5 actifs ayant un emploi entre 2011 et 2016 Part des chômeurs sur la population active : 8,2% (en hausse par rapport à 2011) 73% des luots travaillent en dehors de Luë Disponibilités foncières offertes sur la zone d'activités communale (2-3 lots) Une SAU et un nombre d'exploitations agricoles en baisse depuis 2000 Une usine de méthanisation au nord du territoire communale	Forte dépendance économique de pôles économiques voisins  Manque d'attractivité de la zone d'activités communale  Une diversification de l'activité agricole  Une sylviculture stable mais soumise à des conflits d'usage éventuels avec l'agriculture et les activités touristiques ou de loisirs
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Absence de dynamisme de la zone d'activités	Favoriser une dynamique communautaire, avec mise en place d'une stratégie économique structurée avec les intercommunalités proches
Mixité urbaine maintenue dans le centre du village	Un besoin de création d'un commerce de proximité de type petite alimentation (multi-services) Assurer une offre complémentaire dans le centre-ville

<p>Un potentiel agricole et sylvicole qui se maintient mais en concurrence dans certains secteurs</p>	<p>Assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles pour limiter l'impact du défrichement sur la forêt.</p> <p>Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) et ainsi de prendre en compte le SRCE et le SCOT</p> <p>Définir la délimitation des zones agricoles sur le PLU pour distinguer de façon efficiente et réaliste les zones agricoles où les constructions agricoles seront autorisées et celles naturelles où elles ne le seront pas</p>
---	---

### 3.6. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

La commune de Luë propose un bon niveau d'équipements et services au niveau communal et bénéficie d'une proximité avec des équipements au niveau intercommunal.



**Fig. 18. Localisation des équipements et services publics**

#### 3.6.1. Equipements et services administratifs

Les administrations publiques de la commune sont peu nombreuses. Elles représentent le minimum existant dans la majorité des communes rurales de l'hexagone.

- Mairie,
- Agence postale.

### **3.6.2. Enfance et jeunesse**

Le RPI qui avait été constitué avec la commune d'Escource a été supprimé en 2008. L'école de Luë comporte deux classes pour 42 élèves se répartissant entre la maternelle et le primaire.

Les effectifs sont stables.

Au-delà, les enfants sont scolarisés au collège de Labouheyre. Certains enfants vont au collège de Parentis-en-Born.

Le lycée d'enseignement général le plus proche est celui de Parentis-en-Born.

### **3.6.3. Equipements ou services sanitaires et sociaux**

La commune de Luë bénéficie des services :

- De l'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR), association locale de Labouheyre,
- De l'Association Félix Arnaudin pour les personnes âgées ou retraitées,
- De la Mission Locale Landaise, organisme d'aide à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes.

### **3.6.4. Equipements sportifs et de loisirs**

La commune de Luë est dotée de :

- De deux courts de tennis,
- D'un terrain de football,
- D'un terrain de pétanque,
- De panneaux de basket,
- D'une salle polyvalente,
- D'une maison de la chasse,
- D'une maison des associations,
- D'une bibliothèque.





Ces équipements sont regroupés au niveau du bourg. Ils constituent deux petits pôles distincts dans la configuration de cet espace : l'un est déployé au niveau de la mairie, sur les arrières, l'autre en face de l'église, au niveau de l'ancien presbytère.

### **3.6.5. Associations**

La vie associative est un indicateur important de la vie sociale d'une commune. À Luë, elle est active et dynamique. Outre les associations à vocation sociale déjà évoquées, les associations luotes sont à la fois sportives et culturelles et concernent toutes les tranches d'âge de la population.

Huit associations ont été comptabilisées en plus des associations à vocation sociale. L'une d'entre elles, l'association « Le rendez-vous des Luots » propose d'accéder à des activités variées (gymnastique d'entretien, couture, pétanque, vélo, arts créatifs, la pratique du jeu Pyramide, l'accès à la bibliothèque et au foyer des jeunes).

À ses côtés, d'autres associations communales existent : le Comité des Fêtes, l'ACCA, Culture et Patrimoine de Luë, Les Amis de François Henri Beconnais, Dance Line Luë, la DFCI (Défense des Forêts Contre l'Incendie) et les Médaillés militaires.

## **3.7. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.7.1. L'eau potable**

L'alimentation de la commune se fait par le forage de la source « Le Tuc », au nord du bourg.

À proximité immédiate, le stockage se fait au niveau du château d'eau doté depuis 2001 d'un déferriseur.

L'état des réseaux et de la desserte est bon. La qualité de l'eau est bonne. La gestion du réseau d'eau potable est assurée par Véolia.

Le lieu-dit « Tuyas », situé dans les écarts, n'est pas raccordé au réseau.

### **3.7.2. La défense incendie**

Le territoire communal s'intègre au cœur de la forêt des Landes de Gascogne avec un taux de boisements élevé.

La Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFI) intervient dans la gestion et la protection forestière, qui coordonne les programmes d'intervention engagés par les Associations Syndicales Autorisées (ASADFCI).

Le massif des Landes de Gascogne, en raison de sa valeur patrimoniale et économique, fait l'objet de mesures de protection importantes :

- L'accès aux parcelles est indispensable et doit être optimisé. En Aquitaine, les massifs ont chacun des réseaux plus ou moins denses : le massif des Landes de Gascogne présente une desserte locale importante et la plus dense à l'échelle du réseau aquitain.
- La disponibilité en eau est aussi un facteur limitant majeur dans la gestion du risque. Dans les Landes, la densité de ressource en eau est une des plus faibles en Aquitaine avec une moyenne sur le massif de 1,85 point pour 500 hectares.
- La combustibilité caractérise l'aptitude d'une formation végétale à propager l'incendie. La combustibilité du massif des Landes de Gascogne est très forte et homogène et se justifie notamment par la structure mono-spécifique du pin maritime. Le territoire du SCOT présente une très forte combustibilité.

L'extension des zones urbaines vers les zones forestières, l'augmentation des activités de loisirs en milieu forestier et plus généralement de l'activité touristique sont des facteurs aggravant le risque d'incendies de forêt.

Le risque d'incendie de forêt est particulièrement accru :

- Par l'absence d'entretien des parcelles boisées et la présence de broussailles denses en sous-bois. Pour les parcelles forestières privées ou communales, les propriétaires doivent réaliser ces travaux sur leurs terrains et abords (art L.132-1 du code forestier),
- Par les pratiques sylvicoles favorisant des rotations courtes et donc une plus forte proportion de parcelles de jeunes peuplements plus denses et à plus pouvoir calorifique.

Au niveau de la commune de Luë, la défense incendie est reconnue comme mauvaise voire inexistante dans les quartiers. Non seulement la ressource en eau y est insuffisante et devra nécessiter des travaux supplémentaires pour assurer la défense incendie des constructions déjà existantes, mais l'étalement urbain devra y être maîtrisé afin de limiter l'interface entre le massif boisé et les enjeux à défendre ces dernières.

La circulaire n°465 du 10 décembre 1951 et la norme NFS 62.200 relative aux règles d'installation des poteaux et bouches d'incendie stipulent que la défense incendie d'une commune se compose des éléments suivants :

- Les canalisations,
- Les bouches et les poteaux d'incendie,
- Les réserves incendies.

Les caractéristiques de ces ressources en eau mobilisables pour la défense incendie sont détaillées en annexe 4 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne.

La commune réalise actuellement une étude sur le renforcement de la défense incendie du territoire avec les services du SDIS des Landes.

### 3.7.3. L'assainissement

#### 3.7.3.1. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

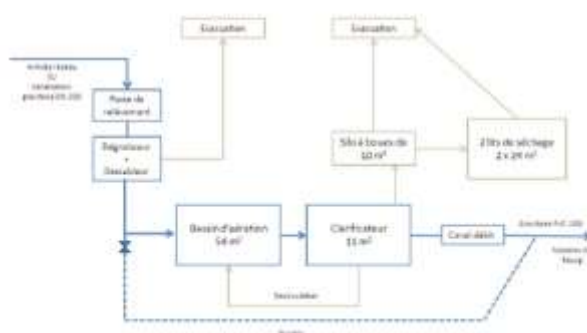
La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif sur la majeure partie du bourg (hormis quelques secteurs au nord au niveau des deux zones artisanales). Le réseau est de type séparatif d'un linéaire total de 4 639 ml entièrement en gravitaire.



**Fig. 19. Plan du réseau de collecte (source : SDA – SCE, 2019)**

Les effluents domestiques sont acheminés vers la station d'épuration située sur le chemin du Moulin de Prodogneau. Sa capacité est de 300 EqH mais arrive à saturation.

- ▶ 144 abonnés sont raccordés (2017),
- ▶ Collecte 4,6 km de réseau gravitaire de type séparatif,
- ▶ 1 poste de refoulement en entrée,
- ▶ Capacité nominale de 300 EH.



**Fig. 20. Etat des lieux de la station d'épuration (source : SDA – SCE, 2019)**

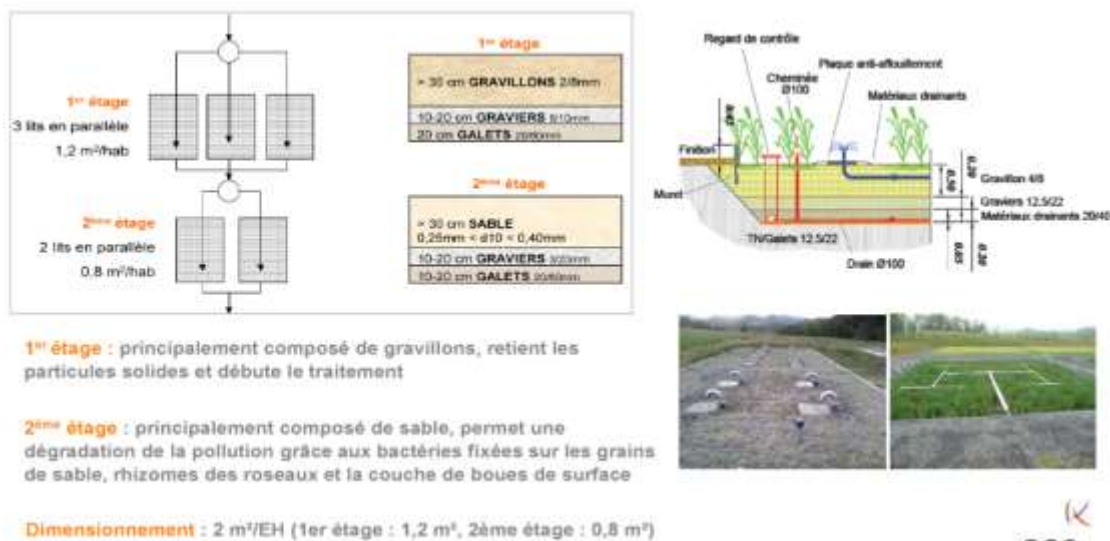
La commune a engagé une étude de faisabilité de réhabilitation de la station d'épuration, en 2011. Sur la base de cette étude qui a démontré qu'il était nécessaire d'abandonner et de neutraliser la station d'épuration actuelle (capacité nominale de 300 EH) et de préférer la création d'une nouvelle unité de traitement, la commune a engagé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'assainissement parallèlement à la révision du PLU.

Ainsi, le projet de création d'une nouvelle unité de traitement de 500 EH est projeté.



**Fig. 21. Localisation de la future STEP**

Le type de traitement envisagé est les filtres plantés de roseaux avec infiltration.



**Fig. 22. Type de traitement envisagé pour la STEP (SDA - SCE, 2019)**

### 3.7.3.2. L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

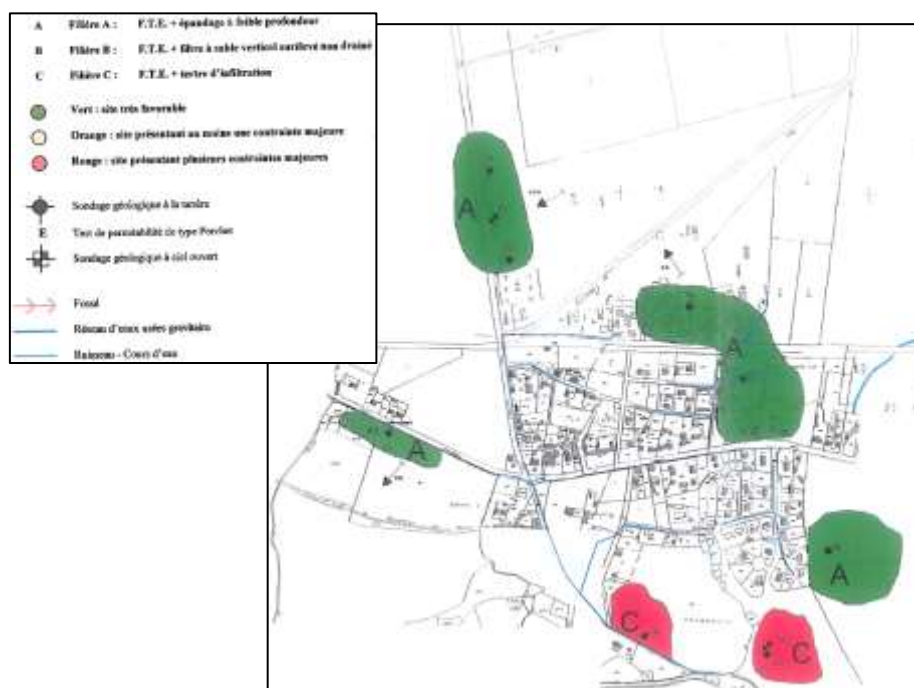
Excepté dans le bourg, les constructions sont donc majoritairement concernées par la mise en place d'un assainissement autonome.

En 2000, une étude a été réalisée par Geotec afin de délimiter des zones homogènes susceptibles de recevoir ou non des dispositifs d'assainissement individuel sur la périphérie du bourg et sur les lieux-dits Baxentes, Bilot, Gaillard, Gillet, Grue, Hideou, Lachère et Medous.

Sur les quartiers identifiés comme constructibles au PLU en vigueur (Baxentes, Gaillard et Gillet) la carte d'aptitude des sols fait principalement état de sites présentant plusieurs contraintes majeures où la filière d'assainissement recommandée est le terte d'infiltration.

Aux abords du bourg, les sols sont majoritairement définis comme très favorable à l'assainissement autonome ; notamment au niveau de la zone d'activités, du nouveau lotissement, des secteurs nord-est et est.

En revanche, au sud du bourg, de part et d'autre du secteur Prodagnau, la carte d'aptitude des sols fait état de sols défavorables à l'assainissement autonome.



**Fig. 23. Carte d'aptitude des sols sur le bourg**  
 (source : Geotec, 2000)

### 3.7.4. Le pluvial

La commune n'est pas desservie par un réseau d'eaux pluviales.

Des problèmes d'écoulement ou d'évacuation des eaux pluviales ont été identifiés dans les quartiers humides de Gaillard, Hidéou et Grue.



### **3.7.5. Les réseaux numériques**

#### **3.7.5.1. UNE BONNE COUVERTURE MOBILE 2G ET 3G DU TERRITOIRE**

La totalité du territoire est couvert par la 2G.

Le réseau 3G couvre également la quasi-totalité du territoire. Les plus grosses villes du SCOT sont couvertes par les réseaux des 4 opérateurs mais en général le territoire est couvert en 3G par 2 ou 3 opérateurs.

La couverture mobile représente une contrainte dans le développement du territoire d'autant plus que des dysfonctionnements sont constatés à l'année et que les problèmes de saturation des réseaux s'amplifient en période de fréquentation touristique.

Depuis 2003, l'Etat a initié un programme national pour mettre fin aux zones blanches, c'est-à-dire les centres bourgs non desservis par l'un des trois réseaux des opérateurs de téléphonie mobile à l'extérieur des bâtiments.

Lors de la Phase 1 de ce programme (2003-2008), l'Etat et les opérateurs ont ainsi arrêté, en 2003 lors d'une première phase, une liste de vingt-quatre communes landaises ; dont la commune de Luë. L'Assemblée départementale a ainsi participé au financement de la couverture de ces communes.

#### **3.7.5.2. UNE COUVERTURE INTERNET QUI S'EST BIEN AMELIOREE MAIS QUI RESTE FAIBLE PAR ENDROIT**

Aujourd'hui, il existe 11 Nœuds de Raccordement Abonné (NRA) sur le territoire du SCOT qui permettent grâce à leur répartition de fournir une couverture correcte ADSL à de nombreux foyers. La plupart de ces NRA est équipé pour l'ADSL2+, ce qui permet un débit théorique maximum de 20 Mbit/s en réception mais cela dépend bien évidemment de la distance d'éloignement par rapport au nœud. Les communes du territoire étant parfois très étalées, certains résidents ou entreprises ne peuvent bénéficier d'un accès correct à internet du fait de leur éloignement du NRA auquel ils sont raccordés.

A noter tout de même qu'un certain nombre de NRA sont regroupés ce qui permet de s'affranchir de l'abonnement France Telecom.

Si hors saison le territoire reste globalement bien couvert par l'offre Internet (fibre, wifi), la période de fréquentation touristique provoque une saturation du réseau notamment sur les stations touristiques et les lieux d'hébergement touristiques raccordés en wifi.

Depuis l'été 2013, la montée en débit sur le territoire des Grands Lacs est opérationnelle. Ce projet d'envergure a été mis en œuvre pour la Communauté de Communes des Grands Lacs avec le soutien de l'Europe (via le FEDER), de la région Aquitaine et du Département des Landes.

5 armoires (ou points de raccordements mutualisés) ont été installés, permettant ainsi de rapprocher le signal internet de l'utilisateur, et de ce fait, d'atteindre un haut débit ADSL.

Cette opération reste une première dans la région Aquitaine. Elle pose durablement les bases d'un projet encore plus ambitieux, celui de la fibre optique, porté par le Conseil Départemental des Landes via son Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDAN), et mené par le Syndicat d'Équipement des Communes des Landes (SYDEC).

### 3.7.6. La gestion et le traitement des déchets

La commune fait partie du SIVOM du Pays de Born regroupant 16 communes du nord-ouest du département. Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine en hiver, deux fois durant la période estivale.

La collecte se fait en régie.

Le tri s'effectue en apport volontaire. Les déchets recyclables (emballages, papier et verre) sont à apporter dans les points tri répartis sur votre commune. Les 3 points tri situés sur la commune se situent à l'impasse de la Faisanderie (antenne SFR), sur la route du Muret (Lavoir) et à la déchetterie (route de Commensaq).

Les ordures ménagères sont traitées par incinération dans l'Unité de Valorisation Énergétique (U.V.E) de Pontenx les Forges. Cette U.V.E peut traiter jusqu'à 42 000 tonnes de déchets par an. Grâce à la production d'électricité et d'eau chaude, elle affiche un taux de valorisation de près de 70%.

Le SIVOM gère treize déchetteries dont celle de Luë aménagée dans la zone artisanale et trois décharges pour gravats et inertes (réservées aux entreprises).

## 3.8. EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX : BESOINS ET ENJEUX

Equipements, services et réseaux	
Indicateurs	Constats et tendances
Couverture du bourg en 'assainissement collectif	Une bonne desserte en assainissement collectif sur le bourg
Une station d'épuration (STEP) à saturation qui nécessite la construction d'une nouvelle	Un projet de nouvelle STEP dont le dimensionnement est étudié en cohérence avec les objectifs de développement souhaités dans le PLU
Un assainissement autonome dans les quartiers où les contraintes peuvent être multiples	Un assainissement autonome majoritairement défavorable dans les quartiers isolés
Un niveau d'équipements publics et services publics suffisants à l'échelle communale et intercommunale	Des équipements créés permettant de répondre aux besoins de services sur différentes thématiques (petite enfance, enfance, sports, loisirs)
	Bonne desserte en réseaux
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Des équipements et des réseaux en cohérence avec le développement communal	<p>Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements</p> <p>Veiller à une logique entre politique urbaine et politique de l'eau (eau potable, défense incendie, assainissement, eau pluviale, ...)</p> <p>Vérifier la cohérence entre développement urbain et capacité de la nouvelle STEP en cours d'étude</p>

### **3.9. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

#### **3.9.1. Les réseaux**

##### **3.9.1.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

La partie orientale du territoire communal est traversée par l'autoroute A 63 qui permet une liaison rapide vers l'agglomération bordelaise au nord, les polarités du département (Mont-de-Marsan, Dax) et l'agglomération de Bayonne et Biarritz au sud. Un échangeur autoroutier n°16 dessert directement le territoire et distribue les flux sur l'axe structurant qu'est la RD626, permettant de desservir le secteur littoral de Mimizan depuis Labouheyre. Cet axe à grande circulation qui supporte un trafic important avec notamment de nombreux poids lourds, n'avait jusque-là pas d'incidences sur la structuration du territoire communal car aucune zone d'habitat n'est située à ses abords. Cependant, Luë est située dans l'aire d'éligibilité de l'A63 et peut bénéficier d'une aide financière pour son développement dans le cadre de la démarche « 1% Paysage et Développement », menée à l'échelle de l'infrastructure.

Le bourg est à la croisée de deux axes départementaux :

- La RD140 du nord au sud qui relie les villes et villages voisins de Parentis-en-Born (au nord, sur la route de Biscarrosse et/ou Sanguinet) et d'Escource (au sud),
- La RD626, qui établit la liaison entre Pontenx-les-Forges (à l'ouest, sur la route de Mimizan) et la RN 10 par Labouheyre (à l'est).

L'organisation de ces deux axes dessine un carrefour à l'extrémité ouest du centre du bourg. La RD626 a fait l'objet d'un traitement urbain visant à intégrer cet axe à la structure bâtie du bourg. Elle n'en demeure pas moins un axe fréquenté. Le recensement de la circulation réalisé en 2015 par le Département des Landes précise les différents niveaux de trafic présent sur ce réseau :

- La RD 140 supporte, en 2013, un trafic de 2 330 véhicules/jour (1 690 véhicules/jour en 2008) sur le segment Parentis/Luë,
- La RD 626 connaît un trafic légèrement inférieur entre Luë et Pontenx-les-Forges puisqu'il atteint 1 730 véhicules par jour (en hausse par rapport aux 1 600 véhicules/jour en 2008). Par contre, entre le bourg de Luë compris et Labouheyre, le niveau de fréquentation est largement supérieur : 3 370 véhicules ont été comptabilisés quotidiennement sur ce segment de route en 2013. Ce niveau était de 3 480 véhicules par jour en 2008. Une relative stagnation du trafic a donc été observée en 5 ans.

La présence des gares ferroviaires sur les communes de Labouheyre et d'Ychoux engendre des phénomènes de rabattement des usagers.

Une autre départementale, la RD 63, entre Mézos et Labouheyre, via Escource traverse le territoire communal, en périphérie.

Le schéma routier départemental adopté en février 2009 a défini quatre catégories d'axes selon leur importance. La RD 626 est une route départementale de 2° catégorie. La RD 140 est en 3 catégorie dans sa portion nord et en 4° catégorie dans sa portion sud. La RD 63 est en 4 catégorie.

Le schéma routier départemental a prescrit des dispositions réglementaires notamment en ce qui concerne les règles de recul. Ces règles doivent être intégrées dans le règlement du plan local d'urbanisme.

Le reste de la voirie est communale. Le linéaire est important, ce qui constitue une charge importante de fonctionnement pour la collectivité, désormais la communauté de communes.



### 3.9.1.2. LES CHEMINS DE RANDONNEE, LES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES, LES LIAISONS INTER – QUARTIERS

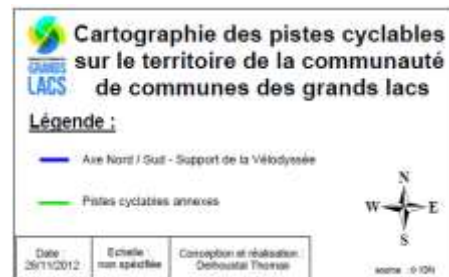
La commune est peu dotée en cheminements doux avec un état global des cheminements piétons et Personnes à Mobilité Réduite (PMR) médiocres. Ce manque d'accessibilité est préjudiciable pour encourager les pratiques alternatives à l'automobile (cf. diagnostic du SCOT).



**Fig. 24. Etat des cheminements doux (SCOT du Born)**

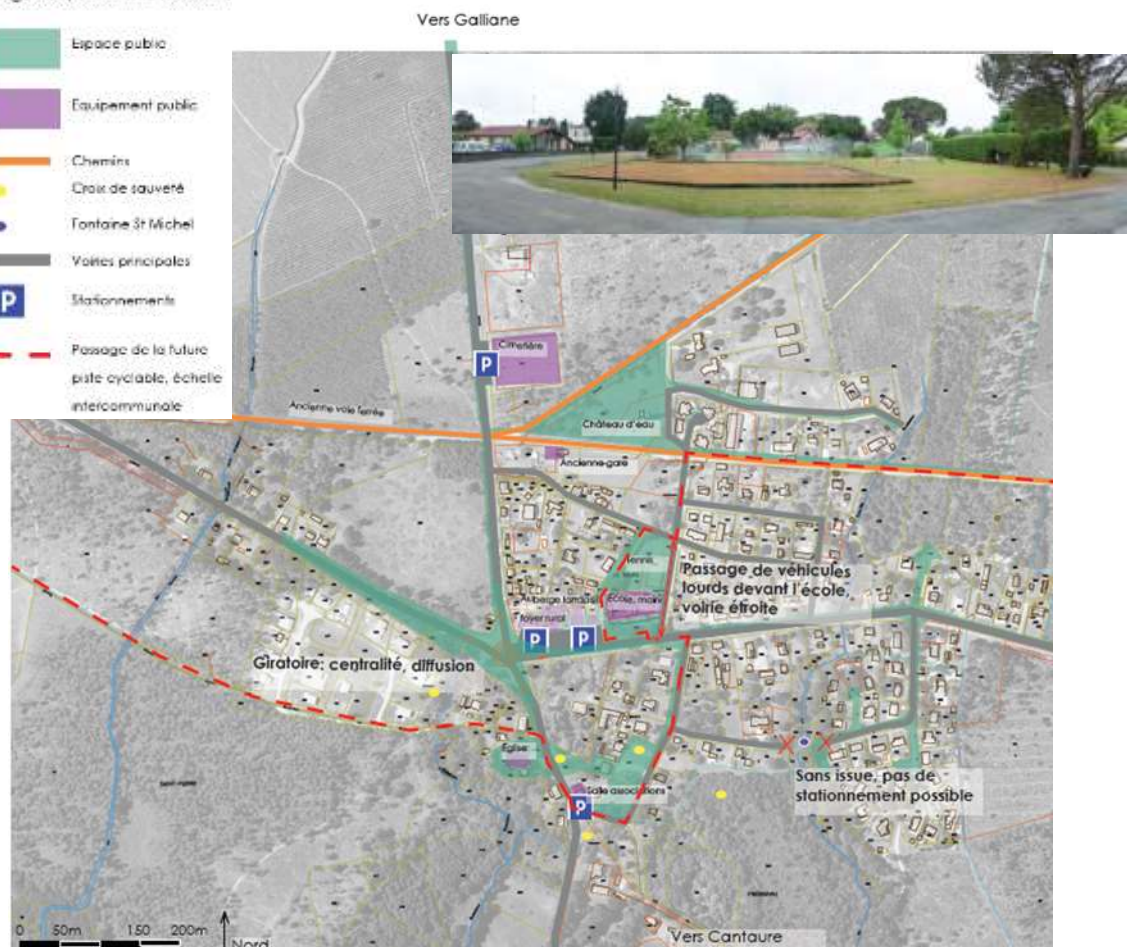
Les pistes cyclables sont absentes du territoire communal à l'exception en limite communal avec Labouheyre où une piste s'inscrit dans le circuit cyclotouristique en Pays de Born. Un projet de transformation de l'ancienne voie ferrée dans le prolongement du tronçon s'arrêtant à Pontenx est en cours d'étude. Il permettra de concrétiser l'un des projets communaux qui est de mieux relier les quartiers de Baxentes et de Gaillard au bourg.

Un second projet reliera Luë à Ychoux.



Légende, éléments existants

- Espace public
- Equipement public
- Chemins
- Croix de sauveté
- Fontaine St Michel
- Voies principales
- Stationnements
- Passage de la future piste cyclable, échelle intercommunale



**Fig. 25. Organisation du bourg (étude 1% Paysages)**

### 3.9.2. Inventaire de la capacité de stationnement

Les aires de stationnement sont localisées à proximité des principaux équipements publics :

- Près de la mairie, la place accueille jusqu'à 50 véhicules,
- Près des courts de tennis,
- Près de la Maison des associations.

Il est également recensé du stationnement en linéaire sur voirie, non matérialisé, dans les quartiers.



### 3.9.3. L'offre de transports en commun

#### 3.9.3.1. LES TRANSPORTS INTERURBAINS

Les Transports en Commun (TC) interurbains sont assurés par la Régie Départementale de Transport des Landes (RDTL) et plus particulièrement le réseau XL'R.

La ligne 13 Mimizan / Labouheyre dessert le territoire toute l'année. Les bus circulent à raison de 4 allers et 4 retours par jour en jour de semaine. L'offre de service est donc assez peu développée et plutôt destinée aux populations captives.



**Fig. 26. Localisation et aire d'influence des arrêts TC**

De septembre 2012 à juin 2013, la fréquentation moyenne mensuelle sur la ligne est d'environ 600 usagers.

En juillet et août 2013, la ligne est plus fréquentée avec un pic de 1 026 usagers en août.

#### 3.9.3.2. LE TRANSPORT SCOLAIRE

Des transports scolaires quotidiens sont assurés pour le collège (Labouheyre ou Parentis) et le lycée (Parentis).

#### 3.9.3.3. LE COVOITURAGE

Le Conseil Départemental des Landes facilite les pratiques de covoiturage au sein du département en offrant un site dédié pour les usagers mais également des aires de stationnement spécifiques. Au sein du SCoT, une aire de covoiturage est recensée sur la commune de Parentis-en-Born.



### 3.10. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : BESOINS ET ENJEUX

Transports et déplacements	
Indicateurs	Constats et tendances
Linéaire cheminements piétons et pistes cyclables peu développés Aire de proximité piétonne par rapport aux équipements Arrêt transports en commun interurbains Commune traversée par des voies structurantes (A64, RD817)	Peu d'aménagements favorables aux mobilités douces Faible desserte en transports en commun Bonne desserte par les infrastructures routières Coupure du territoire par les voies de communication
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Des déplacements voitures prédominants Difficulté de circulation routière engendrée par la situation de carrefour de la commune Des projets de requalification de la traversée de bourg Des besoins de valorisation des entrées de ville	Traduire la réflexion engagée via l'étude 1% Paysages (emplacements réservés, orientations d'aménagement, ...) Maintenir une proximité entre le développement et équipements Développer les pistes cyclables et/ou cheminements piétons interquartiers Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement

### 3.11. BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT

#### 3.11.1. Rappel des dispositions du PLU en vigueur

La commune de Luë dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2005, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2010 et une révision en 2011.

Pour organiser le développement communal, un certain nombre d'orientations ont été affichées dans le cadre du PLU pour :

- Placer le développement communal dans le cadre de l'aménagement du territoire communautaire,
- Favoriser la poursuite de la dynamique démographique,
- Poursuivre un développement harmonieux et maîtrisé du village,
- Envisager des possibilités de développement des hameaux historiques dans le respect de leur identité originelle,
- Prévoir des possibilités d'accueil d'activités,
- Favoriser le développement de la production d'énergies à partir de sources renouvelables,
- Maintenir la dimension naturelle du territoire.

### 3.11.2. Analyse de la consommation de l'espace sur les dix dernières années

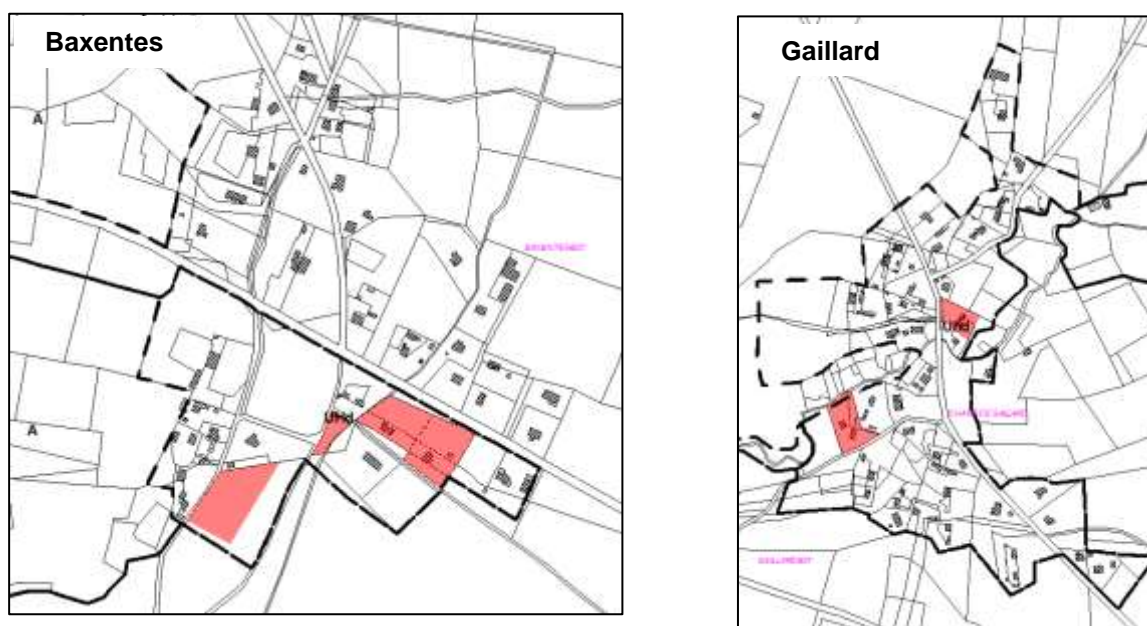
En termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune de Luë a observé une consommation foncière, entre 2009 et 2018 de :

- Près de 5,8 ha à destination d'habitat,
- Près de 0,2 ha à destination d'activités.

La forte pression constructive qu'observe le territoire se matérialise par un nombre important de nouveaux logements, dont l'empreinte paysagère contraste parfois avec les éléments et techniques traditionnelles de construction (exemple du lotissement du Canteloup).

	Superficie consommée à vocation d'habitation (ha)	Superficie consommée à vocation d'activités (ha)
<b>Bourg</b>	2,6	0,2
<b>Baxentes</b>	1,4	/
<b>Gaillard</b>	0,7	/
<b>Gillet</b>	1,1	/
<b>Total</b>	<b>5,8</b>	<b>0,2</b>





**Fig. 27. Localisation des espaces consommés entre 2009 et 2018**

En termes de création de logements, Luë recense une consommation foncière de 6,1 ha environ pour 35 nouvelles constructions sur les dix dernières années, soit une moyenne de 5,7 logements à l'hectare.

Sur le bourg en assainissement collectif, 2,6 ha de surfaces ont été consommés pour la création de 25 logements, soit une densité moyenne de 9,6 logts/ha.

Sur les quartiers en assainissement autonome, 3,2 ha de surface ont été consommés pour la création de 9 logements nouveaux, soit une densité moyenne de 2,8 logts/ha.

Conformément aux orientations du PLU approuvé en 2011, le développement de la commune s'est réalisé principalement au travers de la réalisation d'un lotissement en entrée ouest du territoire communale sur des terrains classés en AUh située en continuité immédiate du bourg.

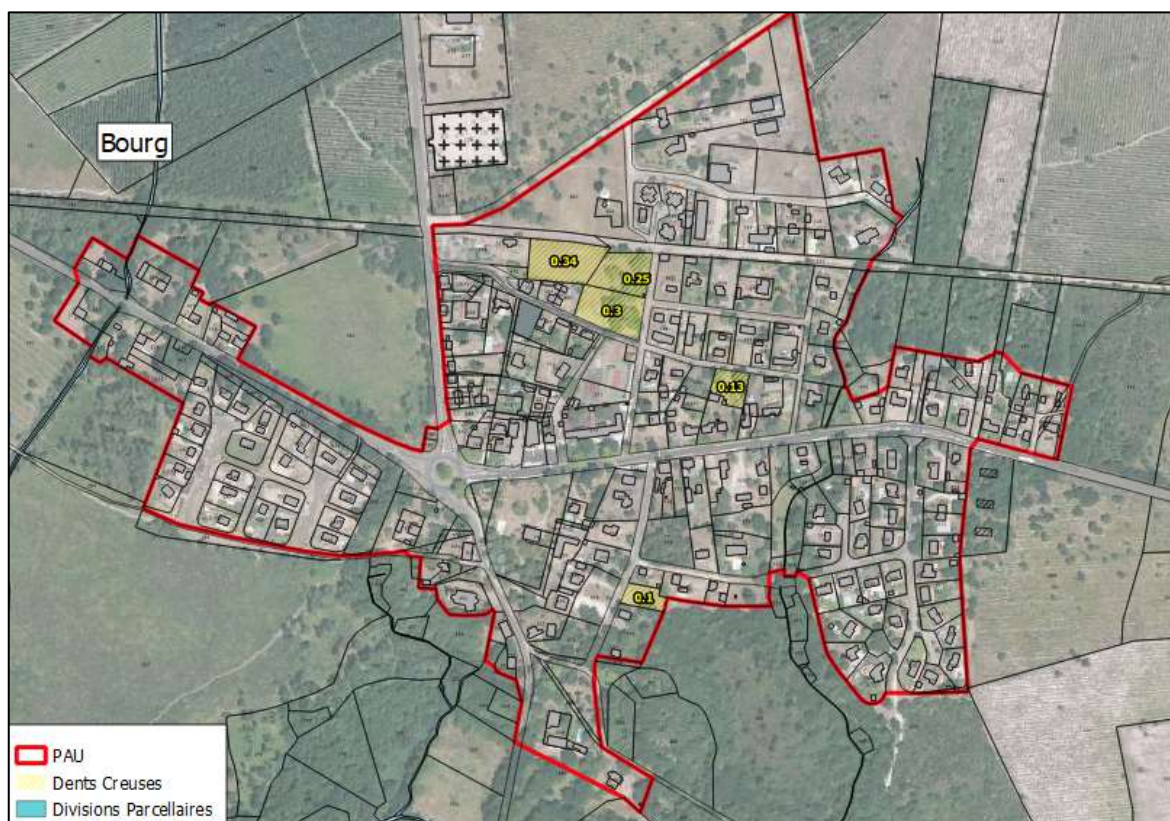
Le comblement de dents creuses dans le Bourg et le développement mesuré des quartiers, classés en UHd de Gaillard, Baxentes et Gillet sont également venus étoffer le parc de logements existants sur la commune.

### **3.12. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS**

Au regard du contexte urbain, architectural et paysager du bourg et des différents quartiers, mais également des problématiques assainissement et défense incendie existants sur les quartiers, la capacité de densification et de mutation de l'espace déjà bâti n'est réelle que sur le bourg de Luë.

L'analyse de cette capacité de densification tient compte des dents creuses, des divisions parcellaires et renouvellement urbain (analyse quantitative et qualitative).





**Fig. 28.** Localisation des capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant

### 3.12.1. Densification par comblement de dents creuses

La commune de Luë recense un potentiel de 1,2 ha dans le bourg de superficies urbanisables par comblement de dents creuses (en jaune sur les cartes ci-dessus) au cœur de la partie actuellement urbanisée (PAU).

Un îlot de 0,9 ha dans le bourg et situé à proximité des équipements représente un potentiel de densification stratégique qui nécessitera d'étudier pour rendre son aménagement qualitatif.

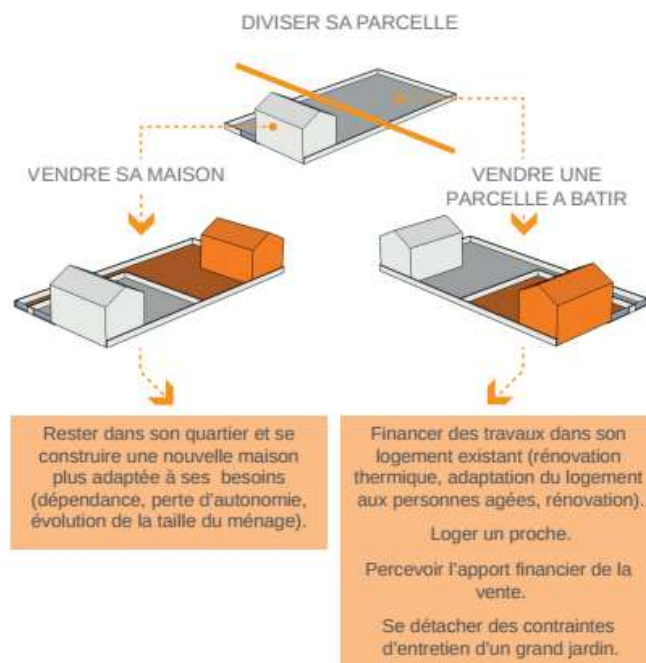
Cette PAU, qui ne connaît pas de définition officielle, peut-être malgré tout définit selon différents critères suivant :

- Le nombre de constructions,
- La distance par rapport au bourg ou au hameau,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul),
- La protection de l'activité agricole,
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Les dents creuses sont identifiées au regard des parcelles libres ne faisant l'objet d'aucune demande de permis de construire à ce jour.



### 3.12.2. Densification par division parcellaire



**Fig. 29. Les facteurs de division parcellaire**

L'habitat pavillonnaire qui compose les extensions récentes ou les quartiers de faible densité offrent un potentiel foncier qui peut être mobilisé. Par un repérage cartographique des « gisements » fonciers existants (en bleu sur la carte ci-dessus) sur la commune de Luë, il peut être estimé un potentiel de densification par division parcellaire très limité au niveau du bourg de par la nécessité également de préserver le patrimoine naturel en cœur de bourg (arbres, jardins, espaces boisés, abords de cours d'eau, ...).

Cette identification des divisions parcellaires potentielles prend en compte différents critères justifiant ou non son identification :

- Surface de la parcelle existante,
- Implantation de la construction existante,
- Présence ou non d'annexes,
- Accessibilité aux voies et emprises publics,
- Desserte par les réseaux,
- Présence d'un jardin ou d'un boisement qualitatif au niveau naturel ou paysager.

### 3.12.3. Densification par renouvellement urbain

On ne recense que 5,4% de logements vacants sur le territoire communal. La mobilisation du vacant ne représente donc pas une opportunité pour la création de logements nouveaux. L'accueil de la population nouvelle découlera donc uniquement de la création de logements nouveaux basée sur de la construction neuve.

**Le potentiel de densification sur Luë peut donc être établi à un potentiel d'une quinzaine de logements nouveaux pour une consommation foncière de 1,2 ha environ.**

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 4. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

### 4.1. TOPOGRAPHIE

Le territoire de Luë présente un cadre physique typique de la région de la Haute Lande.

Il fait partie d'un vaste plateau sableux présentant une inclinaison générale de l'est vers l'ouest. Cette première caractéristique conduit la vaste étendue plane de la commune à présenter une imperceptible pente, les points hauts se situant le long de la bordure orientale entre 70 et 80 mètres NGF et les points bas le long de la limite occidentale, aux alentours de 50 mètres NGF. Cette pente générale est faible, de l'ordre de 2 à 3 %.

Ce plateau est entaillé par la vallée du Canteloup, ruisseau qui coule dans le sens de la pente générale et scinde ainsi le territoire entre une partie nord et une partie sud. Les parties les plus éloignées du cours d'eau sont pratiquement plane selon l'axe nord / sud, oscillant autour de 60 mètres NGF, avec très peu de pente, ou pas de pente du tout, en direction de la rivière.

En s'approchant de la vallée, dans une bande large de 1,5 à 2 km de chaque côté du cours d'eau, une pente, de 2 à 4 ‰, tend à se dessiner. L'inflexion insensible du terrain vers la vallée est artificiellement soulignée par le positionnement de lieux-dits comme Hidéou ou Baxentes côté nord, Gillet ou Marlenx, côté sud.

À ces vastes étendues, qui composent l'essentiel du territoire et sont caractérisées par une très faible variation topographique, s'oppose la configuration de la vallée des cours d'eau au niveau du Canteloup et des ruisseaux amont (Moulasse, Mau-Rouge, Lavignolle). Les cours d'eau ont en effet creusé leur lit dans le substrat sableux meuble qui constitue la couverture géologique superficielle, créant de brusques dénivélés comparativement à la platitude générale. Le fond de la vallée est encaissé de 10 à 15 mètres par rapport au plateau. Ces mouvements soudains de relief sont facilement observables au sud du bourg ainsi que le long de la RD 626, en allant vers Labouheyre.

### 4.2. GEOLOGIE

La structure géologique ne diffère pas de celle de l'ensemble du plateau landais, à savoir une couverture sableuse quaternaire d'origine éolienne recouvrant les terrains plus anciens, sableux ou argileux.

Çà et là, quelques petits édifices dunaires à rattacher aux invasions de sables du Quaternaire qui ont profondément marqué le littoral aquitain, sont à peine perceptibles sur le terrain.

La vallée du ruisseau du Cantaloup et de ses affluents est le lieu d'accumulation de dépôts fluviatiles formés d'argiles, de sables et de tourbes.

Les couches superficielles du sol landais se caractérisent par un phénomène de podzolisation (différenciation importante des différents horizons avec présence d'une couche d'accumulation). La couche d'accumulation, de nature organe-ferreuse, a pu donner une cuirasse gréseuse formant une roche caverneuse de couleur rouille : la garluche. Cette roche, seul matériau naturellement dur du sous-sol landais, était utilisée dans la construction. Elle était extraite à l'aide de lourds pics et laissait dans la lande des excavations de quelques mètres de diamètre. Elle a aussi alimenté l'industrie sidérurgique qui est née à la fin du 18<sup>e</sup> siècle pour s'éteindre un siècle plus tard, ne résistant pas à

la concurrence d'autres produits que le chemin de fer, ouvert sous le Second Empire, a pu apporter et à l'ouverture du haut-fourneau du Boucau sur le port de Bayonne.

La richesse en fer de la garluche est en effet limitée aux alentours de 15 %.

Aux deux premières forges (Uza et Pontenx) qui fonctionnaient déjà à la fin du 18e, sont venues s'ajouter les établissements d'Ychoux (1810), Pissos (1818), Abesse (1826, à Saint-Paul-lès-Dax), Brocas (1830) au début du 19e siècle (d'autres seront construits au milieu du siècle mais auront une période d'activité plus limitée).

C'est en 1857 que la production fut la plus importante. Vingt ans plus tard, elle s'effondrait pour disparaître progressivement, à partir de 1893.

### **4.3. HYDROGRAPHIE**

Le territoire communal est situé à cheval sur deux bassins versants : au nord, celui de l'étang de Parentis-Biscarrosse et, au sud, celui de l'étang d'Aureilhan par l'intermédiaire du ruisseau du Canteloup.

L'interfluve se situe au nord du territoire, au-delà du lieu-dit Ligautenx. Dans ce secteur, très plat et sans cours d'eau naturel, l'eau hésite entre les deux bassins versants et a naturellement tendance à stagner. C'est la zone des anciennes landes humides qui s'engorgeaient d'eau en hiver pour former de vastes lagunes. De ces milieux aquatiques et zones marécageuses ne subsistent que quelques dépressions soumises à la remontée hivernale de la nappe (lagunes du Serrottes, de Bise, de Daury, de Tauziet). L'une d'elles (Serrottes) a été artificiellement recreusée pour former un petit plan utile à la faune. Plus souvent, elles ont disparu au moment des défrichements liés à l'installation des domaines agricoles.

De même, l'extrême sud de la commune s'approche de l'interfluve avec le bassin versant du ruisseau d'Escource, qui alimente, comme le Canteloup, l'étang d'Aureilhan. Là aussi, le sol sableux est naturellement plus hygromorphe en raison de l'émergence de la nappe phréatique superficielle lors des périodes de forte pluviométrie.

#### **Un réseau superficiel naturel réduit**

Le réseau hydrographique naturel est limité au ruisseau du Canteloup formé de la rencontre entre la Moulasse, qui devient ruisseau du Bourg après la confluence avec le Piau-Rouge, et le ruisseau de Lavignolle. Tous ces cours d'eau naissent de sources situées dans les landes humides de Labouheyre. Au sud du bourg de Luë, le ruisseau porte d'abord le nom de ruisseau du Taron. C'est une fois le pont du Taron franchi, qu'il prend le nom Canteloup. En aval, il alimente l'étang des forges de Pontenx. Au-delà de la retenue, il s'appelle ruisseau de la Forge jusqu'à sa confluence avec l'étang d'Aureilhan, dans la partie nord-est du plan d'eau.

Long de 31 km, son bassin versant est de 190 km<sup>2</sup>. Avec l'Escource qui s'écoule plus au sud et dont les caractéristiques générales sont très proches, le Canteloup est l'un des principaux tributaires de l'étang d'Aureilhan auquel il apporte 78 millions de m<sup>3</sup> par an. Son débit maximal (crue) est de 7,6 m<sup>3</sup>/s et son débit minimal (étiage) de 0,9 m<sup>3</sup>/s.

#### **Un important réseau de drainage artificiel**

À l'échelle du territoire communal, la zone d'influence de ce réseau hydrographique (drainage naturel de la nappe phréatique superficielle) est réduite à une bande large d'environ 4 km, pour une commune qui s'étale sur environ 12 km dans la direction nord-sud. Le lieu d'implantation du bourg et de la plupart des lieux-dits s'explique d'ailleurs par le drainage naturel offert par ces ruisseaux,

condition indispensable pour l'installation des habitations dans ce pays naturellement marécageux dans les endroits éloignés des ruisseaux. Au sein même de cette bande, la situation n'est au demeurant pas homogène. C'est ainsi que des petites zones d'interfluves existent entre les différents ruisseaux constituant le réseau du Canteloup. Elles peuvent localement constituer des petits plateaux mal drainés comme c'est le cas au niveau du lieu-dit Porteteny, zone d'interfluve entre le ruisseau de Gaillard et la Moulasse. Malgré la présence de l'Escourre (qui est un fossé de drainage) la nappe superficielle est susceptible de déborder lors des périodes de forte pluviométrie, situation délicate dans la mesure où il existe de l'habitat dans ce secteur.

Face à cette caractéristique naturelle du cadre physique, les efforts de mise en valeur du territoire communal ont conduit au creusement d'un très dense réseau d'écoulement superficiel. Qu'il s'agisse de "barades" ou de "crastes" (selon l'importance), ce réseau est constitué des fossés qui ont été creusés pour drainer la lande, initialement pour installer la forêt de pins maritimes, plus récemment pour favoriser les exploitations agricoles qui, justement, se situent dans les secteurs naturellement les plus humides.

Ces drains, chargés de favoriser l'écoulement de l'eau de la nappe phréatique superficielle, sont soumis à de fortes fluctuations. Secs en été, ils se remplissent durant la période hivernale.

#### **4.4. HYDROGEOLOGIE**

Les ressources hydrogéologiques superficielles sont nombreuses. Les nappes superficielles sont renfermées dans les sables constituant la couverture géologique. Elles sont soumises à l'influence directe de la pluviométrie et sont drainées par les ruisseaux et fossés. Elles affleurent en hiver dans les secteurs les moins bien drainés qui sont les secteurs les plus éloignés des ruisseaux. Ainsi, le paradoxe hydrogéologique landais est que ce sont les zones les plus hautes qui sont les plus humides. Le niveau général de cette nappe superficielle a été abaissé à la suite de l'installation du réseau dense de fossés de drainage. Les matérialisations visibles de cette modification sont la disparition des vastes étendues marécageuses ou en eau (lagunes) et la colonisation de ces anciens grands espaces de landes communales par la forêt et les exploitations agricoles.

Au niveau de la rupture de pente qui caractérise le thalweg encadrant les ruisseaux, le terrain naturel coupe le niveau de la nappe phréatique. Cette situation explique l'existence de sources - parfois aménagées en fontaine comme c'est le cas de la fontaine Saint-Michel le long du ruisseau de Courtie - le long du talus bordant les cours d'eau.

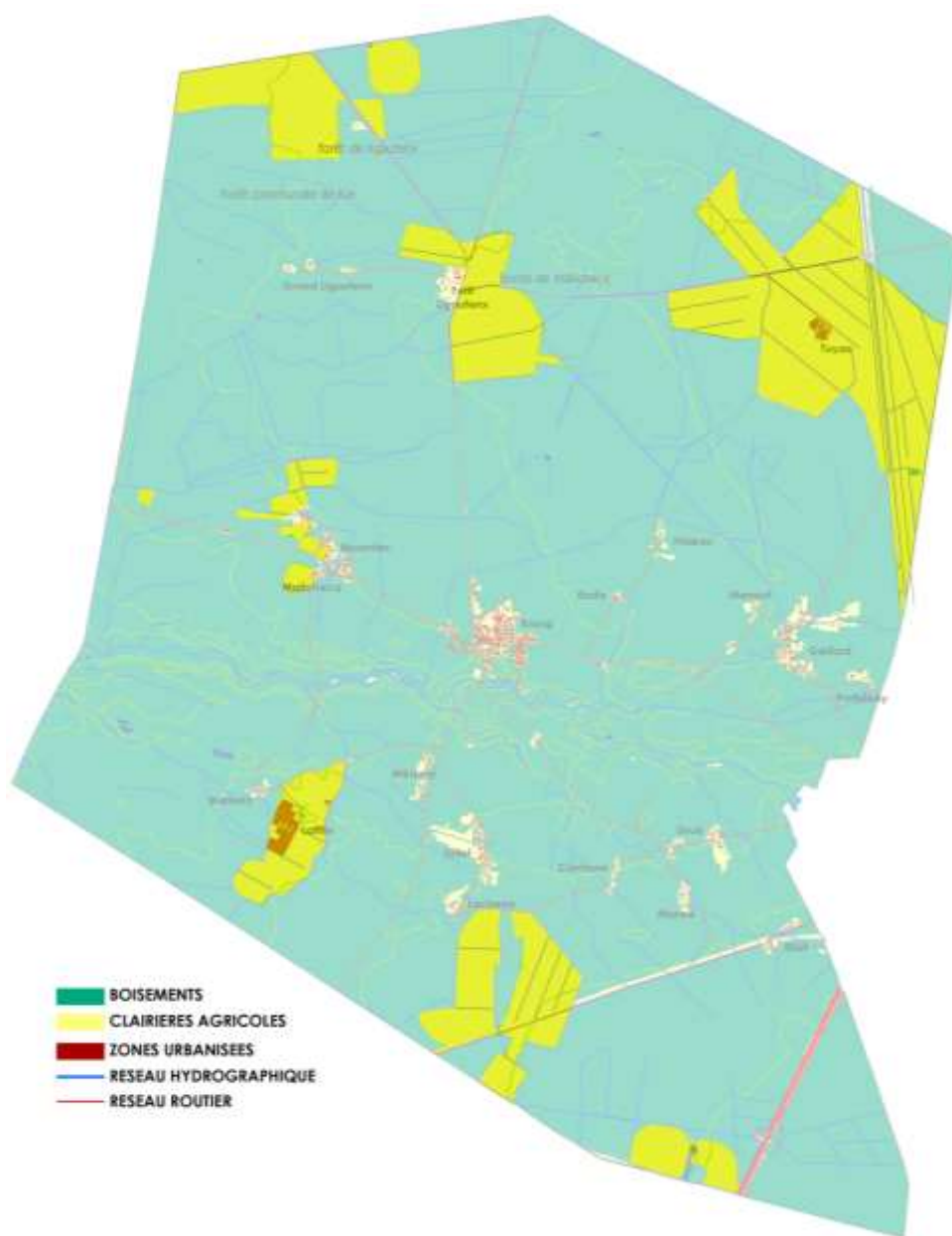
Plus profondément, c'est la nappe des terrains miocène qui assure l'alimentation en eau potable. Il s'agit de grès plus ou moins consolidés captés à plus de 100 mètres de profondeur.

## 5. STRUCTURE PHYSIQUE DU PAYSAGE

### 5.1. L'OCCUPATION DU SOL

#### 5.1.1. Evolution du paysage de 2006 à 2016

**Fig. 30. Cartographie de l'évolution de l'occupation du sol entre 2006 et 2016**



Source : Artelia – Atelier de paysages





Commune de la Grande Lande dévouée d'abord au pacage des troupeaux de moutons, puis de l'ensemencement de son sol par le pin, elle connut les tourments provoqués par « l'arbre d'or » et ses produits dérivés. On comptait de nombreux « bournacs », les ruchers, jusqu'à plus de 3 000, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

La bourgade comptait 3 forgerons, 3 charrons, la société de secours mutuels de « Saint Michel ». Le miel ne fut plus d'un rapport suffisant et la marchandise commerciale disparut en même temps que les derniers gemmeurs.

Patrimoine landais... Villages et visages des LANDES au début XX<sup>e</sup> siècle.

Le territoire est majoritairement constitué de forêts de pins maritimes ponctuées par des clairières agricoles et des parcelles déboisées. Luë a su préserver un territoire paysager boisé qui est un atout majeur à l'échelle du département.

En seulement dix années, de nombreuses parcelles ont été déboisées (tempête Klaus en 2009 et interventions privées), laissant place à de nouvelles parcelles cultivées et à des prairies en friche.

L'identité paysagère est aujourd'hui mise en péril par l'accroissement du défrichement de la forêt, les extensions urbaines non maîtrisées et l'extension des cultures à l'échelle macro-géographique, notamment le long de la RD 140 ; et par la perte de l'identité des quartiers et des airiaux (construction moderne standardisées, chênaie, clôture standardisée...) à l'échelle micro-géographique (même si Luë est préservée par rapport au reste du département).

### **5.1.2. Composition**

#### **Le Bourg**

Le bourg de Luë est concentré au centre du territoire, à l'est de la route départementale 140 et de part et d'autre de la route départementale 626.

Il forme un ensemble aéré de bâti, séparé par la RD626 en deux pôles: le pôle mairie-école-équipements au nord et le pôle église-salle des associations-bâti pavillonnaire au sud. Le bourg présente une forme urbaine traditionnelle de quartier landais avec ses particularités (vastes espaces paysagers, chênes remarquables, reculs du bâti) qui participent à lui conférer une identité forte.

Le pôle mairie-école-foyer rural-auberge forme une centralité marquée par l'alignement bâti et le recul planté.

#### **L'église**

Elle est située au sud, à l'emplacement initial du cœur de bourg, avant le déplacement du cimetière et donc du centre.

Peu perceptible depuis le cœur de bourg, elle se situe en retrait de la voie départementale d'entrée de bourg sud. Son parc planté et son orientation inversée par rapport à la route n'améliorent pas sa perception. Seul le clocher est visible depuis l'est et le sud du bourg. Depuis le cœur de bourg au nord, le parc planté de la propriété ne distingue que peu le clocher.

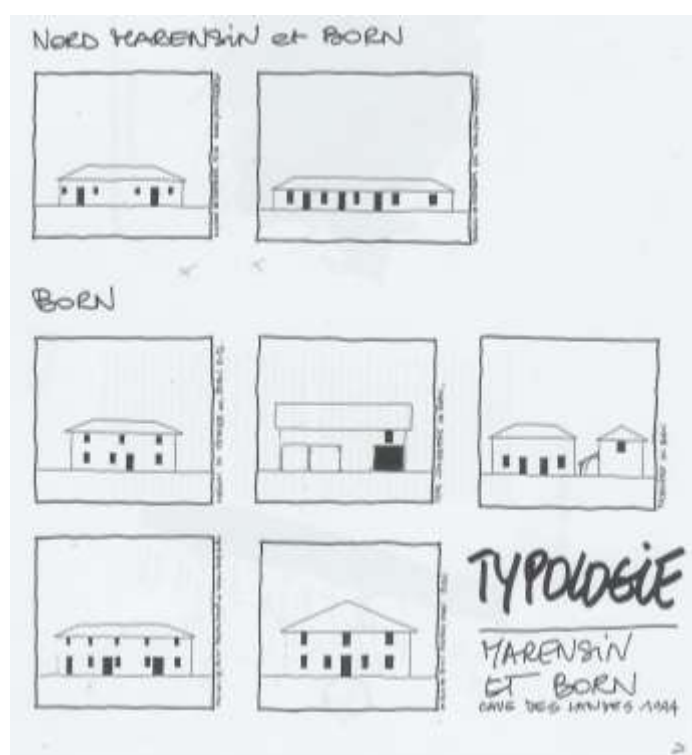
#### **Les Quartiers anciens**

De nombreux quartiers isolés et anciens occupent le territoire de la commune. Anciennes fermes et métairies, airiaux, ils constituent un patrimoine architectural et paysager à préserver.

Ces quartiers anciens regroupent un ou plusieurs airiaux qui ont profité d'une configuration topographique favorable pour s'implanter, souvent à proximité de cours d'eaux. Le quartier Gilet est le plus remarquable.

Les bâtiments des quartiers sont caractéristiques des airiaux du Pays de Born, avec un étage et une croupe orientée à l'est. Ces bâtiments occupent de vastes parcelles enherbées, plantées de chênes, souvent drainées par des crastes et des barrades (fossés et talus). Les terrains sont ouverts sur le paysage, ou simplement clôturés par du grillage à mouton. Cette transparence visuelle est identitaire des quartiers landais. Des chemins en cailloux de faible largeur et des bas-côtés enherbés desservent ces quartiers.

**Fig. 31. Les typologies du bâti vernaculaire sur le pays Born :**



Source : Extrait CAUE des Landes, 1994.





Source : photographie artélia - atelier de paysages

*Ancien quartier de Cazaux, aujourd'hui englobé dans le bourg. Tuile canal, croupe orientée à l'est, absence de clôture, ossature bois apparente, dépendance en bardage bois avec joints couverts... caractérisent cet airiel typique du Born.*

### **5.1.3. Voies de communication**

#### **Les routes départementales**

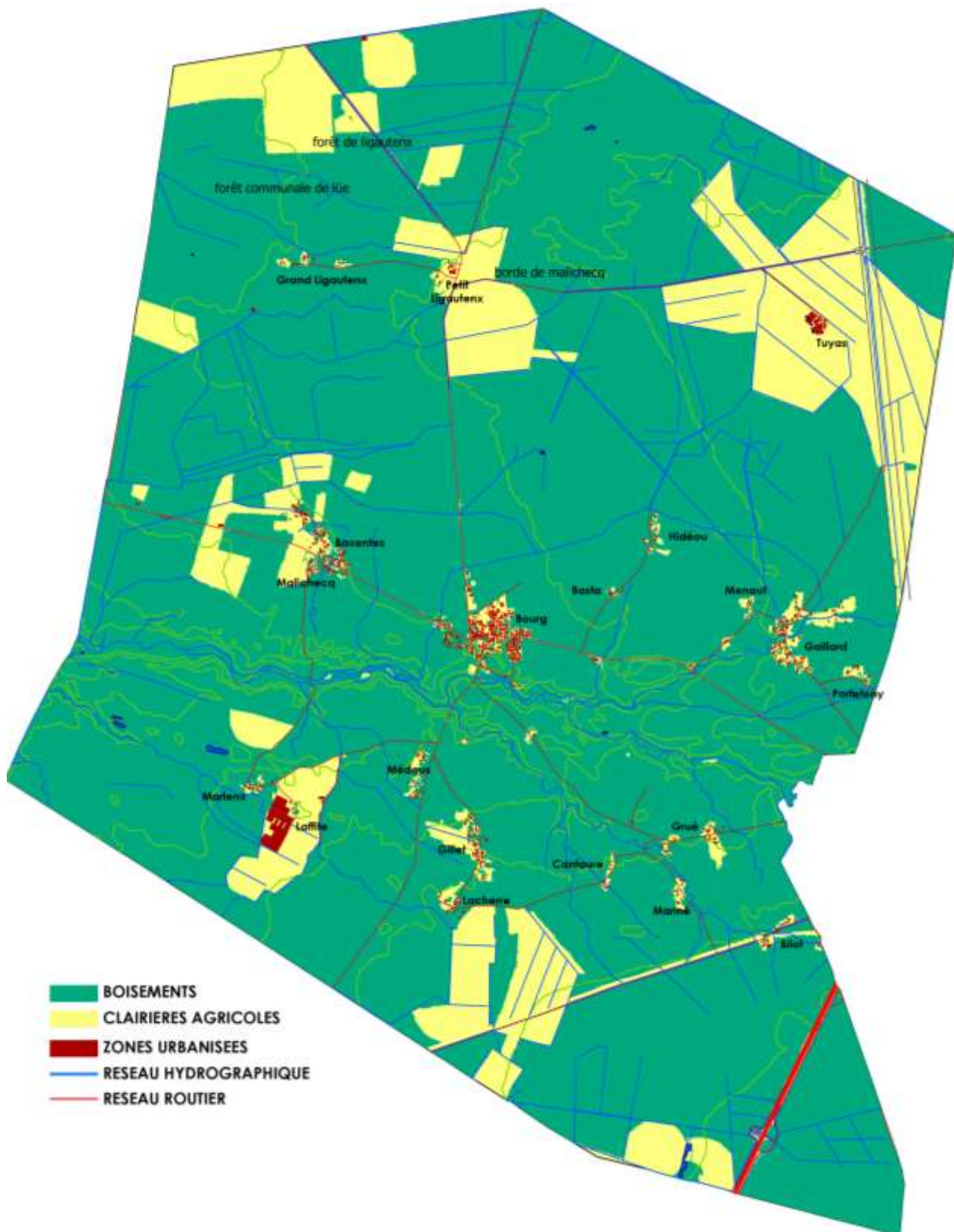
Les RD140 reliant Ychoux à Escource (nord-sud) et RD626 reliant Labouheyre à Pontenx-les-Forges (est-ouest) forment un carrefour giratoire en plein cœur de la commune de Luë. Elles constituent des axes de circulation importants mais aussi contraignants pour l'insécurité qu'ils peuvent présenter.

#### **Les chemins et les sentiers**

Beaucoup de sentiers et chemins émaillent le territoire communal. Les quartiers sont notamment desservis par des voies en impasse ou des sentiers (pas toujours goudronnés) permettant des déplacements doux et progressifs depuis le bourg. Malgré l'éloignement de certains quartiers, les chemins piétonniers contribuent à les rendre accessibles et conviviaux. Ces voies participent à l'intégration paysagère harmonieuse du bâti dans le paysage naturel et préservé.

Une ancienne voie ferrée traverse d'est en ouest la commune de Luë. Elle favorise les déplacements doux et apporte ainsi un itinéraire de promenade pour les habitants. Elle doit accueillir un projet de piste cyclable qui reliera le cœur de bourg et le nouveau lotissement au nord-ouest du bourg. A long terme, elle reliera les communes voisines.

Ce projet de piste cyclable s'appuyant sur le tracé de l'ancienne voie ferrée participera à la découverte du territoire de Luë et limitera les déplacements automobiles.

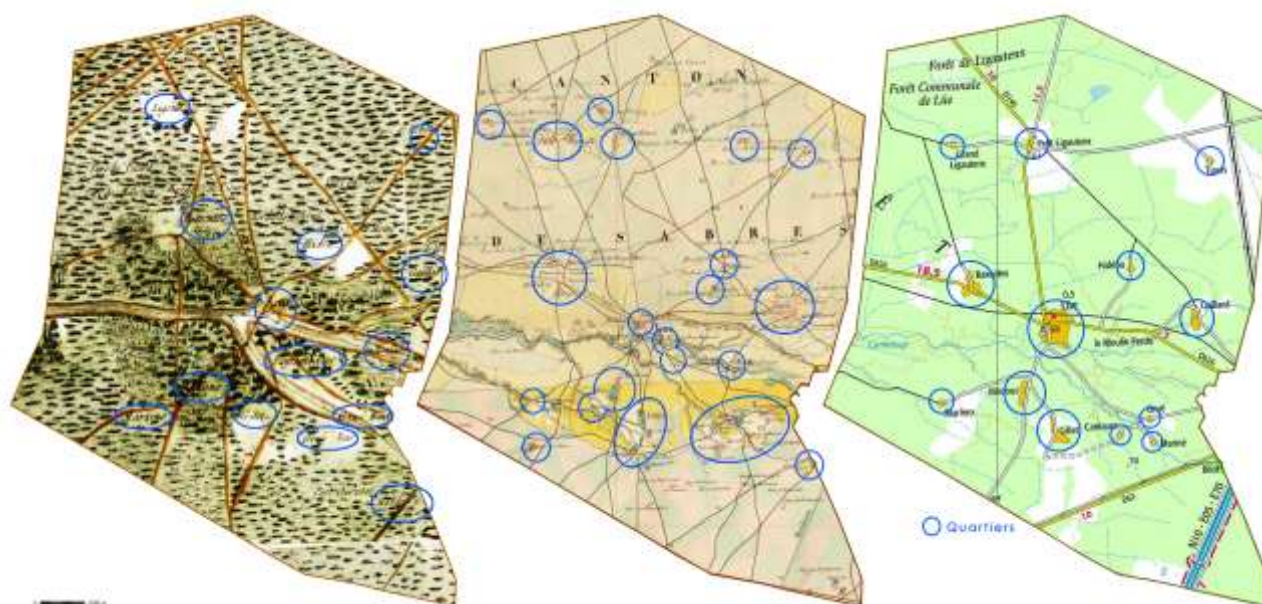


Source : Artelia – Atelier de paysages

**Fig. 32. Cartographie de l'occupation du sol**



## 5.2. LES FORMES URBAINES – LA TYPOLOGIE DES SITES D'IMPLANTATION DE L'HABITAT



Source : Artelia – Atelier de paysages

Repérage des quartiers sur la carte de Cassini (16<sup>e</sup> siècle), sur le cadastre napoléonien (19<sup>e</sup> siècle) et sur la carte IGN contemporaine

**Fig. 33. Evolution historique des quartiers**

### 5.2.1. Evolution du bourg

Le bourg ancien s'est développé au sud entre la route de Labouheyre au nord et le Canteloup au sud, le long de la route d'Escource (à la « croisé des chemins»). Ce développement ancien s'explique par la présence de l'eau. Cette identité est toujours bien lisible. S'y retrouve le petit patrimoine (croix de sauveté, église, fontaine...).

Puis, l'essor de la sylviculture et l'installation de la gare (industrie) se sont accompagnés de l'implantation au 19<sup>e</sup> de nouveaux équipements et de bâti plus au nord, le long de la route de Mimizan et de Labouheyre.

La présence de la gare montre que les activités économiques de Luë sont regroupées sur la partie septentrionale du bourg.

Deux pôles se différencient : le « Luë patrimonial » au sud et le « Luë actif » au nord.

La commune est aujourd'hui constituée d'un bourg central marqué par le croisement de deux routes départementales et de nombreux quartiers anciens isolés et répartis sur tout le territoire.

Historiquement, les nombreux quartiers étaient intégrés à un maillage dense de chemins agricoles avec le cœur de bourg.

Aujourd'hui, ces quartiers sont le plus souvent desservis par des impasses et reliés au bourg par des cheminements piétonniers ruraux.

Baxentes, Gaillard et Gillet sont relativement bien développés et de taille importante (1,41 à 1,39 ha) par rapport au bourg (4.30 ha).

Le quartier Baxentes occupe 1,39 ha le long du chemin Cyprien Barbe et le long de la RD 626. Il fonctionne indépendamment du bourg. Ce quartier englobe des anciens airiaux.

#### Repérage du quartier Baxentes :



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

#### Reportage photographiques quartier Baxentes :



*Ambiance de quartier landais avec chênes et bas-côtés enherbés*



*Vieilles granges caractéristiques des airiaux landais, avec grands chênes et limites non clôturées*

Crédit : Ardelia - Atelier de médiation

Le quartier Gaillard s'étend sur 1,44 ha le long de la route de Gaillard, au nord de la RD 626, à proximité du franchissement du ruisseau de Preillet. Il fonctionne indépendamment du bourg auquel il est relié par la RD 626 (2,5 km). C'est le quartier le plus important. Il regroupe des anciens airiaux et du bâti récent, qui reprend la volumétrie de l'architecture traditionnelle.



### Repérage du quartier Gaillard :



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

### Reportage photographique, quartier Gaillard :



*Vastes parcelles enherbées plantées de chênes avec granges remarquables*



*Bâti ancien et récent au sein d'une chênaie, craste profonde montrant la problématique de drainage du sol.*

Source : Artélia – Atelier de paysages

### Le quartier Gilet

Le quartier Gilet est situé au sud du bourg, le long de la route de Gilet. Il s'est développé sur une surface de 1,14 ha. Il est excentré par rapport au reste du bourg. Ce quartier est peut-être le plus typique du bourg, avec son bâti, et son implantation au cœur de la forêt. Le contraste entre l'ouverture des parcelles habitées et la fermeture de la forêt y est très marqué et renforce l'identité de l'airial.

**Repérage du quartier Gilet :**



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

### Reportage photographique, quartier Gillet:



Source : Artélia – Atelier de paysages

*Airial typique du pays de Born avec croupe orientée à l'est, présence d'un étage, pans de bois, implantation au sein d'une chênaie.*

*Airial avec sa maison principale et sa dépendance. Contraste entre l'ouverture de l'airial et la fermeture de la forêt.*

Petit et Grand Ligautenx, Tuyas, Hidéou, Médous, Marlenx, Cantaure, Grué et Mariné sont des quartiers plus intimes et préservés.

### Le bourg ancien :



*L'arrivée depuis le bourg ancien (sud)*



*La vue sur le bourg ancien et l'église*



*La vue sur l'airial en cœur de bourg*

Source : internet

### Le bourg actuel :



*Les vues disparues sur l'entrée sud*



*Le bourg actuel et son église*



*La place centrale actuelle*

Source : gmaps

### Les quartiers isolés :



*BAXENTES*



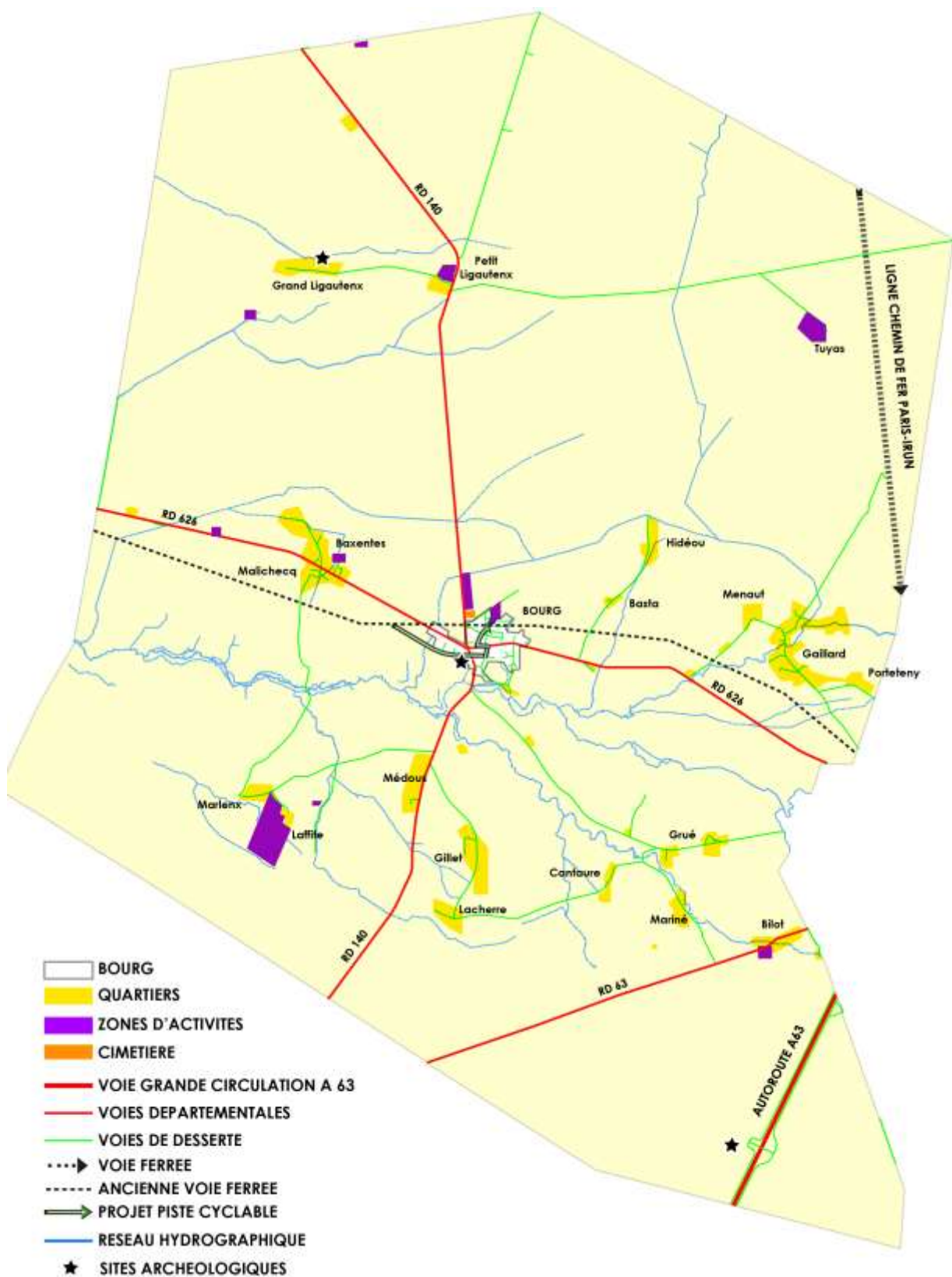
*GAILLARD*



*GILLET*

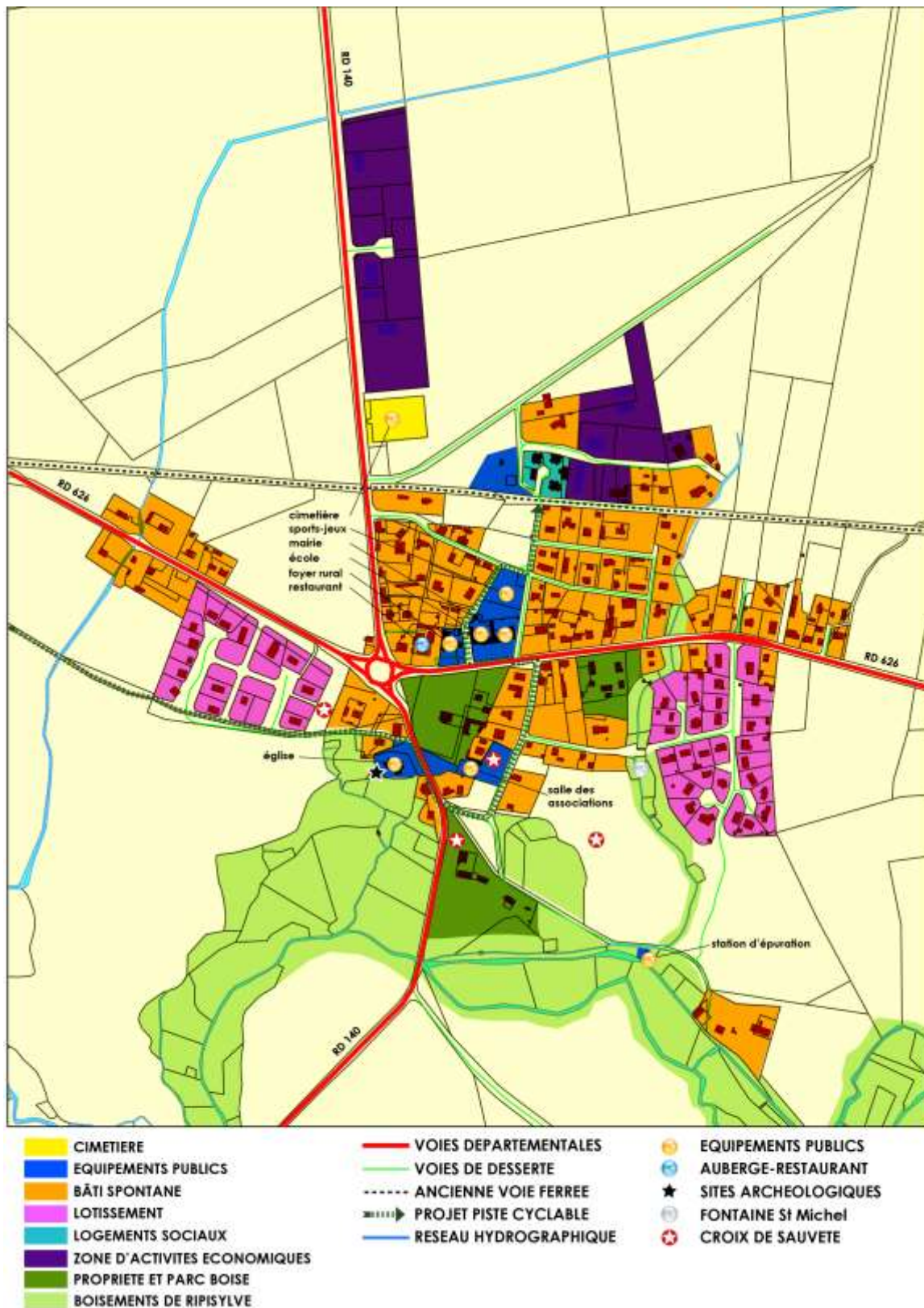
Source : gmaps





Source : Artelia – Atelier de paysages

**Fig. 34. Carte des formes urbaines et du fonctionnement de la commune**



**Fig. 35. Carte des formes urbaines et du fonctionnement du bourg**

Source : Artelia – Atelier de paysages

### 5.2.2. Composition et structure urbaine

- Au centre du bourg, le « Luë équipé » (mairie/école),
- Au sud, le « Luë Patrimonial (Eglise),
- A l'est et à l'ouest, le « Luë habité »,
- Au nord, le « Luë Actif » (ZA).

Les fonctions urbaines se répartissent par secteurs relativement bien visibles. Les formes urbaines sont caractéristiques : bâti spontané ancien (ancien domaine englobé dans le bourg), lotissement organisé avec parcelle régulière présentant peu de diversité, bâti spontané implanté au coup par coup, desservis parfois par des impasses.

Le rassemblement des équipements et service (auberge) au nord de la RD 626 constitue un pôle de centralité au bourg. Ils sont lisibles depuis la RD par leur alignement bâti et le dégagement d'une large place reliant la mairie, l'école, le foyer rural et l'auberge. Leur bâti remarquable marque l'identité patrimoniale de Luë. Ces équipements sont accessibles par l'arrière et les zones bâties, notamment par le biais d'espaces libres plantés (ou non) accueillant des aires de jeux, cours de tennis, terrain de football et boulodromes. Ces espaces ouverts offrent une respiration au cœur de bourg et un espace public arrière sécurisé et calme.

Le cœur de bourg s'est urbanisé dans les dents creuses avec des constructions traditionnelles. Le bâti spontané s'est développé en épaisseur de ces espaces libres, limité au nord par l'ancienne voie ferrée, à l'est par la vallée du Courtie et à l'ouest par la RD140. Une implantation plus dense est lisible autour de l'ancienne gare, dans une parcelle limitée par la RD140, les équipements publics et la route des écoles.

La prospérité économique liée à la sylviculture se lit par la présence de propriétés bourgeoises et demeures de la fin du XIXème siècle au début du XXème siècle. Quelques villas de type balnéaire de la belle époque sont notables. Ces bâtis et leurs parcs plantés ponctuent le cœur de bourg et lui confèrent une identité plus « urbaine » que le bâti traditionnel.

Le bourg ancien autour de l'église est composé d'habitations traditionnelles qui s'intègrent aléatoirement aux espaces voisins, mêlant espaces libres et espaces bâtis sans limite précise de propriété. Cela confère au quartier une identité singulière et une dimension patrimoniale particulière.

Il accueille l'église et l'ancien presbytère devenu salle des associations et local de la chasse. La situation de cet ensemble plus préservé de la départementale et en surplomb de la vallée du Canteloup, est pittoresque.

Les lotissements plus récents se situent aux extrémités du bourg (est, ouest, nord). Ils sont accessibles et desservis par des chemins ruraux à l'arrière, permettant de se détacher des routes départementales. Des chemins piétons connectent d'autres chemins ruraux et favorisent ainsi les déplacements doux. La configuration rurale de ces lotissements avec une implantation du bâti sur des parcelles de taille moyenne plus ou moins ouvertes et des espaces libres larges et plantés permettent une intégration douce au milieu naturel environnant et un maintien d'une composition harmonieuse du bourg.

Le lotissement le plus récent (à l'ouest) se démarque par une moindre densité, un linéaire de voirie important par rapport au nombre de lots, des espaces publics sous occupés. La piste cyclable viendra mieux le connecter au bourg.

Les quartiers anciens se sont légèrement développés et ont conservé leur bâti ancien. Quelques belles propriétés ont été rénovées et participent à la qualité architecturale et paysagère des quartiers. Leur étalement est raisonnable et leur confère une identité de quartier isolé. L'implantation du bâti est à l'image de l'airial traditionnel, se mêlant aux espaces libres et sans clôtures favorisant l'ouverture de l'espace.



Les zones d'activités à vocation artisanale ont été implantées au nord du bourg. La première est implantée le long de la RD140, au-delà du cimetière, offrant une large visibilité depuis la route. La seconde au nord-est est mêlée à l'habitat, offrant la possibilité de bâtir une habitation sur la parcelle.

### Le cœur de bourg



Source : gmap



Source : gmap

### Les lotissements



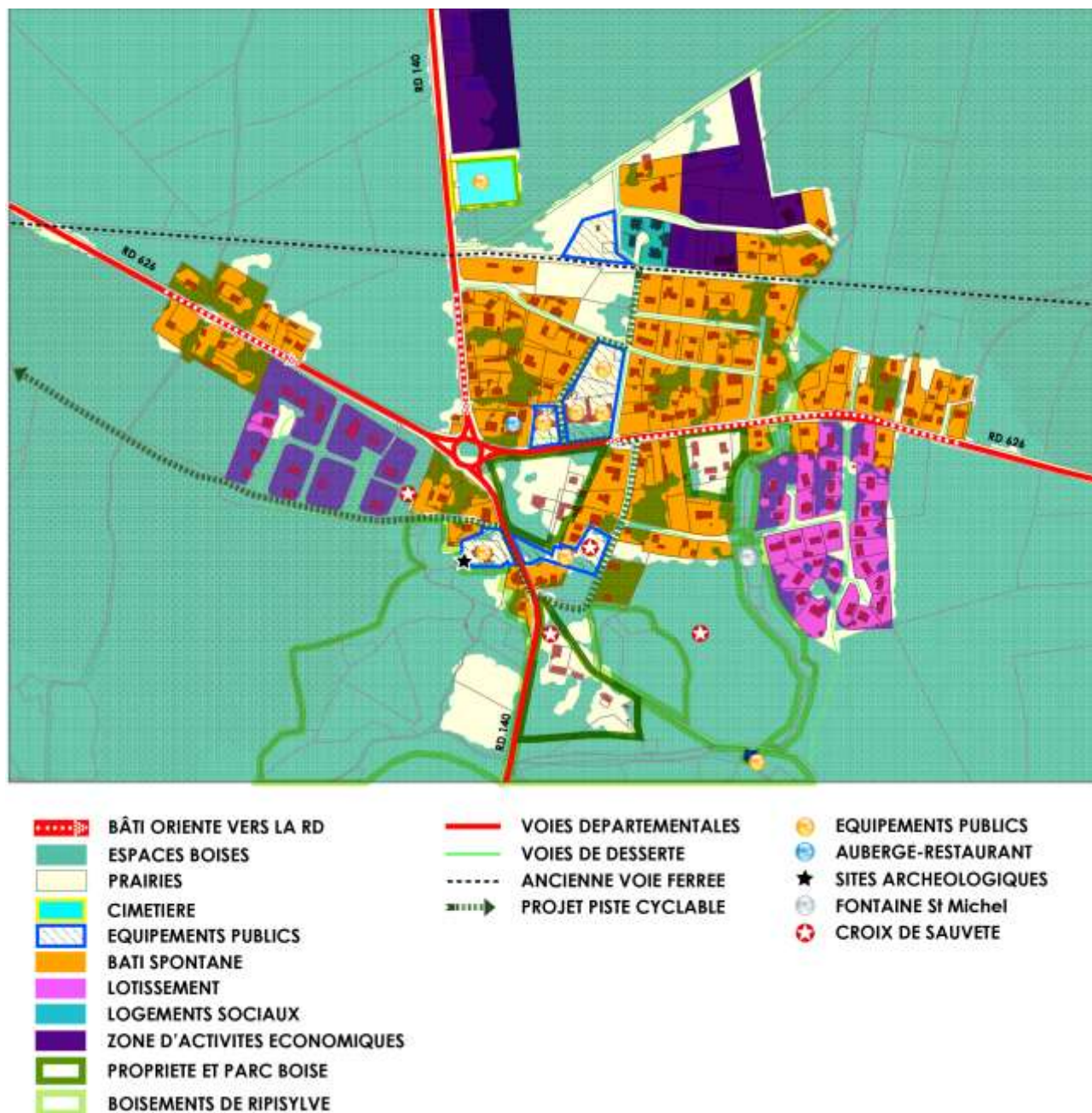
Source : artélia – atelier de paysages

### Les zones d'activités



Source : gmap

### 5.3. LES ENTREES DE BOURG



Source : Artelia – Atelier de paysages

**Fig. 36. Carte des entrées de bourg**

#### 5.3.1. L'entrée Ouest

L'entrée ouest se fait par la RD 626 Route du Pays de Born. Elle connecte le littoral à la commune. Elle dessert les communes de Pontenx-Les-Forges, St-Paul-en-Born, Aureilhan et Mimizan.

Elle traverse tout d'abord le quartier de Baxentes à l'ouest du bourg, encadré par de grandes parcelles cultivées et caractérisé par son bâti pavillonnaire sur de grands parcs boisés de chênes pédonculés. Des lisières arbustives complètent ces paysages plus ou moins fermés permettant de conserver une distance avec la route départementale.



Ensuite, la route traverse l'ancienne voie ferrée au milieu des parcelles déboisées puis les crastes de Barade et de Moulié au niveau d'un quartier au bâti traditionnel landais en léger recul et en alignement de la route.

Les vues sont plus ou moins ouvertes sur les parcs plantés de chênes et quelques alignements de platanes sont visibles.

Les vues se ferment totalement au sud de la RD 626 à l'approche du giratoire par une lisière arborée et arbustive dense masquant le bâti pavillonnaire récent. Une grande parcelle déboisée au nord permet d'apercevoir la RD 140 au nord.

C'est l'entrée « traditionnelle » du bourg.

#### Reportage photographique sur l'entrée de bourg ouest par la RD 626 :



Source : gmap

#### 5.3.2. L'entrée Est

L'entrée est se fait par la RD 626 Route de Labouheyre qu'elle connecte directement de même que l'autoroute A63.

L'arrivée est tout d'abord marquée par le paysage forestier, l'alternance de paysages ouverts et fermés (culture de pins et coupes franches/déboisements).

Ensuite, la route départementale traverse un quartier résidentiel majoritairement ancien, au bâti aligné et aux parcelles en profondeur agrémentées de plantations arborées endogènes.

Le seuil urbain est plus lisible au niveau du lotissement de Prodagnau au sud. Cette lecture est renforcée par les aménagements de bourg récents : chemins piétons, traversées piétonnes, etc.

Les parcelles en cœur de bourg sont plus étroites et souvent closes de haies arbustives opaques ou de clôtures.

Un fossé et sa végétation dense (exutoire vers le ruisseau de Canteloup, fontaine St Michel) offrent une ouverture visuelle à la traversée.

C'est l'entrée « urbaine » du bourg.

#### Reportage photographique sur l'entrée de bourg est par la RD 626



Source : gmap

### 5.3.3. L'entrée Nord

L'entrée nord se fait par la RD 140 Route des Grands Lacs. Elle connecte Parentis-en-Born et Ychoux (par la route de Cabeil).

L'arrivée est tout d'abord marquée par le paysage forestier plus ou moins conservé, par l'alternance de paysages ouverts et fermés (culture de pins anciennes et plus récentes et coupes franches/déboisements).

Ensuite, la route départementale traverse de nombreux chemins forestiers longés de barades et fossés marquant le paysage de la lande drainée.

L'arrivée sur la zone d'activités à la surreprésentation le long de la RD140 (est) déstructure l'enveloppe urbaine du bourg. Les larges lots très ouverts et peu plantés permettent certes d'ouvrir les vues vers les arrières plans boisés mais aussi sur les zones de stockage non intégrées au paysage environnant. Un contraste visuel fort avec les alignements de pins maritimes à l'ouest.

Un recul paysager détache légèrement le cimetière de la route départementale. Son porche, ses murets en garluche et ses arrières plans arborés, en contraste avec la zone d'activités, marquent son identité patrimoniale et l'arrivée sur le bourg bâti.

A une distance déjà significative du giratoire, le clocher de l'église (sud) et le château d'eau (est) sont autant d'éléments qui permettent de situer le bourg et son étalement.

Le seuil urbain est plus lisible au niveau de l'ancienne voie ferrée qui symbolise une limite de l'urbanisation du bourg. Le bâti ancien est aligné à la route départementale et cloisonné par des haies opaques qui limitent les vues et la lecture des espaces du bourg.

Une large parcelle à l'ouest, cintrée par une lisière boisée de feuillus offre quelques vues vers l'entrée ouest du bourg.

C'est l'entrée « active » du bourg.

#### Reportage photographique sur l'entrée nord par la RD 140 :



Source : gmap

### 5.3.4. L'entrée Sud

L'entrée sud se fait par la RD 140 Route de Marensin reliant le bourg d'Escource.

L'arrivée traverse tout d'abord le quartier de Médous au sud du bourg, aux grandes parcelles plantées de sujets arborés remarquables (chênes pédonculés, chênes liège, pins parasol, marronniers, conifères). Le bâti en recul est peu visible et les clôtures légères ouvrent les vues sur les ariiaux.

Ensuite, le paysage forestier alterne entre ouvertures et fermetures (culture de pins et coupes franches/ déboisements) pour laisser place à un relief légèrement marqué et les boisements denses de la ripisylve du ruisseau de Lavignolle.



Le relief replonge au niveau du croisement de la route de Qua Grué et du pont du ruisseau du Bourg. La ripisylve dense de prolonge sur le parc boisé de la propriété à l'est et forme une lisière boisée de part et d'autre de la voie. De magnifiques sujets arborés surplombent la route et lui confèrent une image intime, appuyée par un relief encaissé.

Une large ouverture des vues marque l'arrivée sur le bourg patrimonial avec une première distinction du clocher de l'église. Les clôtures légères ou absentes ouvrent les parcs plantés qui se mêlent aux espaces libres paysagés autour de l'église et de la salle des associations. De magnifiques sujets tels que pins parasol, tilleuls, chênes ou encore alignement d'ormes ponctuent le patrimoine naturel. Les éléments patrimoniaux tels que l'église, le monument aux morts et le bâti traditionnel landais lui confèrent une identité de bourg ancien.

Cette entrée est la plus sensible ; les ouvertures visuelles sur le paysage et le patrimoine bâti doivent être préservés.

C'est l'entrée « patrimoniale et naturelle » du bourg.

#### Reportage photographique sur l'entrée sud par la RD 140 :



Source : gmap

## 5.4. LES UNITES PAYSAGERES

« L'Atlas des Paysages des Landes » inscrit la commune de Luë dans l'unité paysagère des « Paysages Forestiers du Littoral », qui couvre l'intégralité du massif des dunes modernes, de Biscarosse au nord à l'étang de Léon au sud, ainsi qu'une frange de 4 km à l'intérieur du massif dunaire. Là s'organisent de nombreux micro-paysages, souvent perceptibles par surprise : étangs, ruisseaux, courants en avals, bourgs et quartiers, dans une vaste étendue boisée d'apparence uniforme.

La forêt de pins maritimes domine cet immense plateau sableux et caractérise le paysage forestier du plateau landais.

Les éléments de perception permettent de distinguer un paysage uniforme et relativement plat sur la majeure partie du territoire ponctué par un relief marqué et une végétation plus dense au niveau du ruisseau de Canteloup et de ses affluents.

### Le plateau forestier et les quartiers avec leurs chênaies

Le plateau forestier constitue la principale unité paysagère du territoire. Elle encadre les axes routiers et se prolonge par des alignements (platanes, chênes, ormes) en structuration des entrées de bourg.

Les chênes (et les pins parasol) des airiaux représentent des éléments identitaires exceptionnels qui doivent être préservés.

### **Les clairières agricoles**

Les clairières, formées par les espaces cultivés, représentent un ensemble de perception à l'échelle du paysage communal. Elles apportent une diversité paysagère au sein du plateau forestier et annoncent le paysage bâti.

### **Les parcelles défrichées**

Les parcelles défrichées suite à la tempête Klaus (2009) offrent des respirations au paysage forestier et des variations de perceptions. Certaines sont en cours de replantation mais d'autres sont laissées en l'état.

## **5.4.1. Relief**

La commune de Luë possède un relief peu marqué sur la majeure partie de son territoire, caractéristique du plateau landais. Un léger dénivelé d'est en ouest est visible, les points hauts à l'est se situant entre 70 et 80 mètres NGF et les points bas à l'ouest entre 50 mètres NGF.

A ce vaste plateau s'oppose le ruisseau de Canteloup, ses affluents et leurs vallées au relief plus marqué. Ils découpent le plateau de Luë en son centre. Ils sont caractérisés par des dénivelés brusques et marqués mais peu étendus sur le territoire, encaissés de 10 à 15 mètres. Ces reliefs sont nettement visibles depuis l'entrée sud de la commune (RD140).

## **5.4.2. Hydrographie**

Le réseau hydrographique de Luë se définit par 2 sous unités: les ruisseaux et cours d'eau, traversant la commune d'est en ouest et localisés au centre du territoire; et les crastes, fossés et barades permettant de drainer et de récolter les eaux pluviales, localisés principalement dans les parties nord et sud-est de la commune.

Ponctuations linéaires dans ces paysages forestiers, aux origines liées à l'eau.

Les ruisseaux et fossés font partie des bassins versants de l'étang de Parentis-Biscarrosse au nord et de l'étang d'Aureilhan à l'ouest.

### **Le ruisseau de Canteloup et ses affluents**

Le ruisseau de Canteloup en amont de l'étang de la Forgé (Pontenx-les-Forges) devient le ruisseau de la Forge Pontenx en aval. En Amont, il est constitué de plusieurs affluents tels que le ruisseau de la Moulasse, le ruisseau de Preillat, de ruisseau de la Chioule et le ruisseau du Bourg (ruisseau de Bilot).

Ces ruisseaux sont ponctués de moulins et d'une fontaine.

Le ruisseau de Canteloup et ses affluents constituent une partie du bassin versant de l'étang d'Aureilhan.

### **Les fossés**

Les nombreux fossés, barades et crastes parcourent la partie nord du territoire communal.

Ils constituent un important réseau de drainage de la lande favorisant l'écoulement superficiel. Ils ont été creusés initialement pour l'installation des forêts de pins puis pour favoriser la création d'exploitations agricoles dans ces secteurs naturellement plus humides.

Les barades ou crastes (suivant leur importance) constituent une partie du bassin versant de l'étang de Parentis-Biscarosse.

### **Les Lagunes**

Au niveau du plateau nord de la commune au relief relativement plat, les eaux stagnantes ou difficilement écoulées constituent des zones marécageuses. A l'emplacement de ces anciennes landes humides, les lagunes se forment. Elles portent le nom de Serrottes et Biredis de Daury.

Une lagune subsiste aussi au sud-ouest de la commune : la lagune de Marlenx.

## **5.4.3. Géologie et pédologie**

Le sous-sol est entièrement constitué des dépôts sableux d'origine éolienne, recouvrant les terrains plus anciens, sableux ou argileux. Cette couche sableuse superficielle renferme une nappe qui est drainée par les ruisseaux et les fossés.

Au niveau de la vallée du ruisseau Canteloup et de ses affluents, des dépôts fluviatiles formés d'argiles, de sables et de tourbes sont accumulés.



**Fig. 37. Cartographie des unités paysagères**

#### **5.4.4. Les grands ensembles : la matrice**

##### **La forêt de pins**

Composée de pins maritimes, elle constitue le principal ensemble sur la commune. Elle a été touchée par les dernières tempêtes (1999 et 2009) et son importance a diminuée. Les attaques parasitaires ont aussi eu une forte incidence sur la survie de nombreux sujets. Aujourd'hui, de nombreuses ont été replantées et sont en cours de culture.

La forêt de pins se caractérise par des plantations en alignement, d'âges variés suivant leur étape de gestion sylvicole (coupe rase, semis, jeunes plants, coupes d'éclaircie, etc.).

Sur le territoire de Luë, trois types de forêts se distinguent : la pinède sur lande humide, la pinède sur lande sèche et la pinède sur lande mésophile.

##### **Les boisements de ripisylve**

Ils constituent le cordon végétal caractéristique des milieux humides de bord de ruisseau. Ils sont composés d'une végétation abondante d'essences arborées, arbustives et herbacées, principalement des feuillus en mélange, en comparaison avec l'uniformité de la forêt de pins maritimes. Ils constituent le principal élément de diversité écologique du territoire (faunistique et floristique). Les pentes sont colonisées principalement par les chênes pédonculés alors que le lit majeur est colonisé par les aulnes glutineux et les saules. Ils accueillent une faune variée notamment oiseaux et mammifères et constituent des refuges pour ces espèces.

L'urbanisation du bourg de Luë est limitée au sud par ce cordon dense mais s'en approche tout de même, permettant aux habitants de bénéficier de ces espaces préservés à proximité. Le bourg ancien et l'église notamment ont été construits sur un promontoire de la vallée du ruisseau de Canteloup (ruisseau de Taron jusqu'au pont).

##### **Les clairières agricoles**

Apparues suite aux nombreux défrichements des années 60, elles ont permis la mise en culture de vastes zones de landes. Elles se situent principalement au nord de la commune mais quelques parcelles au sud sont visibles. Certaines constituent une prolongation des cultures anciennes, d'autres sont créées à partir de défrichements intensifs, puis les dernières ont disparu et laissé place à des prairies ou des parcelles de reboisement de pins.

#### **5.4.5. Les sensibilités paysagères**

##### **La ripisylve (habitat d'intérêt communautaire)**

Les boisements rivulaires, formés d'une végétation hétérogène, constituent une trame épaisse et continue et soulignent le tracé du ruisseau de Canteloup et de ses affluents.

L'ensemble de l'hydrographie à Luë présente un intérêt environnemental majeur justifiant un classement en zone Natura et en ZNIEFF de type 2. Le territoire communal est aussi concerné par le SIC (site d'Importance Communautaire) qui couvre toutes les zones humides de l'arrière d'une du Pays de Born caractérisé par un vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire, la présence d'une grande variété de milieux humides et aquatiques, les nombreuses espèces rares ou menacées présentes sur les rives soumises au marnage, et les habitats tourbeux riches et conservés (pour certains).

### **NATURA 2000**

La zone NATURA 2000 recouvre toute la ripisylve du ruisseau de Canteloup et de ses affluents, au titre de la Directive Habitats.

### **ZNIEFF de type II**

Sur une largeur plus importante, le ruisseau de Canteloup et ses affluents sont intégrés à la ZNIEFF de type II. Elle comprend des grands espaces naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités importantes. Cette zone se distingue des autres par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Elle a pour but de préserver les équilibres généraux rencontrés.

### **Les lagunes**

Zones de dépression alimentées par la stagnation ou les remontées d'eau des nappes phréatiques, elles font partie intégrante du territoire paysager de la commune. Leur surface a considérablement diminué avec le temps et leur disparition progressive était due à la mise en place de réseaux d'assainissement (fossés) et aux exploitations de cultures de maïs. Les lagunes résiduelles telles que Marlenx, Serrottes et Biredis de Daury font l'objet d'une attention particulière et jouent un rôle écologique important à préserver.

## **5.4.6. Les structures linéaires, les parcs boisés et les jardins**

### **Les plantations d'alignements et les haies**

Les haies, les lisières boisées et les alignements de platanes ou de chênes bordent et structurent le bourg et ses entrées.

Ce sont principalement les lisières boisées qui, ponctuées d'ouvertures visuelles vers les forêts de pins ou les parcs plantés des airiaux, soulignent et annoncent les entrées de bourg.

Les alignements de platanes ou de chênes sont remarquables en cœur de bourg et en limite des routes départementales. Ils soulignent la présence des espaces publics et des équipements du cœur de bourg.

### **L'accompagnement du bâti et les jardins**

Dans le bourg, les parcelles sont généralement clôturées et doublées de haies opaques. Quelques jardins s'ouvrent tout de même, participant à l'intégration des espaces libres ouverts et paysagés publics.

En entrées de bourg, le bâti s'inscrit dans des jardins le plus souvent faits de grands espaces enherbés ouverts, sans clôture, caractérisant l'esprit du quartier landais.

Quelques fleurissements (massifs fleuris, petites haies arbustives) égayent la commune.



### **Les chênaies et les airiaux**

Des chênaies remarquables sont présentes au sein des airiaux et dans le bourg, et représentent des enjeux majeurs d'identité communale. Elles apportent de la force à l'identité landaise forestière du bourg.

### **5.4.7. CONCLUSION**

Au niveau du paysage, l'occupation du sol se traduit par un paysage à dominante de boisements (pins et chênes principalement) dont le maintien représente un objectif communal majeur. De même, la préservation de la ripisylve et de sa végétation spécifique, qui abrite une biodiversité de valeur patrimoniale forte, constitue une priorité.

## 5.5. PAYSAGES : GRILLE AFOM

Paysages	
Atouts	Faiblesses
<p>Paysage typique du plateau forestier et de la Haute Lande avec ses grandes étendues boisées</p> <p>Nombreux quartier avec airiaux remarquables avec bâtiments caractéristiques</p> <p>Petit patrimoine remarquable (chênes centenaire, croix de sauveté et fontaines)</p> <p>Urbanisation aérée ponctuée de grands parcs et de boisements, forme urbaine traditionnelle des quartiers landais</p> <p>Pôle patrimonial de l'église caractéristique en surplomb du Canteloup, sur l'entrée sud</p> <p>Un maillage efficace de sentiers et chemins reliant les quartiers</p> <p>Proximité relative du littoral et de l'A63</p>	<p>Dispersion des quartiers sur le territoire communal, déconnectés de la centralité du bourg et souvent desservis par des impasses</p> <p>Circulation importante sur la traversée du bourg posant des problèmes de sécurité et scindant la commune en 4</p> <p>Manque de lisibilité du cœur de bourg</p> <p>Seuil urbain peu marqué sur l'entrée ouest et nord</p> <p>Le petit patrimoine est peu visible, notamment celui lié à l'eau</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Déforestation de parcelles boisées, notamment sur les entrées de bourg, avec perte de l'identité paysagère</p> <p>Mitage de la forêt cultivée et des parcelles agricoles par l'urbanisation</p> <p>Disparition de la ripisylve et de la lecture des cours d'eau dans le paysage</p> <p>Extension des cultures à l'échelle macro-géographique, notamment le long de la RD 140 au nord</p> <p>Perte de l'identité des quartiers traditionnels anciens (airiaux) (construction moderne standardisées, disparition des chênaies, clôture standardisée...)</p> <p>Banalisation des nouveaux quartiers pavillonnaires : perte de qualité architecturale, espaces publics non plantés, uniformisation des lots, limites entre espaces privé et public non traité.</p> <p>Développement linéaire et étalement de la zone d'activité avec surreprésentation de celle-ci et patrimonialisation du foncier.</p>	<p>Travailler l'urbanisation en épaisseur au niveau du cœur de bourg pour conforter la centralité du bourg.</p> <p>Conserver les espaces publics plantés et renouveler le patrimoine arboré remarquable</p> <p>S'appuyer sur le réseau de cheminement et de sente pour relier les nouvelles extensions urbaines</p> <p>Epaissir l'urbanisation en entrée ouest du bourg</p> <p>Rationaliser le développement de la zone d'activités économiques</p> <p>Préserver les espaces forestiers et les espaces cultivés</p> <p>Préserver le massif forestier le long des axes de communication</p> <p>Centre urbain à conforter par un travail sur les liaisons douces et le renforcement des services</p>

## **6. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE**

### **6.1. MESURES DE CONNAISSANCES, DE GESTION ET DE PROTECTION EXISTANTES**

Le territoire de Luë est concerné par des espaces naturels remarquables en lien avec le réseau hydrographique naturel et ses milieux associés.

#### **6.1.1.1. RESEAU NATURA 2000**

##### **6.1.1.1.1. Présentation et nature de la protection**

*Références législatives et réglementaires : articles L.414-1 à L.414-7 et R.414-1 à R.414-24 du Code de l'Environnement*

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de constituer un réseau de sites pour abriter des habitats naturels (pelouses calcaires, landes, forêts alluviales, ...) ou des espèces identifiées comme particulièrement rares et menacées.

Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes n°79/409 du 6 avril 1979 dite « Directive Oiseaux » et n°92/43/CEE du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats ».

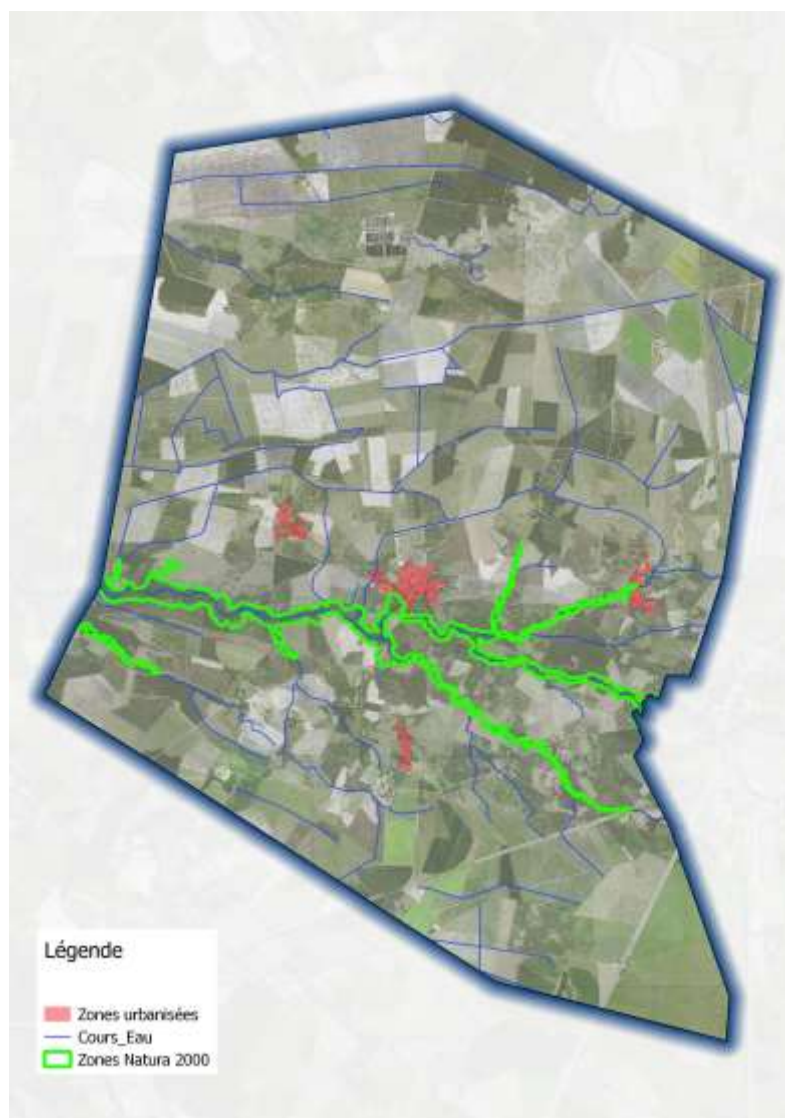
La « Directive Habitats » demande aux Etats membres de constituer des « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC). La désignation des ZSC s'appuie en grande partie sur l'inventaire ZNIEFF et suit trois étapes :

- L'envoi, par l'Etat membre à la Commission Européenne de propositions nationales de Site d'Importance Communautaire (SIC),
- La mise en cohérence des propositions nationales à l'échelon européen et l'établissement d'une liste de Sites d'Importance Communautaire (SIC) par décision de la Commission Européenne en accord avec les Etats membres,
- La désignation, par l'Etat membre, des Sites d'Importance Communautaire en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dans les six années après l'établissement d'une liste des Sites d'Importance Communautaire ; c'est à cette étape qu'intervient l'arrêté de désignation du site comme site Natura 2000 (arrêté du ministre chargé de l'environnement).

La création de ce réseau n'a pas pour but d'interdire toute activité humaine sur ces zones. Ainsi, à chaque fois qu'un aménagement sera prévu sur un site appartenant au réseau Natura 2000 ou susceptible d'y être intégré, une évaluation des incidences du projet est réalisée. Les objectifs de protection des espèces et des habitats des sites Natura 2000 à prendre en compte sont fixés dans des documents d'objectifs (DOCOB). Ceux-ci planifient pour six ans, la gestion de chacun des sites Natura 2000.

#### **6.1.1.1.2. Site présent sur le territoire communal**

Luë est concernée par le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays en Born » dont le DOCOB a été validé.



**Fig. 38. Carte de localisation de la zone Natura 2000 (DREAL)**

Ce site concerne la chaîne des étangs du sud de la Gironde et du nord des Landes. Il couvre une surface d'environ 15 000 ha répartie entre le département des Landes (85 % de la superficie du site) et celui de Gironde (15 %).

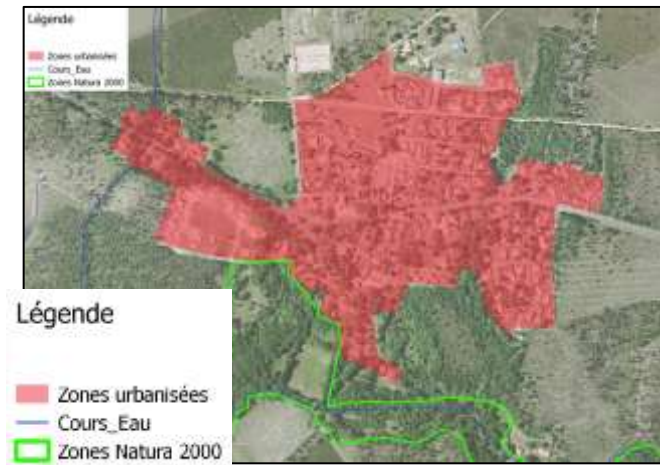
Les zones humides d'arrière d'une du pays de Born, constituées d'une chaîne d'étangs et de milieux humides associés, présentent une grande importance écologique.

Ces milieux lacustres situés du bassin d'Arcachon au pays de Born offrent une richesse exceptionnelle pour les espèces végétales et animales, parfois menacées d'extinction. Elles possèdent de fortes potentialités d'accueil pour les mammifères tels que le Vison d'Europe et le Grand Rhinolophe, et présentent un réel intérêt pour la conservation d'espèces florales patrimoniales.

Ces étangs, rivières et courants sont également importants pour les activités humaines économiques telles que le tourisme ou les loisirs (chasse, pêche, ...).

Suite à l'inventaire terrain réalisé dans le cadre du DOCOB, ce sont 29 habitats d'intérêt communautaire (contre 8 mentionnés dans le Formulaire Standard de Données) qui ont été recensés sur l'ensemble du périmètre élargi du site Natura 2000.

Sur la commune de Luë, il est à noter la proximité du site Natura 2000 avec le bourg. Une attention particulière devra donc être apportée lors de la définition des zones dans ce secteur.



**Fig. 39. Proximité du site Natura 2000 (DREAL) avec la zone urbanisée du Bourg**

### **Habitats d'intérêt communautaire**

Sur le territoire communal de Luë, ce sont 4 habitats d'intérêt communautaire, souvent en mélange avec d'autres habitats d'intérêt communautaire ou non, qui ont été identifiés :

- 3260 : rivières (à Renoncles) oligotrophes acides

L'habitat regroupe toutes les communautés fluviatiles plus ou moins courantes. Il représente des herbiers aquatiques souvent monospécifiques plus ou moins recouvrant selon la vitesse du courant et leur position dans le cours d'eau. Les espèces qui caractérisent cet habitat sont des hydrophytes fixées nageant (Potamots, Callitriches, Renoncles). Cet habitat se retrouve souvent en mélange avec des héliophytes.

Cet habitat fréquent localisé dans l'ensemble des cours d'eau du bassin versant des étangs, joue un rôle de fixation de banquettes de sable.

**Sur la commune de Luë, cet habitat est plus localisé, il se retrouve en bordure du ruisseau de la Chioule sur un secteur d'une centaine de mètres, au sud de la RD626 et couvre environ 5% de la surface du secteur délimité.**

Très fragiles quant aux modifications des niveaux trophiques, ces habitats nécessitent un contrôle des apports de fertilisants et de sédiments. Sous l'effet de l'envasement ou de la sédimentation, ils pourraient évoluer rapidement vers des faciès moins intéressants. La surveillance des espèces envahissantes exogènes est également un des enjeux importants pour ces habitats. A la fois indicatrices d'une modification écologique (notamment en terme de matière organique), mais aussi à l'origine elles-mêmes de dérèglements, elles doivent être contenues, voire détruites, en faveur de la protection des milieux aquatiques non marins. Enfin, d'autres préconisations de gestion sont importantes telles que la conservation d'une topographie douce des berges des plans d'eau notamment, et le maintien du fonctionnement hydrologique naturel avec un marnage saisonnier adapté aux espèces.

- 4030 : landes atlantiques fraîches méridionales

Cet habitat s'inscrit du nord de la Bretagne jusqu'au Pays basque. Il est caractérisé par des landes de physionomie variable suivant les conditions stationnelles mésohygrophile à mésophile, et dépendantes des modalités de gestion forestière, établies sur sol minéral plus ou moins drainé.

La végétation est dominée par des chaméphytes : Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*), Bruyère à balais (*Erica scoparia*), Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*). La présence d'un fort recouvrement de Poacées telles que la Molinie bleue entraîne la formation de faciès « herbeux ».

Cet habitat peu fréquent est localisé dans les pinèdes plantées et drainées autour des ruisseaux sur l'ensemble du bassin versant des étangs.

**Sur la commune de Luë, cet habitat se retrouve au sud du Pont de Médous en bordure de la RD140 et couvre environ 20% de la surface du secteur délimité (4 ha).**

- 6410 : prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)

Cet habitat générique et ses déclinaisons regroupent un vaste ensemble de prairies hygrophiles à mésohygrophiles. Elles se développent sur des sols tourbeux à paratourbeux, oligotrophes à mésotrophes. Leur physionomie est variable suivant les différents groupements des communautés des prairies acidiphiles hygrophiles à mésohygrophiles, sur des sols oligotrophes à mésotrophes, sur des substrats minéraux ou organiques. Les prairies sont ici dominées par la Molinie bleue (*Molinia caerulea*), le Jonc à tépales aiguës (*Juncus acutiflorus*), l'Hydrocotyle commune (*Hydrocotyle vulgaris*), le Mouron délicat (*Anagallis tenella*), etc.

Cet habitat est localisé en bordure des étangs, des cours d'eau et des prairies humides.

**Sur la commune de Luë, on le retrouve sur 3 sites distincts :**

- En bordure du ruisseau de la Chioule sur une centaine de mètres, au sud de la RD626 en mélange avec l'habitat 3260 et couvre environ 95% de la surface du secteur délimité,
- À l'est du territoire, en bordure sud du ruisseau de la Moulasse, sur 150m environ et couvre autour de 70% de la surface du secteur délimité,
- Entre le bourg et le ruisseau de la Forge-Pontenx sur environ 1,4 ha et couvre 50% de la surface du secteur délimité.

- 9190 : vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*

Cet habitat s'installe sur sol pauvre, souvent très engorgé. Ce type de boisement est dominé par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) souvent accompagné de Bouleaux.

La strate arbustive est composée de Bourdaine (*Frangula dodonei*), de Saule roux (*Salix acuminata*) et au niveau herbacé on trouve une moliniaie dense.

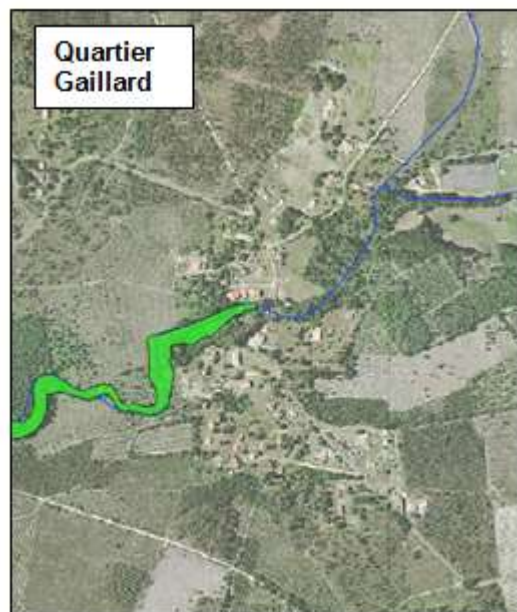
Cet habitat est très fréquent à l'échelle du site mais reste ponctuel. Il est notamment localisé dans les pentes des vallées des ruisseaux et les landes humides des têtes de bassin versant.

**Sur la commune de Luë, on retrouve cet habitat à l'ouest du territoire, sur 2 sites proches situés au sud du ruisseau de la Forge-Pontenx.**





**Fig. 40. Cartes des habitats naturels (DOCOB)**



### Espèces végétales d'intérêt communautaire

Dans le cadre des inventaires menés pour le DOCOB, le Faux cresson de Thore, petite plante vivace de type géophyte à rhizome, a ponctuellement été identifié au nord-ouest du territoire de Luë aux abords des lieux-dits Ligautenx, Baxentes et Hidéou.

### Espèces animales d'intérêt communautaire

La présence de la Loutre d'Europe, espèce inféodée aux zones humides, est avérée sur le territoire communal, notamment à hauteur du ruisseau de la Forge-Pontenx et de la Barade de Gillet.

Le Fadet des laïches, espèce également strictement inféodée aux milieux humides, se développant dans les prairies humides, les landes à molinie, les étangs, les tourbières et bas-marais et les lisières de bois humides, est également présent sur le territoire communal de Luë. Sa présence est avérée aux abords du ruisseau de la Forge-Pontenx et de la Barade de Mayon.

Enfin, la présence de la Lamproie de Planer est également avérée au niveau du ruisseau de la Forge-Pontenx et de certains de ses affluents tels que la Barade de Gillet, du ruisseau de Lavignolle, du ruisseau de la Moulasse.



**Fig. 41. Carte de localisation des d'espèces d'intérêt communautaire contactées (DOCOB)**

#### 6.1.1.2. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE : ZNIEFF

##### 6.1.1.2.1. Présentation et nature de la protection

*Références législatives et réglementaires : circulaires du 14 mai 1991 du ministre chargé de l'environnement*

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne,
- Les ZNIEFF de type II concernent les grands ensembles naturels, roches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type I localisées et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires sont de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels.

##### 6.1.1.2.2. ZNIEFFs présentes sur le territoire

Deux ZNIEFFs sont présentes sur le territoire.

N° ZNIEFF	Intitulé	Intérêt	Superficie (ha)	Superficie sur le territoire communal
<b>ZNIEFF DE TYPE I</b>				
720030082	La Moyenne Vallée du Canteloup	...	139	
<b>ZNIEFF DE TYPE II</b>				
720001978	Zones humides d'arrière dune du Pays de Born	<p>Les étangs et les marais environnants présentent un milieu original de transition avec la pinède landaise. Ces zones humides présentent des espèces végétales et animales originales et parfois rares à l'échelle régionale. De plus, les espèces présentes dans ces milieux sont très diversifiées.</p> <p>Ces étangs jouent un rôle prépondérant dans la migration des oiseaux d'eau de l'ouest de l'Europe.</p> <p>Les courants landais offrent un paysage original de forêt galerie souvent impénétrables composée de saules, aulnes et chênes pédonculés.</p>	15 300	



		<p>Les dégradations et menaces qui pèsent sur cette ZNIEFF sont liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À la très forte pression touristique sur l'ensemble des 3 étangs ainsi qu'à la forte pression de chasse,</li> <li>• À l'érosion des berges des courants comme celui de Sainte-Eulalie.</li> </ul> <p>La réimplantation de l'élevage dans certains secteurs des marais permettrait de restaurer les potentialités écologiques anciennes.</p>		
--	--	--	--	--



**Fig. 42. Carte de localisation des ZNIEFF (DREAL)**

## **6.2. FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

La répartition des espaces naturels est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie, ...) et aux activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisation, ...) de la commune.

La diversité de l'environnement naturel est créée par les vallées des ruisseaux ainsi que par l'existence de vestiges de vastes lagunes.

A l'échelle du territoire de Luë, la trame verte et bleue se compose des grands ensembles suivants :

- Les espaces sylvicoles, landes et boisements,
- Les espaces agricoles,
- Les ruisseaux et leurs abords.

### **6.2.1. Les milieux sylvicoles, landes et boisements**

Si la forêt cultivée de pins maritimes était omniprésente sur la commune où elle occupait plus de 80 % de la superficie communale ; les tempêtes et les attaques parasitaires qui se sont déclarées en suivant, ont ravagé une grande partie du massif, faisant mourir des surfaces importantes de pins.

Elle constitue néanmoins la matrice dans laquelle s'insèrent les autres milieux naturels ou semi-naturels de Luë. Ces milieux sylvicoles composent une mosaïque avec différents stades allant des terrains nus qui ont récemment fait l'objet de coupes rases, jusqu'à de hautes forêts de pins.





**Fig. 43.** *Différents stades de la culture du pin maritime à Luë*

Les sols nus et perturbés libérés par les coupes forestières permettent souvent à des espèces exotiques envahissantes de proliférer, telles que l'Onagre bisannuelle (*Oenothera biennis*) ou le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).



**Fig. 44.** *Raisin d'Amérique (Phytolacca americana) au niveau d'une parcelle sylvicole récemment plantée*



Lorsque les parcelles ne sont pas immédiatement replantées, sur les sols acides et siliceux de la commune s'établissent les landes, dominées par les ajoncs (*Ulex europaeus* et *Ulex minor*), la fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), les bruyères (*Erica cinerea* en situation sèche, *Erica tetralix* en situation plus humide) et la molinie (*Molinia caerulea*). Les landes constituent un premier stade des successions végétales qui, en l'absence de perturbation, vont évoluer vers des boisements de feuillus, avec des arbres tels que le chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Châtaignier (*Castanea sativa*), accompagnés d'arbustes tels que le Saule roux (*Salix atrocinerea*), ou de ronces (*Rubus* sp.). Ces stades forestiers de feuillus sont rares et relictuels sur la commune de Luë.

Il est à noter que les communautés végétales des landes se retrouvent également en dessous et entre les pins au niveau des plantations.



**Fig. 45.** Landes dominées par les fougères, bruyères, ajoncs et molinie

### 6.2.2. Les espaces agricoles

La commune a connu de grands défrichements à partir des années 60, période où le développement de la mécanisation des pratiques agricoles a permis d'envisager la mise en culture des vastes espaces d'anciennes landes. Historiquement, cette vocation succède donc aux landes humides originelles qui étaient utilisées comme parcours à moutons, puis à la forêt cultivée qui avait été généralisée en même temps que les travaux de drainage à partir de la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle.

Sur le plan écologique, cette évolution vers une plus grande spécialisation des cultures a conduit à un appauvrissement spécifique et ce d'autant que les dernières mutations ont conduit à la disparition de nombreux lagunes, qui avaient résisté aux techniques manuelles d'assainissement.

Les plus grandes étendues sont cultivées en maïs et se trouvent au nord, au niveau des domaines des Tuyas et de Ligautenx, au sud, au niveau des champs de Marlenx et de la lande de Gillet, et à l'ouest de Baxentes.

Les cultures sont dominées par le Maïs, le maraîchage, les semences.

Il s'agit de cultures intensives qui ne laissent que peu de place à la biodiversité. Il s'agit toutefois de milieux ouverts et végétalisés qui peuvent permettre à la grande faune de circuler. La quasi-totalité des parcelles est irriguée.



**Fig. 46.** Parcelle de maïs au niveau de Ligautenx (à gauche) et semis récent au niveau de Marlenx (à droite)



**Fig. 47.** Ilots de culture de la commune de Luë (source RPG 2017)

### 6.2.3. Les ruisseaux et leurs abords

Situation commune aux territoires de la Haute Lande, ce sont les vallées des ruisseaux qui constituent le principal élément de diversité écologique. Les pentes qui encadrent les vallées, ainsi que le lit majeur des cours d'eau sont colonisés par une végétation spontanée faite de chênes pédonculés pour les premiers, d'aulnes glutineux et de saules pour les seconds. Depuis la fin du 17<sup>ème</sup> siècle, ces abords de cours d'eau étaient défrichés pour installer des jardins potagers et des prairies de fauche, plus rarement de pâturage, en particulier aux abords des zones habitées. Cette vocation n'a pas résisté à la vague moderniste d'après-guerre. Progressivement, prairies et potagers ont été délaissés, retrouvant rapidement une dense végétation d'aulnes et de saules.

Deux composantes principales constituent le réseau hydrographique :

- Au niveau des secteurs plats des anciennes landes humides, un réseau de nombreux fossés parfois très larges et profonds, qui drainent les secteurs aujourd'hui principalement utilisés par l'agriculture. Des communautés végétales typiques des zones humides s'installent parfois dans ces fossés.



**Fig. 48. Zone humide avec massettes (*Typha latifolia*) et liseron (*Calystegia sepium*) dans un gros fossé en limite de parcelles agricoles.**

- Le réseau hydrographique principal, constitué par le ruisseau du Canteloup et ses affluents, s'écoulant de l'Est vers l'Ouest. Les abords de ces ruisseaux sont assez préservés. Les ripisylves constituent quasiment les seuls boisements conséquents de feuillus de la commune, où l'on trouve des aulnes (*Alnus glutinosa*) au plus près des cours d'eau, et en s'en éloignant un peu des chênes pédonculés (*Quercus robur*) et dans une moindre mesure des châtaigniers (*Castanea sativa*).



**Fig. 49. Le ruisseau du Bourg et sa ripisylve, au niveau du franchissement de la RD 140**

Sur le plan écologique, les vallées du Canteloup et de ses affluents constituent le principal élément de diversité tant floristique que faunistique d'un territoire communal par ailleurs caractérisé par l'uniformité de l'environnement sylvoicole. Ces milieux caractérisés par une végétation abondante tant arborescente et arbustive qu'herbacée - par opposition avec la forêt de pins maritimes dans laquelle les deux dernières strates sont naturellement ou artificiellement limitées - accueille une faune riche et variée notamment d'oiseaux et de mammifères.

#### **6.2.4. Les lagunes**

Les lagunes, zones dépressionnaires alimentées en eau par la remontée de la nappe phréatique, faisaient partie intégrante du paysage de la Haute Lande avant l'intensification des méthodes de culture du pin maritime et des travaux d'assainissement qui l'ont accompagnée. Elles formaient des étendues plus ou moins vastes dans les secteurs de plateau éloignés de l'action drainante des cours d'eau. À leur niveau se développaient une végétation et une vie animale tout à fait spécifiques dont une partie servait aux habitants (pêche, ou plus récemment chasse aux anatidés). Leur superficie a considérablement diminué. Leur disparition progressive est due au développement du réseau d'assainissement qui a été permis par la mécanisation des travaux à partir des années 60, à la mise en place des exploitations intensives de maïs ou à l'avancée des peuplements de pins maritimes.

Les lagunes résiduelles font désormais l'objet d'une attention particulière.

**À Luë, quelques lagunes, se résumant souvent à une petite dépression peuplée de molinie mais susceptible de se gorger d'eau en hiver, persistent. Grâce à des travaux de creusement, certaines ont été remises en eau de manière plus permanente. Malgré leur taille réduite ou leur survie artificielle, ces milieux continuent de jouer un important rôle écologique en permettant une diversification floristique et faunistique au sein d'espaces caractérisés par la monoculture.**





**Fig. 50.** Carte de localisation des lagunes (source Conseil Départemental 40)

### 6.2.5. Les zones humides

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les sols et la végétation se développent de manière spécifique dans les zones humides et persistent au-delà des périodes d'engorgement des terrains et, dans une certaine mesure, de leur aménagement. Ils constituent ainsi des critères fiables de diagnostic. C'est pourquoi ils sont retenus pour délimiter les zones humides dans le cadre de l'article R.211-108 du Code de l'Environnement.

Les zones humides sont, le plus souvent, des interfaces entre les milieux terrestres et aquatiques et s'identifient par leurs fonctions et leurs valeurs.

Les zones humides représentent 3 grandes fonctions :

- Hydrologiques par la régulation de la ressource en eau (stockage de l'eau, atténuation des crues, restitution de l'eau en période de sécheresse, échange avec les nappes souterraines),
- Biologiques par la constitution de réservoirs de biodiversité (faune et flore particulières) et de production de biomasse,
- Physiques et biochimiques par la dépollution des eaux (filtre naturel, transformation des matières organiques et chimiques).

Ainsi, le rôle et la présence des zones humides sont très importants.

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE Etangs littoraux Born et Buch.

Les zones humides inventoriées représentent une superficie estimée à environ 7 085 hectares, soit près de 4,75 % de la surface totale du bassin versant. Celles-ci comprennent également les 61 lagunes inventoriées sur les communes landaises du territoire du SAGE. (Conseil Départemental des Landes, 2011). Toutefois, cet inventaire n'est pas exhaustif puisqu'il cible les zones humides supérieures ou égales à 0,1 ha.

A l'échelle du bassin versant, elles sont principalement concentrées sur le réseau hydrographique et sur le pourtour des étangs, et plus ponctuellement au niveau du plateau landais et de la zone littorale.

Malgré leurs multiples fonctions et leurs services rendus, ces milieux sont soumis à des pressions et tendent à disparaître. Les principaux facteurs de dégradation identifiés sont liés à la gestion des ouvrages hydrauliques, l'urbanisation, le tourisme et les activités, la fermeture progressive des milieux par absence d'entretien, les prélèvements et le drainage de la nappe Plio-Quaternaire, la présence d'espèces invasives, les travaux (remblais) et les pollutions diffuses.

**Sur la commune de Luë, les zones humides identifiées dans le cadre de cet inventaire sont localisées le long du réseau hydrographique naturel qui s'écoule d'est en ouest au sud du territoire et comprend également les lagunes encore présentes que l'on retrouve dispersées au nord du territoire mais également au sud aux abords des principaux cours d'eau.**





**Fig. 51.** Carte de localisation des zones humides

## **6.3. TRAME VERTE ET BLEUE**

### **6.3.1. Contexte règlementaire et définition**

#### **6.3.1.1. LES LOIS « GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT »**

*Définies par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement pour l'Environnement, « les trames vertes et bleues ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.*

*A cette fin, ces trames contribuent à :*

- *Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,*
- *Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,*
- *Préserver les zones humides,*
- *Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,*
- *Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,*
- *Améliorer la qualité et la diversité des paysages. »*

Cette même loi demande la prise en compte de ces trames verte et bleues (TVB) à différents échelons :

- *National, au travers de l'élaboration d'un document-cadre intitulé « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques »,*
- *Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) doivent prendre en compte et appliquer à l'échelle régionale les orientations nationales définies au niveau national, ainsi que prendre en compte les dispositions des SDAGE,*
- *Enfin, aux échelons supracommunal et communal, les SCOT et les PLU doivent appliquer ces dispositions et définir les TVB présentes sur leur territoire.*

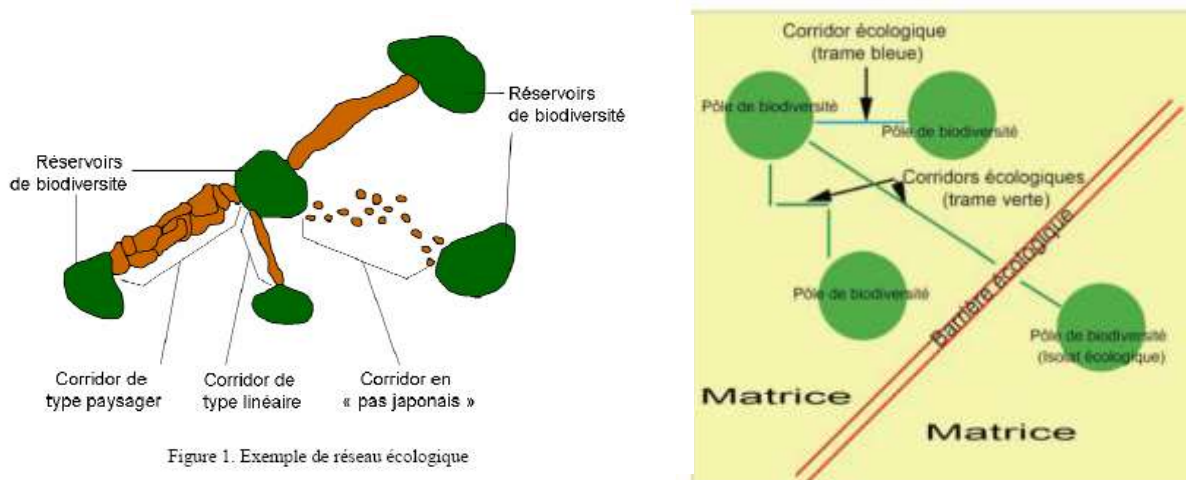
#### **6.3.1.2. DEFINITION DE LA TVB**

Les trames verte et bleue représentent un réseau écologique qui vise à favoriser le déplacement des espèces entre les divers habitats favorables présents sur leur aire de répartition. La trame est donc constituée de deux composants principaux : les réservoirs, ou pôles de biodiversité et les corridors (assurant les échanges entre les réservoirs).

Une TVB se définit donc au travers de plusieurs éléments :

- Des réservoirs, ou noyaux de biodiversité : secteurs naturels d'intérêt de taille diverses formant les habitats de la faune et de la flore remarquables et ordinaires,
- Les corridors écologiques, qui relient les pôles de biodiversité entre eux,
- Et enfin les coupures écologiques, créées par l'anthropisation du territoire (voies, urbanisation, ...) : même si leur utilité n'est pas (toujours) remise en cause, leur présence induit une fragmentation et de fait une diminution des habitats naturels.

La structure écologique d'un territoire peut ainsi s'expliquer schématiquement de la façon suivante :



La délimitation d'une trame verte et bleue dans un document d'urbanisme permet de repérer ces différents éléments, et de constituer une aide à la décision dans la formulation des objectifs et du projet communal, le but étant de construire un PLU qui vise à ne pas fragmenter de façon trop importante les habitats naturels et à préserver les continuités écologiques les plus importantes.

### 6.3.2. La trame verte et bleue à l'échelle du territoire

#### Le SRCE Aquitaine

En Aquitaine, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par arrêté du 24 décembre 2015 a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux en juin 2017. Cette annulation ne remet néanmoins pas en cause les éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales identifiées.

On constate sur le territoire, une très forte représentativité de la trame verte et bleue notamment en termes de réservoirs de biodiversité.

La quasi-totalité du territoire est classée en réservoirs de biodiversité. Deux réservoirs de biodiversité de la trame verte sont ainsi identifiés sur le territoire de Luë :

- Les boisements de conifères et milieux associés qui couvrent la majeure partie du territoire,
- Les landes issues des boisements de résineux en tant que réservoir multi sous-trames,

Si la trame verte est la plus représentée, la trame bleue est également identifiée notamment en tant que milieux humides.

L'ensemble du réseau hydrographique naturel s'écoulant au sud du territoire contribue ainsi à la continuité écologique de la trame bleue.

Le corridor que forme le ruisseau de la Forge-Pontenx et ses milieux associés constitue même un réservoir de biodiversité de la trame bleue. Par ailleurs, les lagunes encore présentes ont été identifiées en tant que corridors.

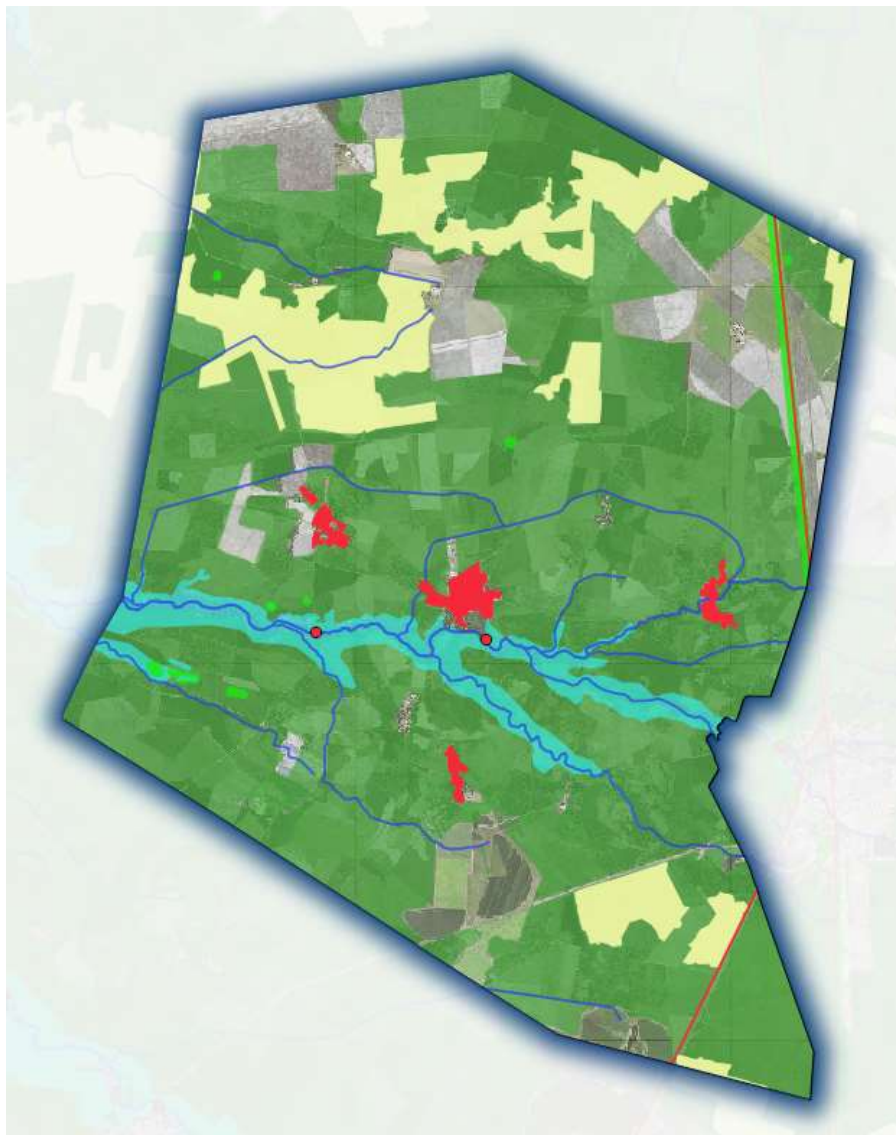
Même si les différents milieux présents sur la commune possèdent un fort potentiel en termes de biodiversité, la commune recense plusieurs obstacles aux continuités écologiques dont les principaux sont :

- Les zones urbanisées : les hameaux isolés ne constituent que des éléments ponctuels au niveau de zones agricoles ou sylvicoles, et ne représentent pas des obstacles aux continuités écologiques. Au niveau du bourg toutefois, quelques sensibilités sont identifiées du fait de la proximité de zones à enjeux (réseau hydrographique, ZNIEFF et sites Natura 2000), et des zones urbanisées plus étendues que pour les hameaux (voir paragraphe suivant),
- Les grandes infrastructures linéaires : si les routes départementales (RD 140, RD 626, RD 63) ne constituent pas des obstacles majeurs (largeur relativement faible, absence de barrières, murets ou terre-pleins centraux), on trouve au Sud-Est l'autoroute A 63 qui traverse des boisements de pins, et au Nord-Est la voie ferrée bordée de parcelles sylvicoles et agricoles.



**Fig. 52.** Voie ferrée à hauteur de la zone agricole des Tuyas

L'un des enjeux majeurs sera donc d'une part de veiller à limiter les points de conflits et d'autre part de valoriser la trame verte et bleue dans les zones de développement.



- Cours d'eau de la trame bleue
- Obstacle ponctuel (pont et moulin)
- Obstacle linéaire (ancienne voie ferrée et A63)
- Réservoir multi sous-trame
- Réservoir milieux humides
- Réservoir boisements de conifères et milieux associés
- Corridor landes le long de l'ancienne voie ferrée
- Corridors lagunes

**Fig. 53. La trame verte et bleue sur Luë (source : SRCE Aquitaine)**



### 6.3.3. La trame verte et bleue à l'échelle du bourg

La trame verte et bleue au niveau du bourg est intimement liée au réseau hydrographique, avec :

- La présence en périphérie Sud du ruisseau du Bourg et du ruisseau de la Moulasse, qui s'écoulent d'Est en Ouest sans toutefois traverser le village, et des boisements de feuillus associés (aulnaie-frênaie, chênaie acidiphile),
- La Barade de Moulié et deux autres ruisseaux sans nom qui s'écoulent du Nord vers le Sud (vers le ruisseau du Bourg) en traversant les secteurs urbanisés.

En dehors de ces éléments qui représentent les enjeux les plus forts, et si l'on exclut les parcelles privées qui comportent souvent de grands jardins engazonnés, fleuris ou arborés, la « nature en ville » s'exprime également dans les zones urbanisées de Luë au travers d'imposants alignements d'arbres en bordure des voies au niveau des entrées de ville Ouest (RD 626) et Sud (RD 140).



**Fig. 54. Alignements de chênes pédonculés au niveau des entrées de ville Sud (à gauche) et Ouest (à droite) de Luë**

Ces ruisseaux et alignements d'arbres constituent ainsi des axes linéaires permettant à la nature de pénétrer la trame urbaine.

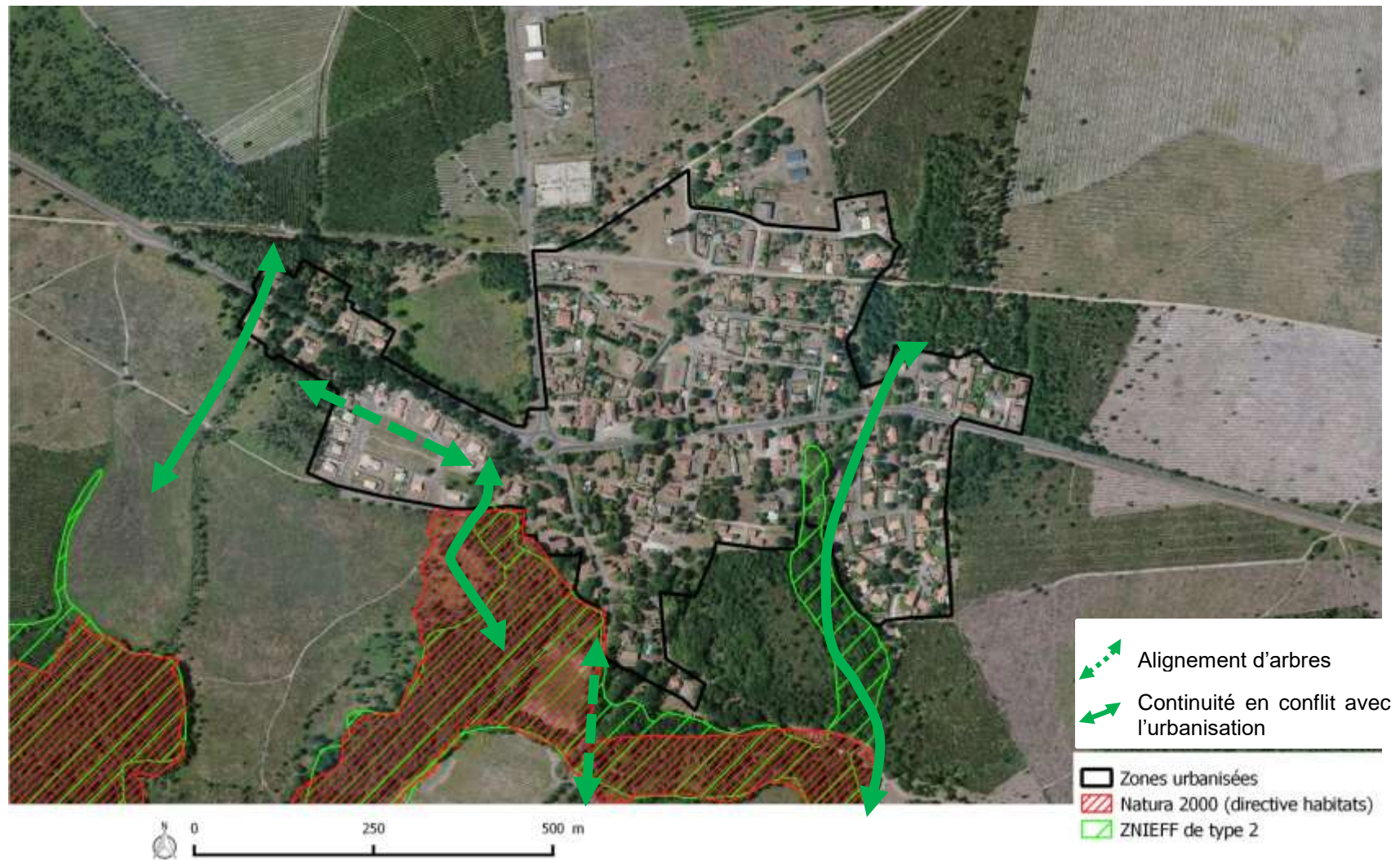
Dans ce contexte, deux types de menaces pèsent sur ces éléments de la trame verte et bleue au niveau du bourg et de ses abords immédiats :

- La réduction ou la rupture de ces corridors par l'urbanisation,
- L'altération des milieux naturels concernés (ruisseaux, ripisylves, chênaies) : on note en particulier la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes comme l'Erable négondo (*Acer negundo*), le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), la vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia*), le bambou, ou le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*).





**Fig. 55.** *Robinier faux acacia et érable négondo au niveau d'un ruisseau sans nom entre l'église et le lotissement Canteloup (à gauche) ; Robinier faux-acacia, laurier-cerise et bambou au croisement de la Barade de Moulié et de la RD 626*



**Fig. 56. Synthèse de la trame verte et bleue à l'échelle du bourg**

#### 6.3.4. Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Born met l'accent sur la préservation et la valorisation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

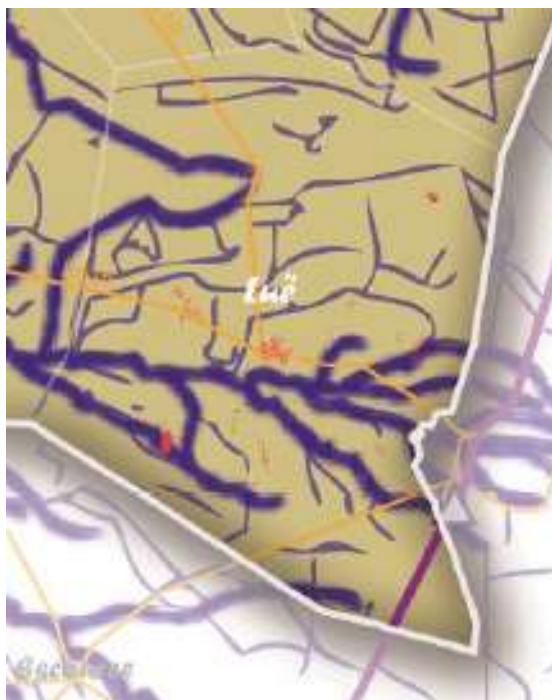
Sur le territoire de Luë, cela se traduit notamment par la protection stricte :

- Des zones humides boisées que l'on rencontre le long du réseau hydrographique naturel qui s'écoule au sud du territoire,
- Voire restauration des milieux aquatiques et humides (réseau hydrographique naturel et lagunes).



Afin de prendre en compte la diversité des milieux et des espèces, la réflexion du SCOT sur la Trame verte et bleue a été réalisée par sous-trame. Une sous-trame correspond à l'ensemble des éléments du paysage structurant les déplacements d'un groupe écologique donné.

#### La sous-trame des milieux aquatiques

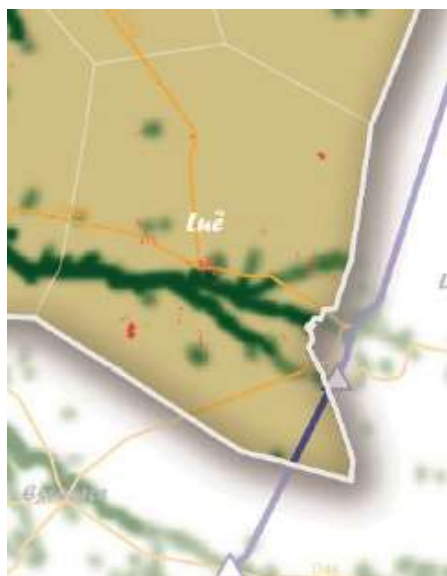


Source : SCOT du Born

Le ruisseau du Canteloup et ses affluents sont définis comme secteurs à enjeux par le SCOT.



### La sous-trame des milieux boisés feuillus



Source : SCOT du Born

La ripisylves du ruisseau du Canteloup et ses affluents sont définis comme secteurs à enjeux par le SCOT.

### La sous-trame des milieux boisés de conifères



Source : SCOT du Born

L'ensemble des espaces boisés présents sur le territoire communal est définis comme secteurs à enjeux par le SCOT.

## 6.4. BIODIVERSITE : GRILLE AFOM

Biodiversité	
Atouts	Faiblesses
<p>Une bonne connaissance de la richesse écologique (DOCOB approuvé)</p> <p>Des mesures de protection existantes garantes de la préservation de la richesse écologique du territoire</p> <p>SCOT qui identifie et veille à la préservation des espaces naturels et continuités écologiques.</p> <p>Trame verte et bleue d'intérêt (continuités écologiques avec le Canteloup et ses affluents et les espaces boisés)</p>	<p>Possibles atteintes de certains milieux sensibles en lien avec l'activité agricole</p> <p>Proximité de zones à enjeux environnementales à proximité de zones urbanisées</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Préservation des espaces naturels protégés (effet conjugué DOCOB et SCoT)</p> <p>Limitation des coupures écologiques résultantes de l'urbanisation et des infrastructures de transports</p>	<p>Assurer la protection des cours d'eau et milieux associés en tenant compte de leur rôle écologique prépondérant sur le territoire</p> <p>Continuer à préserver la trame verte et bleue sur le grand territoire</p> <p>Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain</p>

## 7. RESSOURCES

### 7.1. EAU

Sur le territoire du SCoT, l'eau est utilisée pour :

- L'alimentation en eau potable,
- L'irrigation,
- L'industrie.

En 2014, sur le territoire de Luë, les prélèvements se sont élevés à près de 5 Mm<sup>3</sup> répartis comme suit :

- 93% pour l'irrigation,
- 6% pour l'industrie,
- 1% pour l'alimentation en eau potable.



Trois forages disposant de périmètres de protection sont présents sur le territoire pour assurer les prélèvements AEP :

- Forage F2 stade : DUP 23/11/1993,
- Forage F1 château d'eau : DUP 12/02/1998,
- Forage F1 « le Tuc » : DUP 23/11/1993.

## 7.2. SOLS

### 7.2.1. Sylviculture

Si la forêt cultivée de pins maritimes était omniprésente sur le territoire où elle occupait plus de 80 % de la superficie communale ; les tempêtes (et notamment Klaus de janvier 2009) et les attaques parasitaires qui se sont déclarées en suivant, ont ravagé une grande partie du massif, faisant mourir des surfaces importantes de pins.

Depuis, on constate néanmoins une reprise de l'exploitation forestière avec une surface de forêt globalement en progression suite à la reconstitution post-Klaus mais une forêt qui reste encore relativement jeune.

Des conflits d'usage avec l'agriculture sont constatés depuis de nombreuses années ; les surfaces agricoles progressant au dépend des surfaces forestières. Pour exemple, le secteur de Marlenx dont une partie des surfaces aujourd'hui valorisées par l'agriculture étaient il y a une vingtaine d'années encore des surfaces forestières.



**Fig. 57. Marlenx – actuel avec Registre  
Parcellaire Graphique 2012**



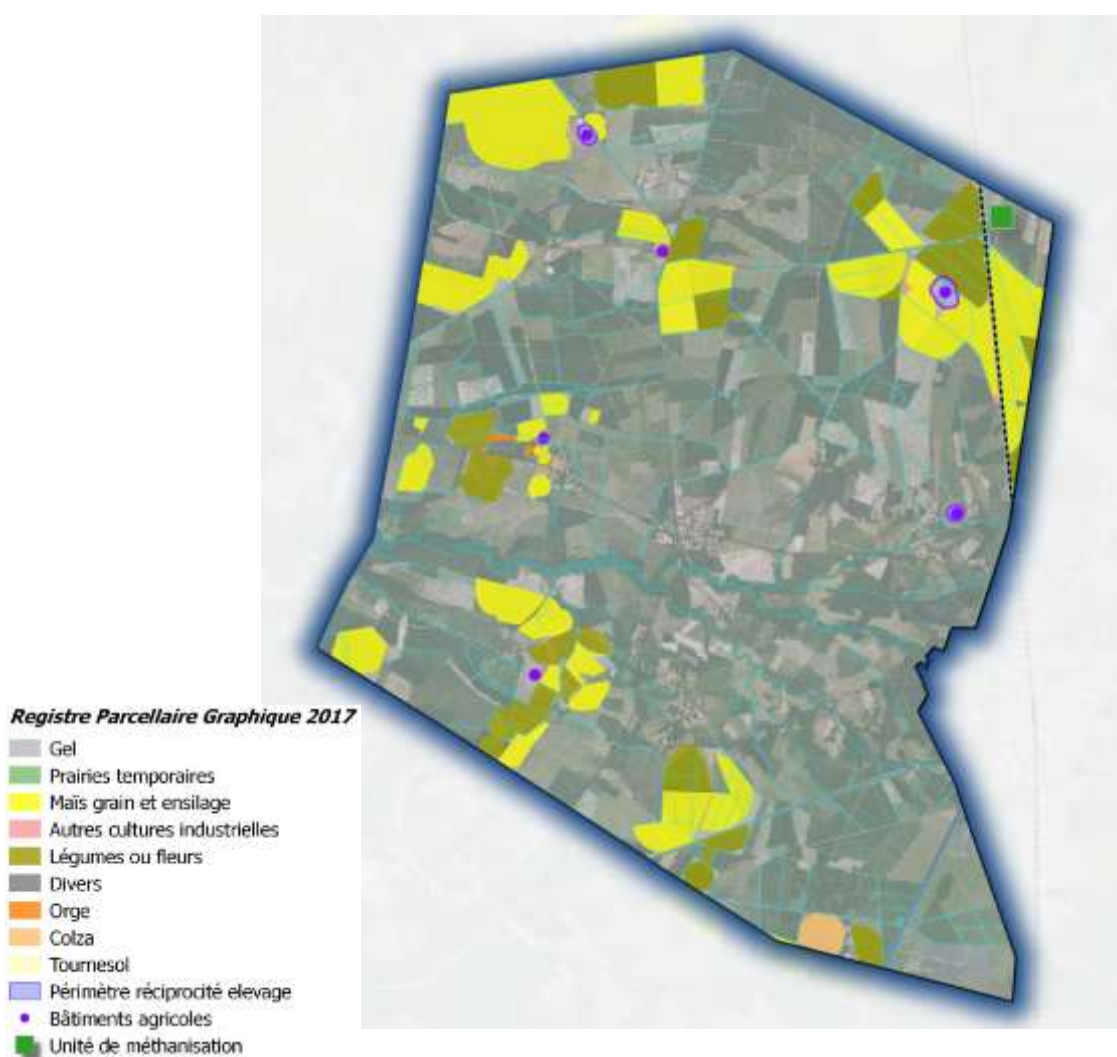
**Fig. 58. Marlenx - 1997**

### 7.2.2. Agriculture

Sur le territoire communal, les terres agricoles occupent 16% de la surface de la commune.

Les plus grandes étendues se trouvent au nord, au niveau des domaines des Tuyas et de Ligautenx, au sud, au niveau des champs de Marlenx et de la lande de Gillet, et à l'ouest de Baxentes et sont essentiellement tournées vers la culture de maïs, même si l'on observe également quelques plantations de légumes et fleurs et quelques semences.

Une unité de méthanisation de lisier de porcs et de divers déchets végétaux et agro-alimentaires est implantée au nord du territoire, à proximité de l'élevage porcin exploité par la SAS METHETUYAS.



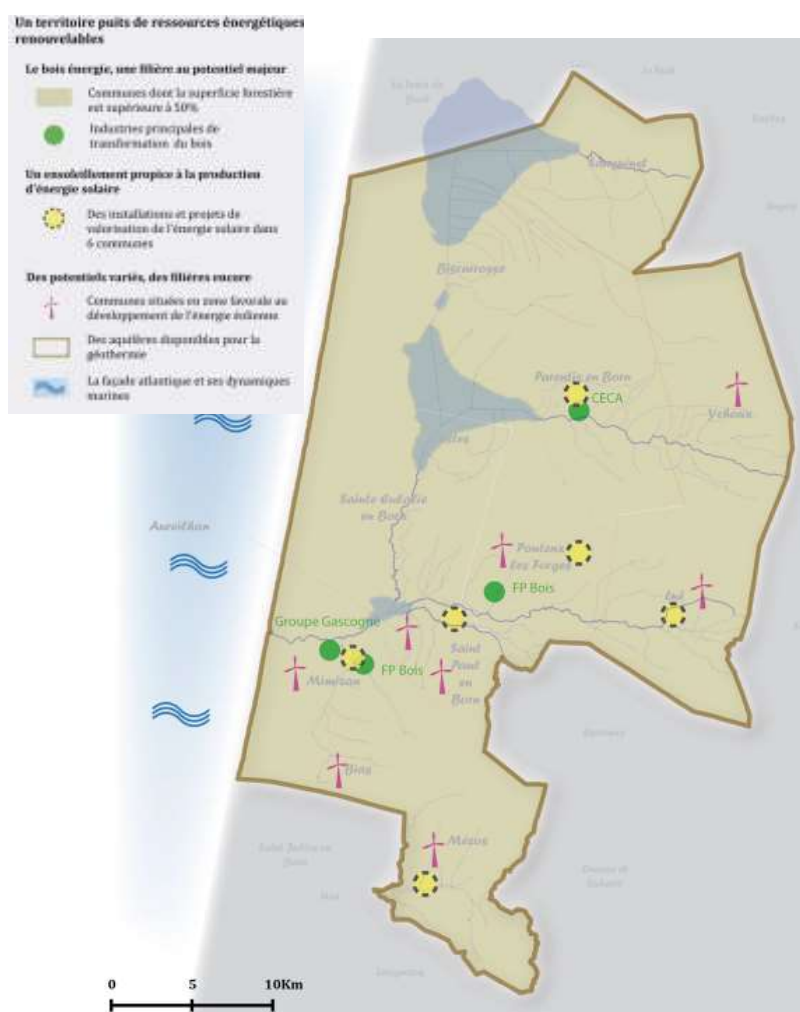
**Fig. 59. Carte de localisation des enjeux agricoles**  
(source : commune / RPG 2017)

### 7.3. SOLAIRE

Une centrale photovoltaïque au sol est implantée au sud-est du territoire. La puissance totale de l'installation est de 6,9 MW, elle s'étend sur environ 6 hectares et se répartit sur 86 650 modules photovoltaïques de 145 Watts chacun.

Le PLU en vigueur identifie également un projet de création d'une centrale photovoltaïque au nord du territoire, au lieu-dit Bise. Le secteur d'une superficie de 85 ha a été défini dans une partie du territoire communal au niveau de laquelle la valeur sylvicole des sols est limitée. Au niveau de ces anciennes landes humides qui n'ont pu être boisées qu'à la suite d'importants travaux de drainage dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, une recherche historique a pu montrer qu'aucun peuplement n'a pu être mené à maturité (tempêtes, incendies, semences non adaptées). Dans un périmètre plus étendu présentant cette caractéristique, le secteur retenu a été celui qui est le plus proche de la partie du territoire que la commune souhaite consacrer à la production d'énergies renouvelables (nord-est du territoire), tout en conservant un recul d'au moins 200 mètres avec le domaine agricole de Tuyas.

### 7.4. VENT



Le PLU en vigueur identifie un secteur Nfe au niveau duquel la possibilité d'installer des éoliennes est autorisée, au nord de la commune. Cette délimitation répond à un enjeu du PLU qui visait à « favoriser le développement de la production d'énergie à partir de source renouvelables ».

Cette possibilité ne remettant pas en cause la vocation boisée de la zone, justifiant le maintien en zone Nf, il sera réfléchi à son maintien ou non. Son étendue est grande afin de permettre l'étude d'implantation des éoliennes qui n'utilisent chacune qu'une superficie limitée de 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup>, mais entre lesquelles il faut assurer une distance proportionnelle à la hauteur.

Luë est enfin identifié par le SCOT comme commune situées en zone favorable au développement de l'énergie éolienne.

**Fig. 60. Les puits de ressources énergétiques renouvelables à l'échelle du SCOT**  
 (source : SCOT du Born)

## 7.5. RESSOURCES : GRILLE AFOM

Ressources	
Atouts	Faiblesses
<p>Captage AEP avec périmètre de protection validé</p> <p>Potentiel en énergie renouvelable : projet photovoltaïque, projet éolien</p> <p>SCoT qui encadre l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque</p>	<p>Peu de projet immobilier utilisant les énergies renouvelables</p> <p>Impacts des projets de valorisation des énergies renouvelables (défrichement par exemple)</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Protection du captage AEP assurée</p> <p>Pas d'émergence de projet photovoltaïque dans les secteurs potentiels d'accueil dû aux difficultés de montage des dossiers.</p>	<p>Identifier les secteurs à enjeu pour l'implantation de projet photovoltaïque</p> <p>Maintenir des prescriptions visant à l'utilisation d'énergies renouvelables dans le PLU</p> <p>Prendre en considération les périmètres de protection de captage AEP</p>

## **8. POLLUTIONS ET NUISANCES**

### **8.1. QUALITE DES EAUX**

#### **8.1.1. Outil de gestion et de planification**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau, de manière à satisfaire simultanément l'ensemble des usages de l'eau, à préserver et restaurer les écosystèmes aquatiques et à les protéger contre toute pollution.

Plusieurs outils de planification ont été créés dont, et surtout, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE met en œuvre la politique européenne de l'eau instituée par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000.

Il constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La commune de Luë est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015.

Les objectifs environnementaux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont précisés au chapitre 5 du SDAGE et concernent notamment le bon état pour chacune des masses d'eau du bassin.

Afin d'atteindre ces objectifs environnementaux, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est organisé autour de 4 orientations et de 152 dispositions.

Les 4 orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont :

- A. Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- B. Réduire les pollutions,
- C. Améliorer la gestion quantitative,
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Le SDAGE identifie le territoire de Luë en zone sensible sur l'ensemble de sa surface. Ce classement indique une sensibilité importante aux pollutions. Il s'agit notamment des zones sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces substances doivent être réduits.

Le territoire communal est également concerné par le SAGE Etangs littoraux Born et Buch approuvé le 28 juin 2016.

#### **8.1.2. Etat des masses d'eau superficielles**

En application de la directive cadre sur l'eau 2000/60/DCE du 23 octobre 2000, les objectifs de qualité jusqu'alors utilisés par cours d'eau sont remplacés par des objectifs environnementaux qui sont retenus par masse d'eau. Les objectifs de qualité des eaux sont fixés par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ces objectifs doivent être atteints au plus tard le 22 décembre 2015 (sauf reports de délai ou objectifs moins stricts).

L'état des masses d'eau est défini par l'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R.212-10, R.212-11 et R.212-18 du Code de l'environnement.



Les données qui suivent sont issues du système d'information sur l'Eau du Bassin Adour-Garonne (<http://adour-garonne.eaufrance.fr>).

D'après le site de l'agence de l'eau Adour Garonne (<http://adour-garonne.eaufrance.fr>), Luë est concernée par 5 masses d'eau rivière : 1 Grande Masse d'Eau et 4 Très Petites Masses d'Eau.

Code masse d'eau	Intitulé	Unité Hydrographique de référence (UHR)	Etat écologique	Objectif état écologique	Etat chimique	Objectif état chimique	Pressions significatives
FRFR282	Ruisseau de la Forge-Pontenx de sa source à l'étang d'Aureilhan	Etangs, lacs et littoral landais	Bon	2015	Bon	2015	/
FRFRL75_2	Barade de Ligautenx	Etangs, lacs et littoral landais	Bon	2015	Bon	2015	Pesticides
FRFR282_1	Ruisseau de Lavignolle	Etangs, lacs et littoral landais	Bon	2015	Bon	2015	/
FRFR282_2	Ruisseau de la Moulasse	Etangs, lacs et littoral landais	Moyen	2021	Bon	2015	/
FRFR651_2	Ruisseau de Lamoulasse	Etangs, lacs et littoral landais	Bon	2015	Bon	2015	Pesticides – altération de l'hydrologie

Seul le ruisseau de la Moulasse qui traverse le bourg de Labouheyre avant de rejoindre le ruisseau de la Forge-Pontenx sur Luë présente un état chimique moyen avec un objectif de bon état dérogé à 2021 pour des raisons techniques liées à la présence de matières azotées, matières organiques, nitrates, métaux, matières phosphorées et pesticides.

Le principal enjeu réside en le maintien de la bonne qualité des masses d'eau présentes sur le territoire.

### 8.1.3. Qualité des eaux destinées à la consommation humaine

L'eau distribuée sur la commune de Luë provient d'un forage profond disposant de périmètres de protection. Elle subit un traitement de désinfection avant distribution.

Selon l'Agence Régionale de Santé, chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable, les eaux distribuées en 2015 étaient de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

## 8.2. QUALITE DE L'AIR

La pollution de l'air se caractérise par l'émission à l'atmosphère de fumées, de vapeurs, de suies, de poussières, de gaz odorants, toxiques ou corrosifs.

L'évolution de la qualité de l'air et les pics de pollution survenus ces dernières années en France, comme dans les pays voisins, ont conduit à définir une politique spécifique de suivi, d'information et d'action dans ce domaine.

### ☞ LES DIFFERENTS POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

Les teneurs dans l'atmosphère en dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), poussières en suspension (PS), ozone (O<sub>3</sub>), plomb (Pb) et oxydes de carbone (CO<sub>x</sub>), sont ainsi suivis depuis quelques années et sont réglementés dans l'air ambiant.

Le choix de ces polluants résulte de leur caractère nocif et du fait qu'ils constituent de bons indicateurs généraux de la pollution atmosphérique globale.

#### ☞ LA REGLEMENTATION EN MATIERE DE QUALITE DE L'AIR

En matière de pollution atmosphérique, la réglementation française est codifiée aux articles L.200-1 et L.200-2 du Code de l'environnement, qui définit « le droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ».

Depuis 1980, la communauté européenne a établi des valeurs limites à ne pas dépasser, ainsi que des valeurs guides (objectifs de qualité), pour différents polluants atmosphériques.

Ces directives européennes ont donné lieu, en France, à différents textes relatifs à la qualité de l'air, à ses effets sur la santé et à sa surveillance (Décret n°98-360 du 6 mai 1998 modifié par le décret n°2003 1085 du 12 novembre 2003 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, aux objectifs de qualité de l'air, aux seuils d'alerte et aux valeurs limites).

Polluants	Objectif de qualité	Valeur limite pour la santé	Seuil de recommandation et d'information <sup>1</sup>	Seuil d'alerte <sup>2</sup>
<b>NO<sub>2</sub></b> (dioxyde d'azote)	40 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	200 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h (centile 98) 240 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h (centile 99,8) 48 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	200 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h	400 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h ou 200 µg/m <sup>3</sup>
<b>PM 10</b> (particules de diamètre < 10 mm)	30 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	40 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an  50 µg/m <sup>3</sup> moyenne / j (centile 90,4)		
<b>Plomb</b>	0,25 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	0,5 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an		
<b>SO<sub>2</sub></b> (dioxyde de soufre)	50 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	125 µg/m <sup>3</sup> moyenne / j (centile 99,2)  350 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h (centile 99,7)	300 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h	500 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h 3 h consécutives
<b>O<sub>3</sub></b> (ozone)	Protection de la santé humaine : 110 µg/m <sup>3</sup> moyenne / 8 h		180 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h	1 <sup>er</sup> seuil : 240 mg/m <sup>3</sup> moyenne/h sur 3 h consécutives
	Protection de la végétation : 65 µg/m <sup>3</sup> moyenne / j  200 µg/m <sup>3</sup> moyenne / h			2 <sup>ème</sup> seuil : 300 mg/m <sup>3</sup> moyenne/h sur 3 h consécutives  3 <sup>ème</sup> seuil : 360 mg/m <sup>3</sup> moyenne/h
<b>CO</b> (monoxyde de carbone)	10 mg/m <sup>3</sup> moyenne / 8 h	-	-	-
<b>Benzène</b>	2 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an	9 µg/m <sup>3</sup> moyenne / an		

<sup>1</sup> Seuil d'information : niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, au-delà duquel des effets limités et transitoires sont constatés sur la santé de catégories de la population particulièrement sensibles en cas d'exposition de courte durée.

<sup>2</sup> Seuil d'alerte : niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement et à partir duquel des mesures d'urgence doivent être prises.

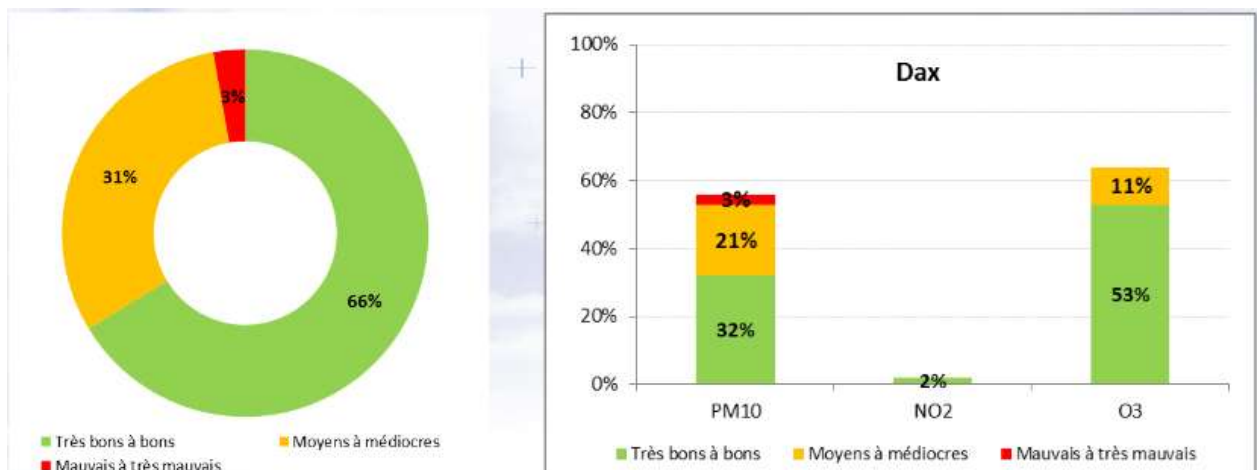
La réglementation ne vise pas un niveau zéro de pollution atmosphérique ; cela n'aurait guère de sens. Les activités humaines et naturelles ont produit, et continueront de produire de nombreux gaz dans l'atmosphère. L'objectif est de contenir les concentrations en deçà des valeurs sans effet notable pour la santé et l'environnement, de manière directe ou indirecte.

#### QUALITE DE L'AIR AUX ABORDS DE LA COMMUNE

L'état est chargé de la surveillance de la qualité de l'air sur tout le territoire français. Pour cela, il agréé des associations dans les grandes agglomérations et les sites les plus sensibles, en partenariat avec les collectivités locales, les émetteurs potentiels de polluants et les associations de protection de l'environnement. Pour la région Aquitaine, l'association mesurant la qualité de l'air est l'AIRAQ.

Le département des Landes est couvert par trois stations de mesures :

- Une station urbaine de fond à Dax – Centre de secours (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> et O<sub>3</sub>),
- Une station de proximité automobile : Mont-de-Marsan, avenue du Maréchal Foch (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> et NO<sub>2</sub>),
- Une station de proximité industrielle : Tartas (PM<sub>10</sub> et SO<sub>2</sub>).



**Fig. 61. Bilan de l'indice ATMO et responsabilité des polluants sur l'agglomération de Dax (AIRAQ)**

Les indices de qualité de l'air relevés sur l'agglomération de Dax ont été « très bons à bons » 66 % de l'année. Ils ont été qualifiés de « moyens à médiocres » 31 % de l'année et de « mauvais à très mauvais » 3 % de l'année.

L'ozone est principalement responsable des indices avec 64 % des indices observés dont 53 % de contribution pour les indices « très bons à bons ». Viennent ensuite les particules en suspension qui contribuent à 56 % aux indices dont 32 % aux indices « très bons à bons », 21 % aux indices « moyens à médiocres » et 3 % aux indices « mauvais à très mauvais ».

### 8.3. SOLS

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre réglementaire relatif aux installations classées (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Les dispositions introduites par la loi du 30 juillet 2003 prévoient, lorsqu'une installation est mise à l'arrêt définitif, que son exploitant rétablisse le site dans un état tel qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire et l'exploitant ou le propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation. A minima, l'exploitant place son site dans un état tel qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt.

La connaissance de l'état de pollution des sols constitue donc un enjeu de l'organisation territoriale qui peut être déterminant pour le devenir des espaces concernés. En effet, la pollution des sols peut limiter la capacité des sites à évoluer selon des contraintes d'occupation du sol et des conditions financières acceptables car les opérations de dépollution et de réhabilitation peuvent être onéreuses. Ainsi, on est souvent en présence de sites potentiellement pollués abandonnés dont les collectivités, peinent à obtenir la réhabilitation ou à l'assumer dans le cas des sites orphelins.

En matière de risque sanitaire, la pollution des sols a potentiellement un impact sur les milieux naturels et sur l'homme par la dispersion des charges polluantes via notamment les eaux de surfaces et souterraines.

Il existe deux outils d'information sur les risques de pollution des sols :

- La base de données « BASOL » gérée par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, élaborée sur la base des inspections des installations classées. Elle identifie les sites et sols potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, et recense les sites pollués ou dont la pollution est fortement présumée. Il s'agit donc de situations clairement identifiées, traitées, en cours de traitement ou allant être traitées,
- BASIAS (base de données des anciens sites industriels ou activités de services) est gérée par le BRGM. Elle inventorie les sites, abandonnés ou non, susceptible d'être pollués. Cette base de données est établie à partir d'un inventaire historique, issu de recherches documentaires, permettant de recenser toutes les activités artisanales, commerciales ou industrielles, de 1850 à 2004, susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des sols.

La base de données « BASOL » n'identifie aucun site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics.

La base de données BASIAS identifie en revanche 12 sites comme potentiellement pollués dont 10 dont l'activité est terminée et 2 dont l'état d'occupation du site est inconnu.

Nom usuel	Etat d'occupation du site
Forage ESSO-REP Lue 1	Activité terminée
Sondage ESSO-REP Marlenx 1	Activité terminée
Forage ESSO-REP Centaure 1	Activité terminée
Station-service RN626	Activité terminée
Dépôt de fuel Forasol	Activité terminée
Atelier de menuiserie	Activité terminée
Atelier de distillation de matières résineuses	Activité terminée
Four à goudron	Inconnu

Usine pour fabrication et distillation de matières résineuses	Activité terminée
Four pour fabrique de goudron	Inconnu
Scierie	Activité terminée
Dépôt d'ammoniac agricole	Activité terminée

## 8.4. NUISANCES SONORES

De par la présence de nombreuses voies de communication importantes à l'échelle du SCOT, la commune de Luë fait partie des communes identifiées comme pouvant subir des pollutions sonores dues à la présence de flux denses et fréquents de poids lourds notamment (A 63, RD 140 et 626).

## 8.5. POLLUTIONS ET NUISANCES : GRILLE AFOM

Pollutions et Nuisances	
Atouts	Faiblesses
<p>Bourg raccordé au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Bonne voire très bonne qualité des eaux pour la majorité des altérations qualifiées</p> <p>Bonne qualité de l'air</p>	<p>Station d'épuration arrivant à saturation</p> <p>Ruissellement des eaux pluviales au niveau des espaces urbanisés qui peut présenter un impact sur la pollution des eaux</p> <p>Un bourg, situé au croisement de deux RD, concerné par des nuisances sonores éventuelles</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Pollution des milieux naturels aggravée par le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées</p> <p>Une station d'épuration qui n'est pas en capacité d'absorber le développement projeté par le PLU en vigueur</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols (intégrer des règles dans le PLU sur les surfaces de pleine terre, % d'espaces verts)</p> <p>Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans le PLU (gestion et traitement)</p> <p>Mener une réflexion conjointe entre choix d'urbanisation et réalisation d'une nouvelle station d'épuration</p>



## 9. RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

### 9.1. LES RISQUES NATURELS

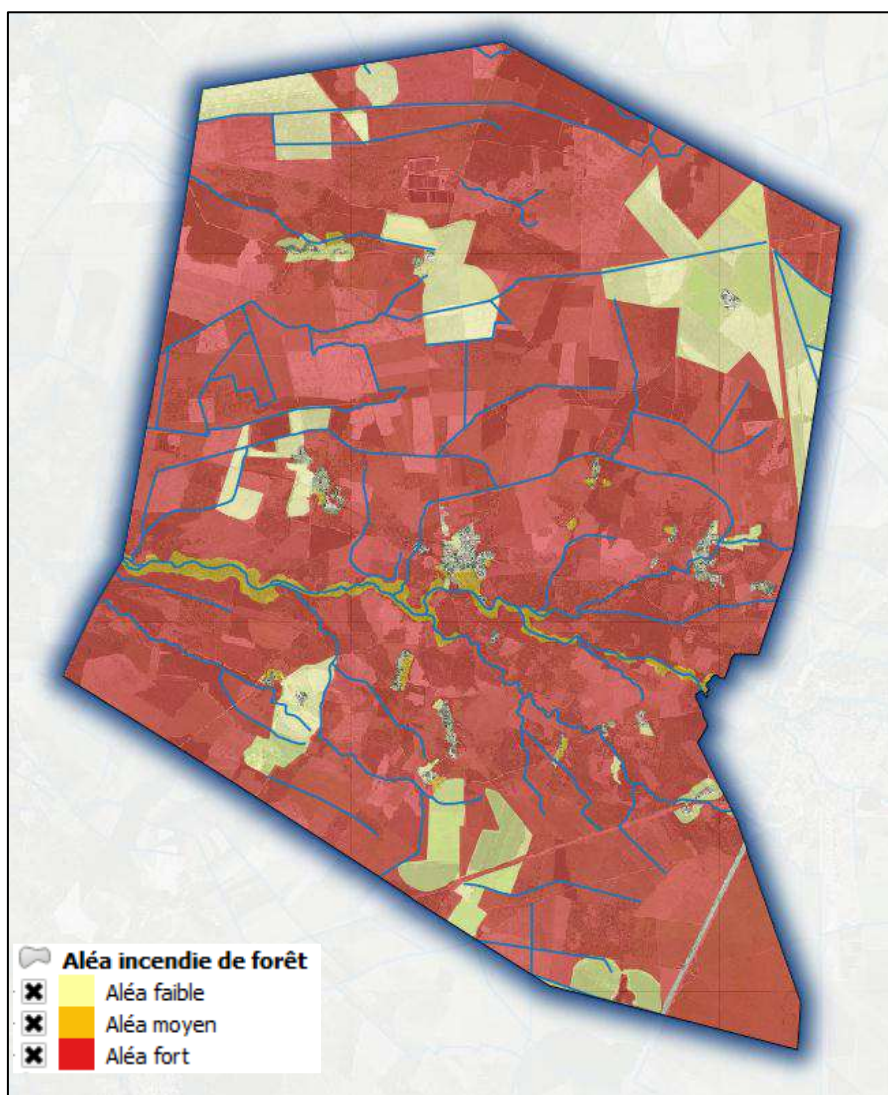
#### 9.1.1. Le risque feu de forêt

Le département des Landes est depuis de nombreuses années soumis à des phénomènes de grands feux de forêt ; la forêt couvrant 67% de la surface du département.

Afin d'aider à prendre en compte ce risque, deux outils ont été élaborés :

- Le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne (version 2011) ;
- L'atlas départemental 2011 du risque incendie de forêt.

Sur la commune de Luë, l'aléa fort couvre la majeure partie du territoire ; seuls les espaces agricoles sont classés en aléa faible, le corridor du ruisseau de la Forge-Pontenx étant classé en aléa moyen.



**Fig. 62. Carte de localisation du risque feu de forêt**

### **9.1.2. Le risque sismique**

Un séisme, ou tremblement de terre, se traduit en surface par des vibrations du sol. Il est provoqué par une rupture de roches en profondeur suite à l'accumulation de contraintes et d'une grande énergie qui se libère. Les séismes naturels sont d'origine tectonique ou volcanique.

L'article R.563-4 du Code de l'environnement divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité 1 (très faible),
- Zone de sismicité 2 (faible),
- Zone de sismicité 3 (modérée),
- Zone de sismicité 4 (moyenne),
- Zone de sismicité 5 (forte).

**La commune de Luë est classée en zone de sismicité très faible.**

### **9.1.3. Le risque retrait-gonflement des argiles**

Le phénomène de retrait et gonflement des argiles concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains :

- Gonflement en période humide,
- Retrait lors d'une sécheresse.

L'argile est une roche dont la consistance peut se modifier en fonction de sa teneur en eau : dure et cassante lorsqu'elle est desséchée, elle devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variation de volume. Elles peuvent alors affecter les constructions (murs porteurs et angles en particulier).

**Ce risque est très peu représenté sur le territoire communal puisque seuls les corridors du ruisseau de la Forge-Pontenx et de ses principaux affluents sont concernés et par un aléa faible.**



**Fig. 63. Carte de localisation du risque retrait-gonflement des argiles**

#### **9.1.4. Le risque tempête**

Le département des Landes s'inscrit dans une zone de climat tempéré à dominante océanique sous influence directe de l'Océan Atlantique. Sa situation littorale lui confère une exposition importante aux aléas de tempêtes avec vents violents.

Il arrive ainsi que des phénomènes météorologiques généralement « ordinaires » deviennent extrêmes et donc dangereux et lourds de conséquences.

On parle de tempêtes lorsque les vents dépassent 89 km/h. Les tempêtes peuvent avoir un impact considérable aussi bien pour les personnes que pour leurs activités ou pour leur environnement.

Les tempêtes survenues en France en 1999 ont été les plus dramatiques de ces dernières dizaines d'années avec 92 morts et plus de 15 milliards d'euros de dommages. Plus récemment la tempête Klaus de janvier 2009 a fait 4 morts et privé d'électricité quelques 1,7 millions de foyers, la tempête Xynthia de février 2010 a fait quant à elle 52 morts.

**A l'instar des communes du département des Landes et notamment celles situées au cœur du massif forestier, la commune de Luë est concernée par le risque tempête.**

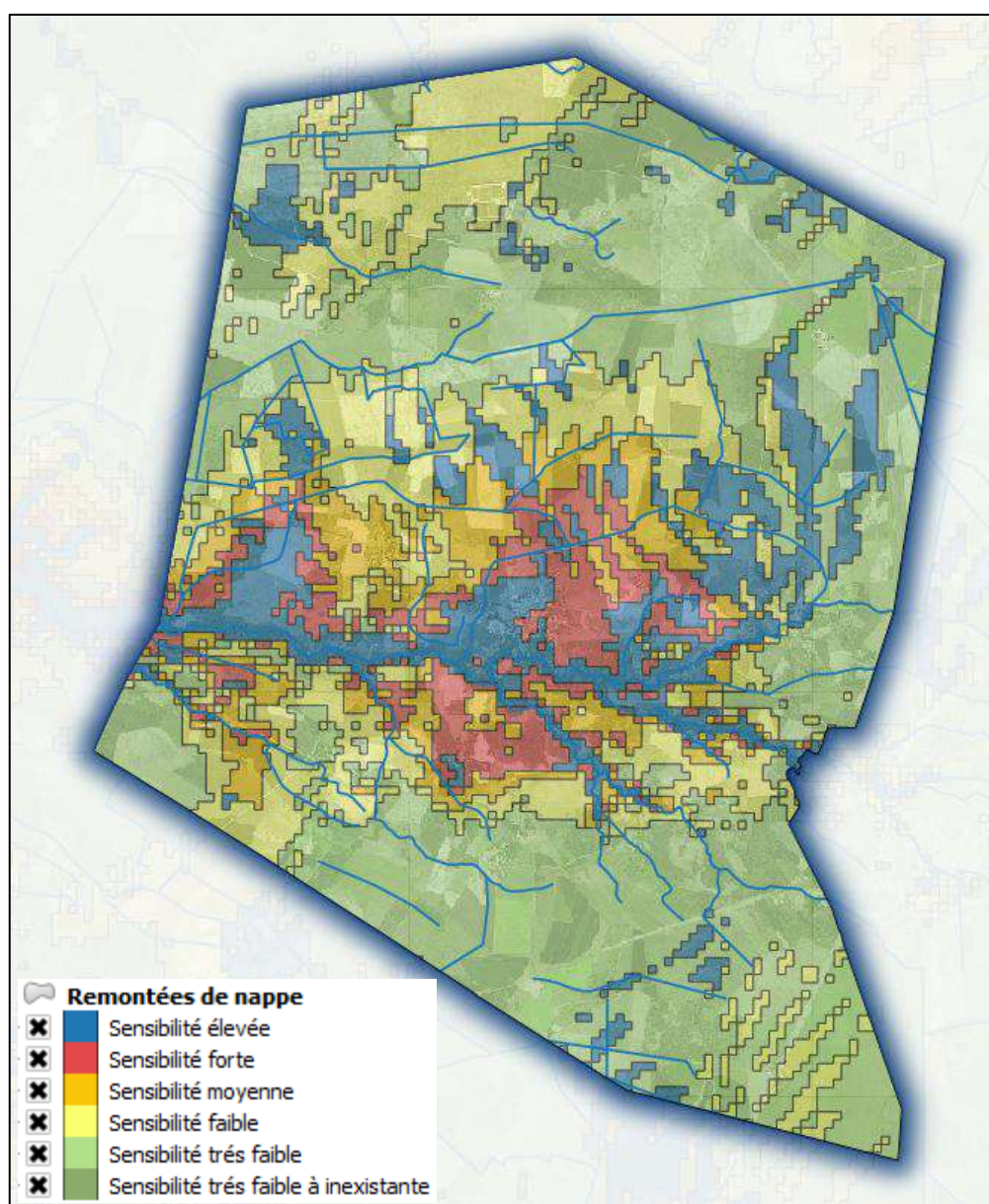


### 9.1.5. Le risque remontée de nappes

Lorsque des pluies abondantes et prolongées surviennent au niveau d'étéage inhabituellement élevé, se superposent alors les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe

Sur la commune de Luë, on constate que la partie centrale du territoire notamment où se concentre les zones bâties, est concernée par une sensibilité moyenne à élevée.

Il est à noter que plus la nappe est sub-affleurante et plus les capacités d'infiltration du sol sont faibles, ce qui peut engendrer des problématiques en termes de gestion des eaux usées en assainissement autonome et pluviales.



**Fig. 64. Carte de localisation du risque remontée de nappes**

## 9.2. LES RISQUES LIES A L'HOMME

### 9.2.1. Le risque transport de matières dangereuses

La commune de Luë en raison de la présence sur son territoire de l'A63 et de la voie ferrée qui traverse le Nord-Est du territoire à hauteur du lieu-dit « Les Tuyas », est concernée par le risque transport de matières dangereuses.

### 9.2.2. Le risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des structures susceptibles de générer des nuisances voire des risques.

Leur présence doit être signalée afin d'intégrer cette problématique à la réflexion d'urbanisme et afin d'en minimiser l'impact.

Sur le territoire de Luë, 7 ICPE dont 5 agricoles sont identifiées :

- Agricoles :
  - SAS élevage des Tuyas : élevage de porcs soumis à autorisation,
  - Fenioux Eric : élevage de volailles soumis à autorisation,
  - Fenioux Jérémie : élevage de volailles soumis à autorisation,
  - Gueidao Edouard : élevage de volailles soumis à autorisation,
  - Pujol Alix : élevage de volailles soumis à autorisation.
- Autres :
  - SAS Méthatuyas : installation de méthanisation de déchets non dangereux soumise à autorisation,
  - SIVOM : collecte de déchets dangereux et non dangereux relevant du régime de l'enregistrement.

## 9.3. RISQUES : GRILLE AFOM

Risques	
Atouts	Faiblesses
Un risque retrait-gonflement des argiles peu représenté sur la commune. Un risque transport de matières dangereuses situé à distance des zones urbanisées.	Absence de PPRn Risque feu de forêt Risque tempête Risque remontée de nappe Nuisances sonores dues au flux de transit sur les routes départementales 7 ICPE
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
	Prendre en considération l'ensemble des risques et nuisances dans les choix d'urbanisation (servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, etc.)



## 10. CLIMAT / ENERGIE

### 10.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La définition d'une nouvelle Stratégie nationale de développement durable (SNDD) en 2003 (après une première version adoptée en 1997) est venue répondre d'abord à un engagement international de la France pris dans le cadre de l'ONU en 1992 lors du Sommet de la Terre de Rio et réaffirmé en 2002 au Sommet de Johannesburg. Elle visait aussi à intégrer la Stratégie européenne de développement durable adoptée en juin 2001 à Göteborg par les chefs d'Etat et de gouvernement.

Cette stratégie, articulée autour de 6 axes, a défini des constats et objectifs sur la thématique énergie :

- 2/3 de l'énergie consommée et des émissions de GES sont liés aux secteurs du bâtiment et du transport,
- Un engagement national a été pris de réduire les émissions de GES par 4 par rapport à 1990 (« facteur 4 ») pour favoriser l'essor des pays en développement.

Ces objectifs visant une réduction des consommations énergétiques ont été retranscrits réglementairement par deux lois :

- **La loi de Programme fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) du 13 juillet de 2005.** Cette loi :
  - Rappelle le rôle des collectivités et leur exemplarité,
  - Instaure les Zones de Développement de l'Eolien (ZDE),
  - Inscrit dans le code de l'environnement la valorisation de l'eau pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable,
  - Introduit de nouvelles prescriptions pouvant être intégrées dans le règlement des PLU (COS, matériaux performants, énergies renouvelables).
- **La Loi portant Engagement pour l'Environnement du 12 juillet 2010.** Cette dernière fixe :
  - Une réduction des émissions de CO<sup>2</sup> de 40% dans le bâtiment et de 20% dans les transports d'ici 2020,
  - La généralisation en 2012 de la norme BBC à toutes les constructions neuves (les consommations énergétiques de chaque construction neuve devront ainsi être inférieures à 55 kwh/m<sup>2</sup>/an,
  - L'application en 2020 de la norme bâtiment à énergie positive à toutes les constructions neuves.

Les PLU doivent donc dès lors mettre en place des mesures permettant de réduire les émissions de GES sur le territoire et viser une baisse des consommations énergétiques des bâtiments futurs.

- **La Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7/08/2015** qui introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

**En Aquitaine, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020.**

Ce dernier se substitue aux schémas sectoriels et notamment au SRCAE qui définissait les grands objectifs et les grandes orientations de la Région en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

L'une des priorités stratégiques du SRADDET est de « Protéger notre environnement naturel et notre santé : réussir la transition écologique et énergétique » ; cela passe notamment par la réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables.

Le document d'orientations présente 32 orientations Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :

- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux »,
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Le schéma régional éolien, arrêté par le Préfet de région le 6 juillet 2012, est annexé au SRCAE comme le prévoit la réglementation. Il définit notamment les parties du territoire aquitain favorables au développement de l'énergie éolienne qui peuvent conduire à l'implantation de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE).

## **10.2. POTENTIEL EN ENERGIES RENOUVELABLES**

Les différents types d'énergies renouvelables pouvant être valorisés en France et notamment dans la région Aquitaine sont :

- Hydroélectricité,
- Eolien,
- Solaire thermique,
- Solaire photovoltaïque,
- Géothermie,
- Bois-énergie.

### **10.2.1.1. HYDROELECTRICITE**

En 2014, l'hydroélectricité représentait la plus importante source d'énergie électrique renouvelable produite en Aquitaine avec 55% de la production régionale d'électricité renouvelable. La puissance installée est de 554 MW, et évolue peu.

**Aucune usine hydroélectrique n'est recensée par l'Agence de l'Eau Adour Garonne à Luë.**

### **10.2.1.2. L'EOLIEN**

Le schéma régional éolien (SRE) constitue un volet annexé au SRCAE. Il définit, en cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

**Selon le Schéma Régional Eolien d'Aquitaine, la commune de Luë se trouve dans une zone favorable à l'éolien. Il recense 8 711,38 ha de surface indicative favorable au développement de l'énergie éolienne, soit 90% du territoire communal.**

#### 10.2.1.3. ENERGIE SOLAIRE

Fin 2015, la puissance totale raccordée sur l'ensemble du territoire français est de 6,192 GW soit une progression de 16,9 % depuis fin décembre 2014. Le volume raccordé durant l'année 2015 est de 895 MW. Ce volume est légèrement inférieur au volume raccordé durant l'année 2014.

La région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, grâce à son parc d'une puissance de 1 594 MW, est la région de France qui accueille le parc solaire le plus important.

La région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes a raccordé sur son territoire 452 MW soit la moitié de la puissance des nouvelles installations raccordées en France métropolitaine durant l'année 2015. Ce volume provient en grande partie du raccordement du parc Constantin sur le réseau public de transport d'électricité. Situé dans la commune de Cestas en Gironde, il est le plus grand d'Europe avec 230 MW de puissance installée.

Au niveau de Biarritz, Météo France indique sur la période 1991-2010 un ensoleillement moyen de 1887,3 h /an, avec 70,85 jours par an bénéficient d'un bon ensoleillement.

**Un parc photovoltaïque industriel est recensé au niveau de Luë et le projet d'un second parc est actuellement à l'étude au nord de la commune.**

#### 10.2.1.4. GEOTHERMIE

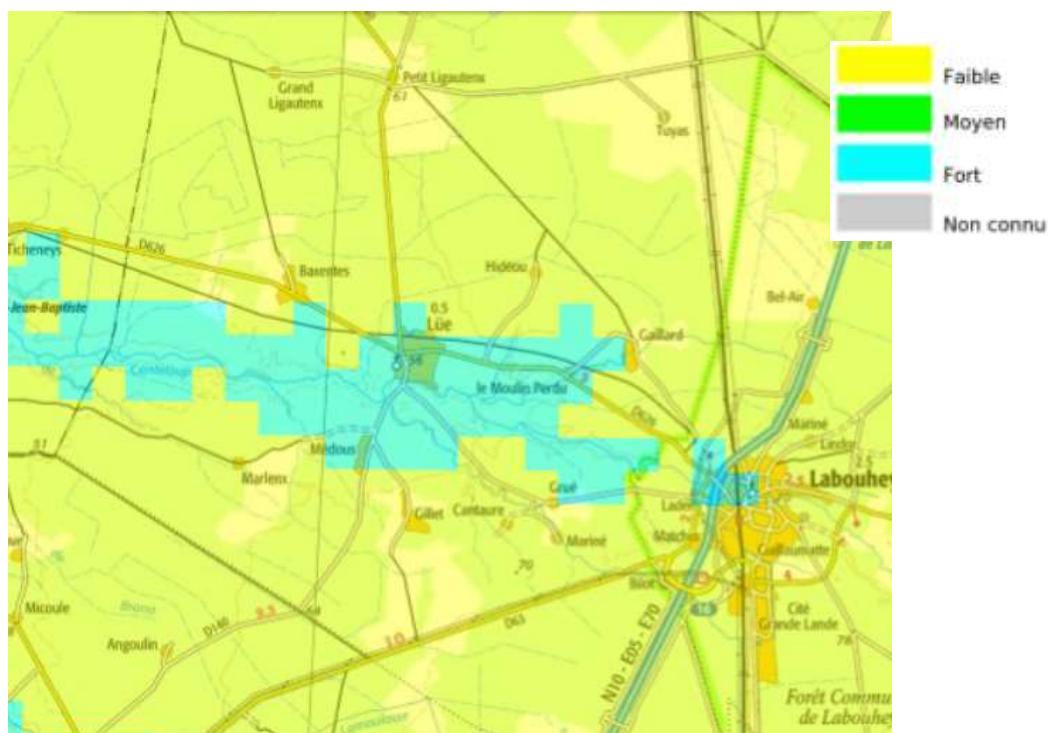
Le Bassin aquitain possède une structure géologique assez complexe. Les formations aquifères sont nombreuses mais relativement peu étendues, les plus profondes se trouvant au pied des Pyrénées, enfouies jusqu'à 10 km dans le sous-sol.

Deux zones particulièrement favorables ont été découvertes dans la région : l'une forme un croissant au nord et au nord-est de Bordeaux, et l'autre descend d'Arcachon à Bayonne avant de s'élargir vers l'est au pied des Pyrénées. Les principales exploitations géothermiques se trouvent dans la région de Bordeaux, de Mont-de-Marsan et de Dax.

Les principaux réservoirs géothermaux en Aquitaine à plus de 60°C sont :

- Des terrains sédimentaires (Crétacé, Jurassique supérieur, Lias et Trias) qui reposent sur le socle ancien,
- Des formations de type poreux (grès, sables, calcaires oolithiques, dolomies, ...) ou de type fissuré ou karstique (calcaires poreux ou non).

**Le BRGM indique un potentiel faible pour l'utilisation de la géothermie sur une grande partie du territoire communal ; mais forte sur la vallée alluviale du ruisseau de la Forge-Pontenx.**



**Fig. 65. Potentiel pour l'utilisation géothermique du meilleur aquifère à très basse énergie (source BRGM)**

#### 10.2.1.5. BOIS ENERGIE

L'Aquitaine est la première région forestière Française avec 1 800 000 ha de forêt (taux de boisement de 43%).

Au niveau des Pyrénées Atlantiques, la forêt couvre un peu plus du quart du territoire (27%), avec 211 000 ha. Avec 142 000 hectares, dont 130 000 ha de production, la forêt privée représente les 2/3 de la forêt du département. Elle est faiblement représentée en montagne, domaine des communes ou des syndicats de communes, et occupe plutôt les versants et bords de ruisseaux des zones de coteaux et du piémont.

**Luë dispose d'une forêt couvrant presque 80% de son territoire.**

### 10.3. CLIMAT/ENERGIE : GRILLE AFOM

Climat / Energie	
Atouts	Faiblesses
<p>SRCAE approuvé en 2012</p> <p>Potentiel en énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, bois énergie)</p>	<p>Emissions de GES importantes liés au trafic routier (voies de transit, déplacements domicile-travail)</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Augmentation des émissions de GES induites par des déplacements croissants.</p> <p>Difficultés à favoriser les projets de valorisation des énergies renouvelables.</p>	<p>Développement des énergies renouvelables dans les modes de chauffage</p> <p>Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture</p> <p>Favoriser les réseaux d'énergie par une recherche de compacité pour les logements à venir</p>



## 11. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

### 11.1. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### Le bâti religieux

L'église Saint-Pierre et Saint-Michel est de fondation romane (XVI<sup>e</sup> siècle puis au XIX<sup>e</sup> siècle). L'édifice est dédié à saint Pierre et à saint Michel. L'église de Luë ne conserve presque rien de sa fondation romane, puisqu'elle est entièrement reconstruite au début du XVI<sup>e</sup> siècle. Le XIX<sup>e</sup> siècle ajoute à l'édifice un clocher-tour massif, construit dans le style néo-gothique. L'intérieur de l'église de Luë conserve un décor et un mobilier réalisés entre le XVI<sup>e</sup> et le XX<sup>e</sup> siècle, notamment une statue de l'archange Michel terrassant le dragon datant de la limite du XVIII<sup>e</sup> et du XIX<sup>e</sup> siècle, un somptueux maître autel en bois doré et un splendide retable. (Extrait [www.lue.fr/notre-village/histoire-et-patrimoine](http://www.lue.fr/notre-village/histoire-et-patrimoine))

Les sauvetés, en tant que zones de refuge délimitées par plusieurs bornes autour d'une église, sont à l'origine de bourgades rurales créées dans le Midi de la France à l'époque des grands défrichements, entre le XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles. Créés à l'initiative de l'Église dans le cadre du droit d'asile et de l'institution de la Paix de Dieu, elles jouissent d'une garantie de non-agression.

Les sauvetés ont d'abord une fonction colonisatrice et de mise en valeur des terres. Lieu d'asile placé sous le contrôle d'une abbaye, d'un monastère ou d'un prieuré, elles deviennent au XI<sup>e</sup> siècle un lieu franc où l'immunité de l'individu est respectée.

Véritables villages neufs, elles ont pour objectif d'attirer et de fixer des populations agricoles afin d'occuper et de développer des régions essentiellement désertes. Les moines multiplient ainsi les enclos sacrés balisés par des bornes en pierre appelées « pyramides de sauveté » et surmontées de croix, comme les 4 croix de Luë entourant l'église. De telles initiatives favorisent l'éclosion de nombreux villages, attirant parfois vagabonds mais surtout paysans du voisinage, qui cherchent refuge contre la violence des guerres féodales et qui se voient offrir des « libertas ». Luë était, au même titre que Mimizan ou Saint-Girons, une des

rares sauvetés landaises. Selon les sources, les sauvetés du Sud-Ouest de la France auraient eu un double rôle : celui de peuplement et de mise en valeur de terres encore vierges, mais également celui d'étapes sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.



### Le bâti public et privé

Large ensemble architectural de 1897, matérialisant le cœur de bourg en recul de voirie, abritant les espaces publics majeurs du bourg (mairie, école, salle des fêtes, ...).

Le large espace enherbé séparant la façade bâtie de la voirie est planté de beaux arbres en alignement, rappelant l'airial tout en se distinguant par une certaine rectitude.

L'ensemble des bâtiments mairie-logements instituteurs-écoles a été construit en 1897. En 2005, un des deux logements a été affecté à la mairie lors d'importants travaux de réfection. La façade n'a pas été modifiée afin de garder son caractère original et conserver l'harmonie avec les autres bâtiments communaux de la place du village.



Un exemple de bâti balnéaire en cœur de bourg et de bâti traditionnel landais à colombages.



### La cabane de Galliane

Bosquet de chênes rouges très repérable sur la lande rase. Cabane de pierre calcaire blanche, espace propice au repos et à l'observation.





### Le monument de Béconnais

Monument commémoratif du lieu où M Henri François Béconnais, dit Le Roi des Motocyclistes est mort suite à un accident le 2 juillet 1904 à 37 ans. Il fut successivement cycliste, motocycliste, et coureur automobile.



### Le patrimoine naturel et paysager

**La fontaine Saint Michel** au sud du bourg est signalée par une croix de bois, elle s'écoule dans le ruisseau de Canteloup. Une autre source moins connue, Saint Pierre, est plus difficile d'accès et située dans les marais. L'archange saint Michel, dont le culte a toujours été très fort en France, est invoqué à Luë pour les maladies de peau. Il est visible sur une tablette de bois sculptée au niveau de la fontaine.

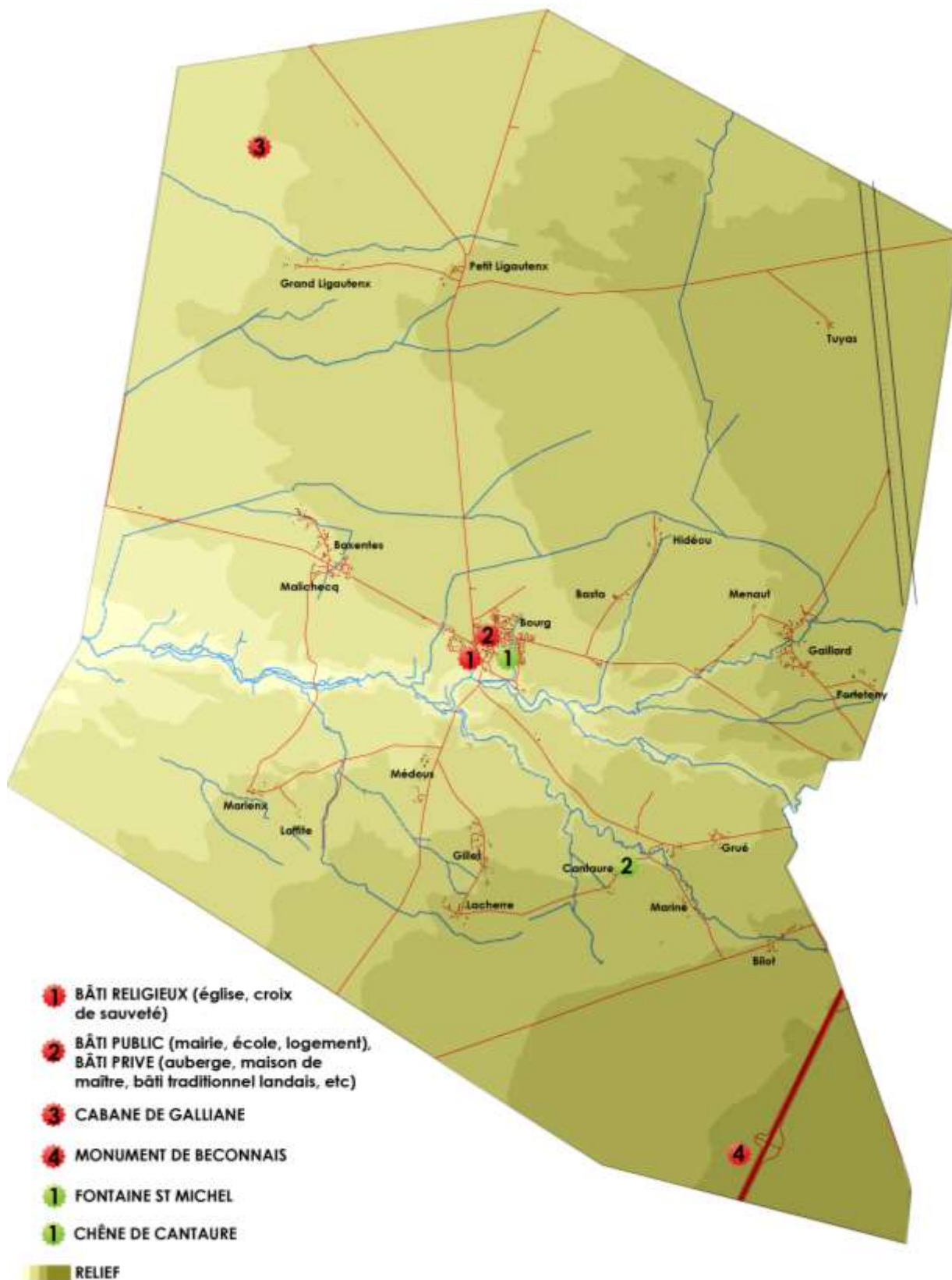
On connaît surtout de la forêt landaise ses longs alignements de pins uniformes. Pourtant, ici et là, trônent quelques spécimens remarquables, comme le chêne de Luë. Autour de ces géants centenaires planent encore l'histoire et les légendes des Landes d'avant.

**Le chêne de Cantaure** est, avec son cousin de Nerthe (Magescq), l'autre plus beau représentant du département. Labellisé « Arbre remarquable de France » le 6 mai 2011, il est présent depuis le XVIème siècle au lieu-dit Cantaure, au sud-est du bourg. Il affiche 8 mètres de circonférence pour une faible hauteur qui lui confère un aspect très original.

On peut pénétrer dans son tronc évidé par une niche située à sa base. Malgré cela, le chêne de Cantaure vit très bien et déploie une superbe frondaison, que Félix Arnaudin célébrait déjà en son temps : « Au quartier de Cantaure tout au bord du chemin, s'élève un magnifique chêne qu'on a plaisir à voir pour le charme des choses d'autrefois qu'il répand sur ce petit coin de terre ».

*Magazine Terres des Landes en Gascogne*





**Fig. 66. Carte des enjeux patrimoniaux**

## 11.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

### Le Bourg : église, vestiges médiévaux

Belle église de calcaire blanc, dont le clocher est visible de loin. Aujourd'hui, les modes de fonctionnement lui font tourner le dos à l'axe principal de passage.

L'édifice du XVI<sup>ème</sup> siècle conserve quelques traces romanes, un somptueux maître autel en bois doré ainsi qu'un retable de grande qualité.



*L'église et le monument aux morts*

### Grand Ligautenx : motte castrale, Moyen-Âge

Le village de Luë fut du XVI<sup>ème</sup> siècle jusqu'au Concordat le siège d'un archiprêtre et un château fort s'élevait au Moyen-âge dans la forêt de Ligautenx à 4 km au Nord. (Extrait [ww.lue.fr/notre-village/histoire-et-patrimoine](http://ww.lue.fr/notre-village/histoire-et-patrimoine)).



*Photo aérienne actuelle de la motte castrale du Grand Ligautenx*

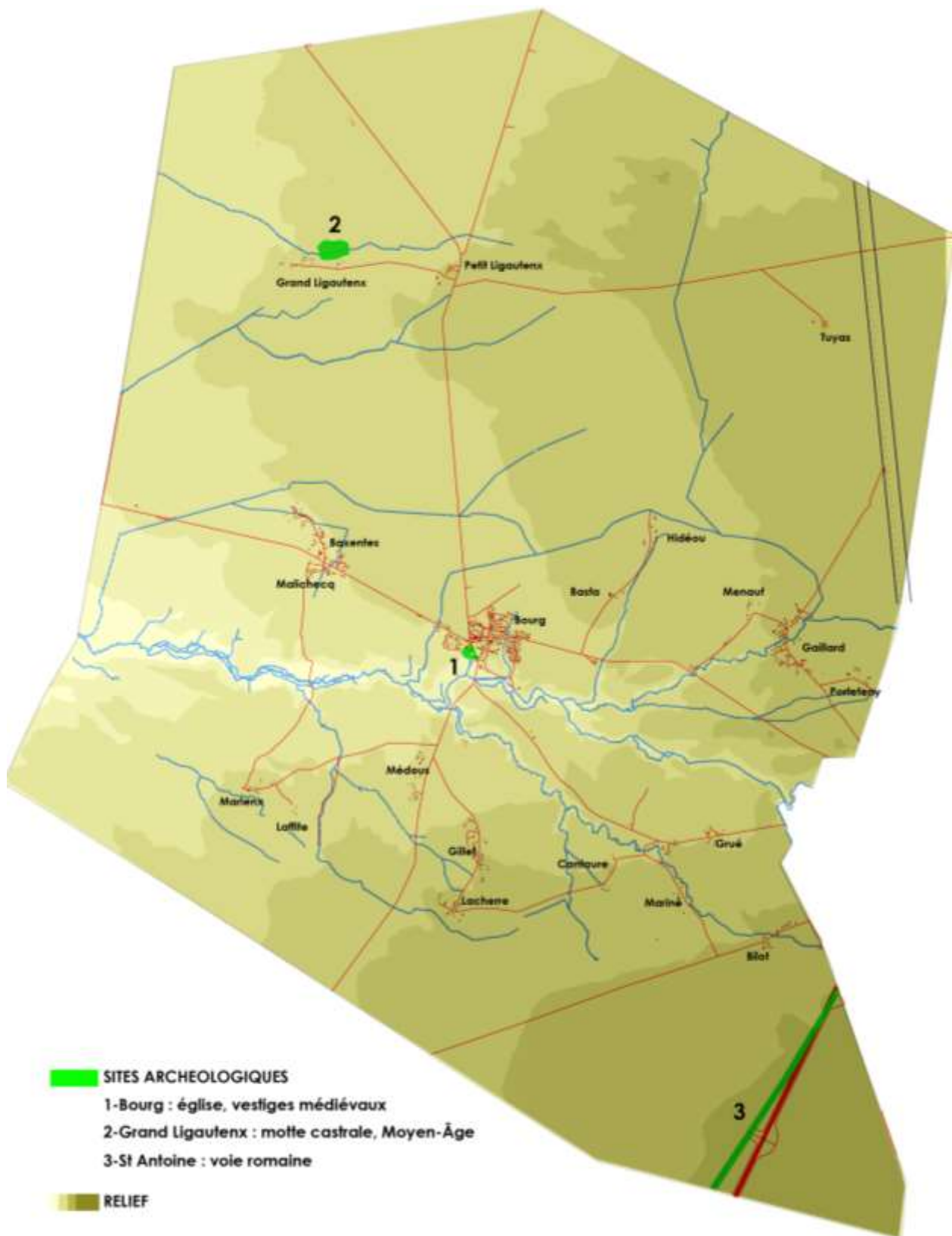
### St Antoine : voie romaine

Une vue aérienne a révélé une voie romaine au sud-est du bourg. Elle reliait autrefois Labouheyre à Mimizan et connectait la voie romaine de Bordeaux à Dax par Labouheyre.



*Carte ancienne des tracés des voies romaines des landes (atlantiques)*





**Fig. 67. Carte de localisation des sites archéologiques**

### 11.3. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE : GRILLE AFOM

Patrimoine et cadre de vie	
Atouts	Faiblesses
<p>Patrimoine remarquable à différentes échelles : arbre isolé (chêne de Cantaure), petit patrimoine (fontaines, croix de sauveté), bâti du bourg, bâtisses des airiaux</p> <p>Patrimoine préservé souvent isolé dans des zones naturelles</p> <p>Pôle patrimonial de l'église constituant un point de repère</p>	<p>Patrimoine parfois dégradé (cabane de Galliane)</p> <p>Site remarquable et petit patrimoine parfois caché et faiblement accessible (éloignement par rapport au bourg, chemin dégradé)</p> <p>Sensibilité et fragilité du patrimoine (chêne de Cantaure)</p> <p>Patrimoine peu connu</p>
Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Disparition du patrimoine le plus fragile</p> <p>Oubli du patrimoine le moins accessible</p> <p>Urbanisation à proximité des sites patrimoniaux et perte d'identité</p>	<p>Identifier et recenser l'intégralité du patrimoine</p> <p>Assurer le renouvellement du patrimoine architectural et végétal</p> <p>Favoriser l'accessibilité et la mise en valeur du patrimoine public</p> <p>Préserver de l'urbanisation les sites remarquables</p>

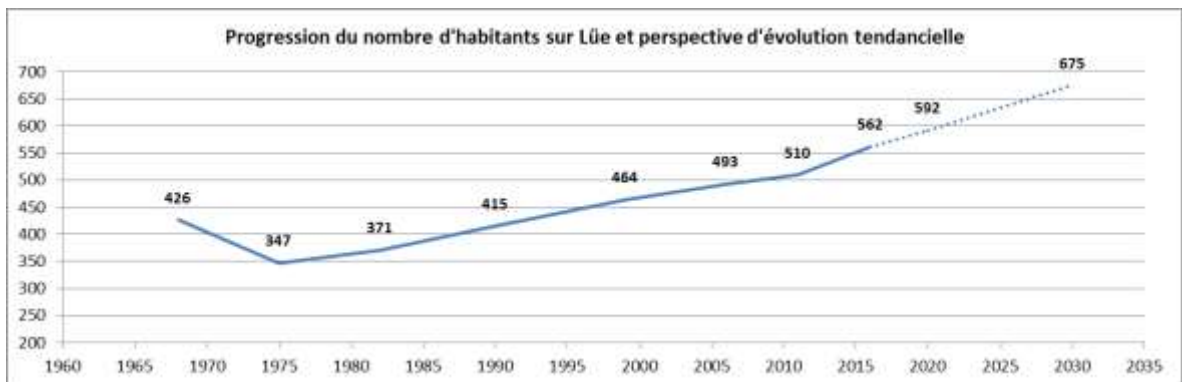
## JUSTIFICATION DES CHOIX

### 12. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'application du PLU et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale et supracommunale (Communauté des communes des Grands Lacs, SCOT du Born, ...) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

En totale compatibilité avec les orientations du SCOT du Born qui fixe un rythme annuel moyen de croissance du parc de 5 logts/an, les élus ont souhaité choisir un scénario maîtrisé et intermédiaire basé sur la volonté d'un dynamisme démographique notamment pour répondre aux besoins identifiés (attractivité de pôles d'emplois extérieures pour les actifs vivant à Luë, maintien des effectifs scolaires et périscolaires, ...) et aux contraintes existantes (capacité de la station d'épuration, enjeux environnementaux, risques, ...).

**Cette réflexion a conduit à fixer un taux de croissance démographique à 1,3%/an (équivalent à la tendance observée entre 2006 et 2016), soit environ 90 habitants supplémentaires en 10 ans.**



**Fig. 68. Evolution de la population 1968-2016 et scénario de développement projeté 2020-2030**

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

La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur quatre axes principaux :

- **AXE 1 : ASSURER LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE**
- **AXE 2 : ASSURER UNE ORGANISATION TERRITORIALE DE LUË EQUILIBREE ET DURABLE**
- **AXE 3 : REPONDRE AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.**

Les raisons des choix de projet et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT sont explicitées ci-après sous forme de fiches thématiques.

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

1. **Le principe d'équilibre** : entre le renouvellement urbain, le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, les besoins en mobilités ainsi que la protection des espaces naturels, du patrimoine et des paysages,
2. **Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale** : équilibre entre l'emploi et l'habitat, diversité de l'offre de logement, ...,
3. **Le principe de respect de l'environnement** : utilisation économe et équilibrée des différents espaces, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, préservation des continuités écologiques, maîtrise de l'expansion urbaine de l'énergie, prise en compte des risques de toute nature, ....

## 12.1. MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif

Maîtriser la consommation foncière

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.27. Identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**

**# P.28. Limiter la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers**

**# P.29. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)**

Destination des objectifs logement	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2038	Nombre de logements à produire au sein des espaces urbains actuels (forte de vacance, densification, ...) Bât ne générant pas de consommation. (27%)	Nombre maximum de logements à produire en extension. Bât générant de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Densité toute minimale pour la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Surface maximale à consommer au sein des espaces NAF
AUREILHAN	211	57	154	11	14
BIAS	184	50	134	11	12
BISCARROSSE	1493	943	2550	17	153
GASTES	320	86	234	13	18
LUË	85	23	62	10	6

**# P.30. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune**

**# P.31.** Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation

**# P.32.** Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire

**# P.33.** Favoriser le développement d'énergies renouvelables sur le territoire tout en veillant à maîtriser la consommation foncière des espaces agricoles ou naturels

**# P.34.** Favoriser le développement économique, tout en optimisant la ressource foncière



### Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1 et 2 du PADD)

**En termes de croissance**, l'objectif est d'accueillir 90 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années soit environ 5 logts/an, en compatibilité avec les orientations du SCOT qui fixe un rythme de logements moyen programmé de 5 logts/an. La commune s'est fixée une densité moyenne à l'hectare d'environ 10 logements et a considéré que 10-15 logements nécessaires pouvaient être satisfaits en densification et ce, afin limiter la consommation foncière et contenir la dynamique actuelle pour assurer un développement urbain durable.



#### Objectifs de développement de la commune sur les 10 prochaines années

Objectifs démographiques	Nombre de logements envisagé	Densité* préconisée
+ 90 habitants	Environ 50-60 logements (compris desserrement des ménages)	environ 10-11 logements/ha

#### Répartition du potentiel de développement prévue dans le cadre du PLU

<b>Potentiel <u>sans</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses, divisions parcellaires et réhabilitation de logements vacants) :  10-15 logements environ	<b>Potentiel <u>avec</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses et extensions urbaines) :  40-45 logements environ pour une consommation foncière autour de 3,5 à 4,5 ha
<b>Objectif chiffré de modération de consommation d'espace</b>	
<b>Densité* moyenne observée sur les dix dernières années :</b>  5,7 logements/ha	<b>Densité* moyenne projetée dans le PLU:</b>  environ 10 logements/ha

*La commune conformément aux orientations du SCOT, ne souhaite pas définir de zone d'extension à vocation d'activités. La requalification et le comblement de dents creuses dans la zone d'activités existantes vise à optimiser le foncier qui a déjà été aménagé (environ 1,6 ha).*

**En termes de ressources renouvelables,** la commune souhaite mettre à profit l'étendue de son territoire pour favoriser l'installation d'unités de production d'énergie. Elle souhaite ainsi conserver les équipements existants (parc photovoltaïque et usine de méthanisation).

**Justification :** La commune prévoit un développement urbain recentré sur le village en privilégiant une urbanisation des espaces non bâtis encore présents dans le village, avec notamment l'urbanisation du secteur au niveau du château d'eau. Le projet de PLU prévoit ainsi de rester majoritairement dans les limites de l'enveloppe urbaine existante et de permettre un épaississement de celle-ci en continuité Ouest. Ce choix de développement vise à un épaississement du village avec une opération structurante sur le secteur Cazaux et un confortement du lien entre notamment le secteur résidentiel du Canteloup, le bourg historique et la zone d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

**Traduction règlementaire :**

- Superficie ouverte à l'urbanisation en cohérence avec cet objectif (1,6 ha environ en dents creuses et 3,6 ha en zones à urbaniser),
- Un potentiel constructible (zone AU), au niveau du secteur du château d'eau ou en extension Ouest de l'enveloppe urbaine existante, en cohérence avec les objectifs d'accueil de population,
- Prescriptions dans le règlement et les OAP favorisant une densité d'environ 10 logements/ha,
- Un potentiel de densification représentant une quinzaine de logements, dont 10 logements minimum défini dans l'OAP « centre-bourg »,
- Délimitation de zones Uep prenant en compte le parc photovoltaïque existant,
- Délimitation de la zone Ueb prenant en compte l'usine de méthanisation existante.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT :

- En offrant un potentiel constructible en extension urbaine d'environ 3,6 ha alors que le SCOT affiche un potentiel maximal de 6 ha de « surface maximale à consommer au sein des espaces NAF »,
- En privilégiant un recentrage de l'urbanisation au niveau du secteur du château d'eau qui représente une zone interstitielle non bâtie en cœur de village,
- En privilégiant une urbanisation au niveau du village et à proximité des équipements,
- En définissant des limites d'urbanisation visant à proscrire le développement linéaire,
- En stoppant l'urbanisation des airiaux isolés dans l'espace naturel et agricole,
- En délimitant des zones Ueb et Uep, spécifiques à la valorisation des énergies renouvelables (photovoltaïque ou biomasse).

## 12.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

### Enjeux identifiés par le diagnostic

Accueillir une population nouvelle sur ce territoire attractif  
 Poursuivre la diversification du parc sur le collectif  
 Engager une diversification du parc sur le locatif et le social

### Extrait DOO du SCOT

**# P.4.** Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2035	Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines)			Nombre de logements attendus en résidences principales entre 2018 et 2035	Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc de résidences principales	Nombre de logements sociaux (location et accession) à produire par commune entre 2018 et 2035
		Période 2018-2023	Période 2024-2029	Période 2030-2035			
AUREILHAN	211	78	71	62	172	10%	17
BIAS	184	67	61	56	147	10%	15
BISCARROSSE	3493	1270	1164	1058	2278	20%	456
GASTES	320	116	107	97	148	10%	15
LUË	85	31	28	26	52	10%	5
MEZOS	190	69	63	58	95	10%	10
MIMIZAN	1975	718	658	598	862	15%	129
PARENTIS EN BORN	1328	483	443	402	855	15%	128
PONTENX LES FORGES	401	146	134	122	344	12%	41
SAINT EULALIE EN BORN	267	97	89	81	192	10%	19
SAINT PAUL EN BORN	228	83	76	69	160	10%	16
SANGUINET	1449	527	483	439	1193	15%	179
YCHOUX	434	158	145	132	336	12%	40
SCOT DU BORN	10565	3843	3522	3200	6834	14%	1070

**# P.5.** Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCot et tendre vers 8% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035

**# P.8.** Mettre en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)

### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)

*En termes d'équilibre social de l'habitat, le développement urbain vers lequel souhaite tendre la commune vise l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée. Elle prévoit ainsi de permettre le développement d'un habitat compact, mixte et adapté aux besoins de chacun tant dans les nouvelles opérations d'aménagements que dans le tissu urbain existant.*

*Justification : Outre l'accueil de population nouvelle, la commune souhaite afficher sa volonté de favoriser une mixité de population en proposant des types de logements différents permettant de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. En terme de mixité sociale, la commune privilégie la proximité au centre du village et aux équipements (via la densification du tissu urbain existant et les choix de secteurs d'extension).*

***Traduction règlementaire :***

- Prescriptions dans le règlement et les OAP favorisant des formes urbaines variées,
- Projet structurant privilégiant la mixité des formes urbaines au niveau des deux secteurs d'urbanisation stratégiques du secteur du château d'eau ou du secteur Cazaux,
- Délimitation dans le zonage de deux secteurs de mixité sociale défini au titre de l'article R.151-38, 3° du code de l'urbanisme ; dans lequel 70% minimum des logements créés devront être affecté à des catégories de logements sociaux ou conventionnés.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La commune affiche sa volonté de diversification du parc de logement dans le PADD. En outre, la création de 5 logements sociaux est souhaitée au travers de deux opérations de réhabilitation.

## **12.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME – PAYSAGE**

***Enjeux identifiés par le diagnostic***

Identifier et recenser l'intégralité du patrimoine

Assurer le renouvellement du patrimoine architectural et végétal

Favoriser l'accessibilité et la mise en valeur du patrimoine public

Préserver de l'urbanisation les sites remarquables

Travailler l'urbanisation en épaisseur au niveau du cœur de bourg pour conforter la centralité du bourg.

Conserver les espaces publics plantés et renouveler le patrimoine arboré remarquable

S'appuyer sur le réseau de cheminement et de sente pour relier les nouvelles extensions urbaines

Epaissir l'urbanisation en entrée ouest du bourg

Centre urbain à conforter par un travail sur les liaisons douces et le renforcement des services

Préserver le massif forestier le long des axes de communication

***Extrait DOO du SCOT***

- # P.6.** Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services, équipements et commerces
- # P.36.** Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur
- # P.37.** Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.



- # P.38. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines
- # P.40. Les quartiers de type « arial » seront identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver
- # P.41. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.
- # P.43. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction réglementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix réglementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.



### **Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1, 2 et 3 du PADD)**

**En termes d'organisation urbaine et de paysage**, le projet affiché dans le PADD est un développement urbain économe en foncier, centré sur le village et prenant en considération les caractéristiques du bourg, de son environnement (proximité de la zone Natura 2000, enjeux paysagers, zones humides, ...) et les contraintes existantes (risque inondation, réseaux, dimensionnement de la voirie, bâti ancien, extensions pavillonnaires...). Ainsi, le PLU prévoit :

- Une urbanisation privilégiant un comblement de l'espace interstitiel non bâti dans le village (secteur du château d'eau notamment) avec un dimensionnement adapté et des orientations d'aménagement permettant de favoriser une intégration paysagère selon le site où la zone se situe,
- La maîtrise du développement et l'identification des airiaux comme des éléments de patrimoine à préserver,
- Un renforcement de la centralité du bourg et du pôle d'équipements dans le respect des spécificités de chaque quartier,
- Une maîtrise du développement urbain aux abords des voies de communication,
- Un épaississement en continuité Ouest du village,
- La préservation des espaces naturels traversant ou intégrés dans le bourg,
- Une promotion d'un développement urbain de qualité,
- L'identification des croix de sauveté, du chêne de Centaure notamment pour garantir leur préservation.

**Justification :** Dans le cadre de la révision du PLU, le projet défini vise à améliorer la lisibilité du village et renforcer sa centralité, privilégiant ainsi une urbanisation dans des secteurs proches des équipements et non contraints tout en s'appuyant sur les limites naturelles.

### **Traduction réglementaire :**

- Délimitation des zones de développement (zones AU0) sur les secteurs château d'eau et Cazaux en continuité immédiate Ouest,
- Prise en compte des éléments paysagers structurants dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser (espaces boisés qui fixent les limites des secteurs d'urbanisation future, ...).
- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU0 qui prévoient un maintien et traitement paysager des franges, ....
- La définition d'un emplacement réservé pour un espace public et définition d'orientations dans les OAP pour la valorisation des équipements publics,
- Identification des airiaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Identification des haies et espaces boisés caractéristiques du bourg en éléments de paysage identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Le classement en Nce des zones et habitats naturels traversant ou à proximité du bourg.

### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La préservation de l'organisation territoriale existante et la définition des limites d'urbanisation dans une logique de maillage urbain et de prise en compte des différents enjeux que sont notamment le paysage, les risques et l'environnement sont compatibles avec les prescriptions et l'exemple de « renouvellement et développement urbain de l'urbanisation des bourgs » issus du DOO.

## **12.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements

Veiller à une logique entre politique urbaine et politique de l'eau (eau potable, défense incendie, assainissement, eau pluviale, ...)

Vérifier la cohérence entre développement urbain et capacité de la nouvelle STEP en cours d'étude

Limiter l'imperméabilisation des sols (intégrer des règles dans le PLU sur les surfaces de pleine terre, % d'espaces verts)

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans le PLU (gestion et traitement)

Mener une réflexion conjointe entre choix d'urbanisation et réalisation d'une nouvelle station d'épuration

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.50.** Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique

**# P.70.** Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement

**# P.71.** Le SCOT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en œuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.

**# P.72.** Mieux gérer les eaux pluviales et favoriser les systèmes économes en eau

**# P.73.** Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue

### **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)**

**En termes d'équipements, de service et de réseaux**, il est affiché une volonté d'assurer la lisibilité et la mise en valeur paysagère des équipements du bourg.

La commune a ainsi prévu de :

- favoriser l'accès aux équipements en définissant les secteurs d'extension à proximité et en poursuivant la réflexion engagée dans l'étude 1% paysage de développer les liaisons douces (piétonnes et cyclables),
- compléter et restructurer l'offre présente sur le bourg par la création éventuelle de nouveaux équipements et espaces publics et de loisirs de proximité,
- conditionner un développement urbain dans les zones d'assainissement collectif et intégrer la problématique des eaux pluviales dans sa réflexion,
- phaser et conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 à la réalisation de la future station d'épuration,
- faciliter également le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

**Justification** : La maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation répond à une volonté communale, en compatibilité avec les orientations du SCOT, de pouvoir proposer un développement urbain en cohérence avec la réalisation d'un système d'assainissement collectif et un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune en fonction notamment de ses capacités d'investissement.

La commune a renforcé les pôles d'équipements et de services existants. L'ensemble de ces équipements étant centralisés au niveau du pôle mairie-école.

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

En outre, en parallèle du PLU, la commune a mené la révision du schéma d'assainissement afin de pouvoir assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux.

### **Traduction réglementaire :**

- Classement en zones AU0 fermées des zones d'urbanisation future dans l'attente de la réalisation des travaux relatifs au système d'assainissement collectif (station d'épuration et réseaux).
- Délimitation d'emplacements réservés permettant la réalisation d'espaces publics en complément de l'offre existante au pôle mairie-école,
- Dispositions réglementaires sur le raccordement à l'assainissement collectif et le traitement des eaux pluviales.

### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La cohérence recherchée entre développement urbain et équipements est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif l'accueil progressif de la population en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires.

En outre, les secteurs de développement urbain se situent dans des secteurs raccordables à terme à l'assainissement collectif. Afin d'assurer une cohérence entre développement de l'urbanisation et la problématique des eaux usées, la commune a mené en parallèle du PLU un schéma directeur d'assainissement.

## 12.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENT

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Traduire la réflexion engagée via l'étude 1% Paysages (emplacements réservés, orientations d'aménagement, ...).

Maintenir une proximité entre le développement et équipements.

Développer les pistes cyclables et/ou cheminements piétons interquartiers.

Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement.

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.44.** Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos

**# P.49.** Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée

### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)*

**En terme de transports et déplacements ;** le projet affiché dans le PADD est d'améliorer l'accessibilité et la mobilité dans le bourg.

La commune a ainsi prévu de :

- Sécuriser les déplacements doux vers les équipements publics (école, mairie, maison des associations),
- Limiter toute urbanisation éloignée du bourg et non reliée par des itinéraires modes doux de façon à pouvoir mettre en œuvre une politique de développement des modes alternatifs à la voiture,
- Privilégier les possibilités de liaisons internes en favorisant notamment l'utilisation raisonnée de la RD626 dans le fonctionnement interne du bourg ;
- Favoriser l'usage des modes doux notamment pour les déplacements internes à la commune reliant quartier, petit patrimoine et cœur de bourg,
- Intégrer l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain et un accès facilité aux équipements, services publics et transports en commun,
- Mettre à profit le projet intercommunal de développement des itinéraires cyclables comportant le prolongement de la piste venant de Mimizan de Pontenx à Labouheyre et la création d'une liaison douce Luë et Ychoux

**Justification :** Dans la continuité de l'étude 1% Paysages, la commune souhaite s'appuyer sur l'élaboration du PLU pour entreprendre la valorisation ou la création de liaisons douces sécurisées entre les différents espaces et quartiers du bourg. A travers son PLU, la commune souhaite donc renforcer le maillage à l'intérieur de la zone urbanisée mais également en lien avec les chemins de promenade dans l'espace agricole et naturel.

En termes de maillage de voirie, la commune ayant des projets d'extension urbaine, les orientations visent surtout à permettre une perméabilité piétonne ou voirie routière entre la nouvelle zone à urbaniser et les zones urbaines existantes.

**Traduction réglementaire :**

- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU0 qui prévoient un maillage de cheminements doux et/ou de voirie adapté au secteur et intégrant le critère de dangerosité des accès.
- Des emplacements réservés destinés à l'aménagement de liaisons douces,
- Des dispositions réglementaires dans le règlement et les OAP permettant de gérer les stationnements en fonction des destinations autorisées.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le PLU maintien le bourg dans les limites existantes pour stopper les extensions urbaines le long des routes départementales.

Au travers d'une OAP sur les zones AU0, le PLU intègre une réflexion sur la mobilité douce et routière permettant de créer un maillage cohérent et sécurisé sur l'ensemble du bourg.

## **12.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS**

***Enjeux identifiés par le diagnostic***

Favoriser une dynamique communautaire, avec mise en place d'une stratégie économique structurée avec les intercommunalités proches.

Un besoin de création d'un commerce de proximité de type petite alimentation (multi-services).

Assurer une offre complémentaire dans le centre-ville.

Rationaliser le développement de la zone d'activités économiques.

Assurer la pérennité des activités agricoles et sylvicoles pour limiter l'impact du défrichement sur la forêt.

Définir la délimitation des zones agricoles sur le PLU pour distinguer de façon efficiente et réaliste les zones agricoles où les constructions agricoles seront autorisées et celles naturelles où elles ne le seront pas.

***Extrait DOO du SCOT***

**# P.9.** Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux

**# P.10.** Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales

**# P.11.** Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité

**# P.13.** Favoriser les mixités de fonctions et dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat



**# P.23. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born**

Niveau d'offre et fonction commerciale	Secteurs géographiques	Niveau d'équipement commercial	
Pôle départemental et inter-départemental	Non présent sur le Born	Non présent sur le Born	Fonction commerciale structurante
Pôle majeur	Biscarrosse / Mimizan	Concentration des principaux centres commerciaux et commerces de + de 1000 m² de surface de vente	Fonction commerciale intermédiaire
Pôle complémentaire	Sanguinet / Parentis en Born	Concentration des principaux centres commerciaux de proximité et complémentarité d'une offre commerciale périphérique	Fonction commerciale locale
Pôle de proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Présence d'un tissu de commerces de centre-bourgs offrant une offre peu diversifiée mais répondant aux besoins quotidiens	
Communes rurales	Toutes les autres communes, y compris certains quartiers des communes de Biscarrosse et Mimizan	Présence possible de quelques commerces permettant de répondre à des besoins quotidiens	

**Choix retenus dans le PADD (cf. axes 2 et 3 du PADD)**

**En termes de développement économique, commercial et touristique**, la commune souhaite se donner les moyens de pérenniser les activités économiques existantes et de rechercher une complémentarité entre l'offre du bourg et les zones d'activités.

Elle souhaite ainsi accueillir dans le village de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatibles avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat, ...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante et ainsi favoriser l'attractivité des commerces du centre-ville.

Elle souhaite en parallèle assurer le maintien et la pérennité de la zone d'activités présente sur la route de Parentis en cohérence avec les orientations du SCOT.

La commune souhaite enfin prolonger ces modes de déplacement vers les lieux de balade et espaces de loisirs ou activités touristiques du territoire communal et intercommunal ; notamment en s'appuyant sur l'ancienne voie ferrée.

**Justification** : le PLU prévoit d'assurer la pérennité des activités existantes. En outre, elle n'affiche pas la volonté, en compatibilité avec les orientations du SCOT, d'extension de la zone d'activité intercommunale.

**Traduction règlementaire :**

- La possibilité offerte dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, de l'implantation de constructions autres que l'habitat si ces constructions sont compatibles avec la vocation principale de la zone.
- La délimitation d'une zone Ux urbaine à destination d'activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitation,
- La délimitation d'une zone Uy urbaine à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, bureau, centre de congrès).

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le PLU est compatible avec les prescriptions du DOO visant à une structuration commerciale via une mixité fonctionnelle notamment dans un objectif de proximité de l'habitat.

Il est également compatible dans le cadre des orientations relatives aux zones d'activités.

## 12.7. AGRICULTURE

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Préserver les espaces forestiers et les espaces cultivés

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.16.** Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils règlementaires

**# P.17.** Protéger les terres irriguées et drainées



### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)*

**En termes de sylviculture et d'agriculture**, l'objectif affiché est d'assurer la pérennité de l'activité sylvicole et agricole qui tient une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale.

**Justification :** La place de l'agriculture et de la sylviculture reste importante sur le territoire communal. Le projet communal par les orientations de développement qu'il définit facilite leur préservation et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains. A travers la révision de son PLU, la commune ne propose ainsi qu'une faible extension de l'urbanisation dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux et intègre à sa réflexion la préservation des entités agricoles et sylvicoles existantes. L'un des objectifs du PLU est de permettre le maintien de ces activités dans de bonnes conditions et de maintenir des unités cohérentes favorables à la pérennité des exploitations. Concernant les constructions d'habitation en zone agricole, elles pourront faire l'objet d'évolutions mais celles-ci sont encadrées (extensions, annexes,...).

### **Traduction règlementaire :**

- Délimitation de zones agricoles (A et Ace) sur les terres à forts enjeux et extensions urbaines limitées aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements publics.
- Délimitation de zones N sur les espaces forestiers, qui sont soumis par ailleurs au code forestier.

### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage et le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

## 12.8. ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

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

Continuer à préserver la trame verte et bleue sur le grand territoire

Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.58.** Protéger les espaces naturels remarquables

**# P.59.** Préserver les espaces boisés significatifs

**# P.60.** Ménager des coupures d'urbanisation

**# P.62.** Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement. Sont concernés :

**# P.63.** Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au

**# P.64.** Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.

**# P.65.** Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux. Les extensions urbaines et constructions y sont autorisées sous réserve :

**# P.67.** Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages

**# P.68.** Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue

**# P.69.** Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature

### **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)**

**En termes d'environnement**, le projet communal intègre dans sa réflexion la nécessaire préservation des grandes entités naturelles (le Canteloup, ses affluents et leurs ripisylves et les espaces forestiers) qui composent son territoire par un maintien des trames vertes et bleues, la protection des corridors écologiques et zones humides ainsi qu'un développement urbain qualitatif et maîtrisé autour du bourg et intégrant les risques recensés.

***Justification :** La commune souhaite allier développement urbain, protection des milieux naturels et espaces agricoles et sylvicoles de façon à préserver à la fois la biodiversité qu'offre son territoire mais aussi la qualité de son cadre de vie.*

#### **Traduction réglementaire :**

- Délimitation de zones agricoles et naturelles de protection des continuités écologiques (Ace et Nce) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic (espaces boisés, plaine alluviale du Canteloup, de ses affluents, ...),
- Identification en éléments de paysage identifiés de la quasi-totalité des boisements et linéaires boisés du bourg,
- Délimitation de zones à urbaniser (AU0) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères topographie, risques, enjeux environnementaux et paysagers,
- Ediction de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées) dans le règlement.

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Les orientations du PADD et sa traduction réglementaire au travers des zonages N, A, Nce et Ace sont en cohérence avec le DOO.

Le sens de développement de l'urbanisation ne remet pas en cause la continuité écologique et traduit réglementairement dans le PLU les orientations du SCOT.

## 12.9. RISQUES ET NUISANCES

### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Prendre en considération l'ensemble des risques et nuisances dans les choix d'urbanisation (servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, etc.)

### *Extrait DOO du SCOT*

**# P.77.** Prendre en compte le risque feu de forêt dans le développement urbain

**# P.79.** Prendre en compte les risques de remontée de nappe

**# P.80.** Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques

**# P.81.** Maîtriser des nuisances sonores

### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)*

**En termes de risques et nuisances**, le projet communal intègre la nécessité de prendre en compte les risques et nuisances pouvant exister sur le territoire. Les choix de développement urbain ont été déterminés au regard des contraintes existantes en définissant une expansion urbaine qui intègre ces risques. Ainsi, le projet vise notamment à gérer l'interface habitat-forêt et ainsi freiner le développement des airiaux où la défense incendie apparaît insuffisante pour l'accueil de nouvelles habitations. Les limites de la zone urbaine sont également définies hors zone inondable ou zone où le risque remontée de nappe est déclarée comme fort.

*Justification : La commune souhaite allier développement urbain et protection des biens et des personnes en définissant des choix de développement et des règles d'aménagement qui permette de ne pas accentuer le(s) risque(s) et de limiter le nombre de personnes et de biens pouvant y être exposés.*

### *Traduction réglementaire :*

- Classement en N des airiaux où seuls sont autorisés l'extension limitée et les annexes aux habitations existantes,
- Recul imposé de 12 m minimum, pour toute nouvelle construction en zone U, Ue, A et N, par rapport aux limites séparatives jouxtant l'espace boisé,
- Interdiction dans toutes les zones d'utiliser des végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) pour la réalisation de clôtures, haies, etc.
- Obligation dans toutes les zones de laisser libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables les reculs par rapport aux espaces boisés sur les terrains privés bâtis.
- Délimitation de la zone U et AU0 hors zone inondable.

### *Compatibilité avec le DOO du SCOT*

En cohérence avec les risques recensés sur le territoire communal, les orientations du PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage (délimitation des zones U et AU0, zone inondable en zone N ou Nce, retranscription de l'aléa fort « feu de forêt », ...), du règlement ou des OAP sont en cohérence avec le DOO.



## 12.10. SYNTHÈSE

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Luë s'oriente donc vers un développement urbain maîtrisé qui privilégie la densification, le comblement de l'espace interstitiel existant au niveau du château d'eau et une extension de l'urbanisation en lien entre le bourg et le lotissement Canteloup et permettant ainsi une gestion durable de son territoire.

A travers son PADD, elle affirme donc aujourd'hui **un développement réfléchi**, intégrant toutes les composantes du développement durable, afin de garantir à sa population une valorisation de son cadre de vie.

## 13. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des différentes zones du PLU s'appuie sur la stratégie communale déclinée en axes dans le PADD et qui s'articule autour des orientations citées précédemment.

### 13.1. LES ZONES RESIDENTIELLES

#### 13.1.1. Principes de délimitation des zones résidentielles

Elles sont classées dans le PLU en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU0).

##### ➤ **La zone urbaine (U)**

La zone urbaine est dite « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble de la zone U permet une mixité fonctionnelle caractéristique du bourg (habitat, commerces, services, équipements, ...).

Le PLU de Luë délimite la zone U correspondant au bourg. Son périmètre correspond à la partie actuellement urbanisée en incluant le permis de construire autorisé en extension immédiate en entrée Est. Par rapport au PLU de 2011, aucun terrain classé en zone A ou N n'a été classé en zone U.

##### ➤ **Les zones à urbaniser (AU0)**

Elles délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble après réalisation des travaux relatifs au système d'assainissement collectif (station d'épuration et réseau).

Les zones AU0 représentent donc des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification ou révision du PLU.

### 13.1.2. Le bourg et les principaux quartiers d'habitat

La délimitation du zonage au niveau du bourg se traduit essentiellement par un étoffement de l'urbanisation dans les limites marquées par :

- Le cimetière et la zone d'activité au Nord route des Grands Lacs,
- La zone naturelle et boisée aux abords du Canteloup au Sud,
- Le lotissement Prodagnau et les constructions existantes à l'Est,
- Le lotissement Canteloup et les constructions existantes à l'Ouest route du Born.

Une coupure naturelle existante entre le bourg et le lotissement Prodagnau est préservée par la délimitation d'une zone Nce traversant le village.

Au regard de ces éléments, le développement urbain s'est logiquement orienté vers le comblement de l'espace interstitiel non bâtis du village au Nord en continuité immédiate du pôle mairie-école et en appui sur les éléments naturels et bâtis existants (cimetière et route de cayenne, ...). Proches des équipements publics, son aménagement facilitera la création d'un maillage routier et piéton facilitant les déplacements au sein du village.



L'enveloppe urbaine projetée, qui favorise un « étoffement » du bourg, vise globalement à consolider le lien entre le pôle d'équipements mairie-école (en rouge ci-dessus), les quartiers d'extension récente (en jaune ci-dessus), maisons d'habitations plus anciennes et de combler la zone interstitielle existante avec les habitations route de Born (en vert ci-dessus).

Ce développement futur est souhaité en cohérence avec l'organisation existante du bourg, la présence des réseaux et la volonté communale d'améliorer le fonctionnement, notamment pour les échanges de part et d'autre de la RD626.

### 13.1.3. Les zones à urbaniser destinées à des opérations d'aménagement d'ensemble (AU0)

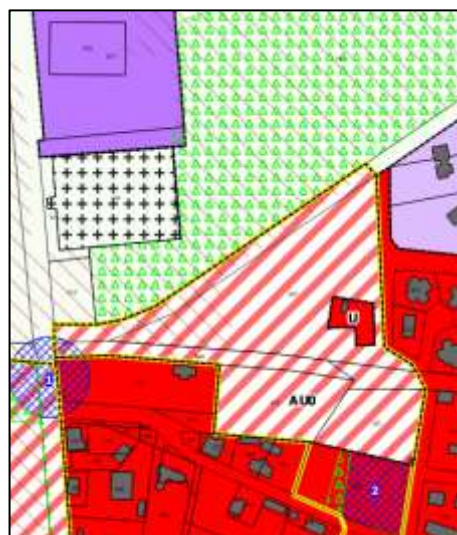
Les zones à urbaniser identifiées dans le PLU se situent en comblement d'espaces interstitiels non bâtis (secteur du château d'eau) ou en continuité immédiate Ouest de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) faisant le lien avec le lotissement récent du Canteloup. Précédemment classées en zones Uhc ou AUhf au PLU de 2011, le basculement en zone à urbaniser AU0 résulte des travaux nécessaires en terme d'assainissement collectif et de la volonté communale de maîtriser et structurer l'urbanisation de secteurs stratégiques en raison de leur taille, leur configuration et/ou leur situation au travers d'opération d'aménagement d'ensemble. Les limites d'urbanisation sont reprises en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espace et des objectifs de développement affichés dans le PADD.





Ainsi deux zones AU0, devant relever chacune d'une opération d'aménagement d'ensemble conditionnées à la modification ou révision du PLU, ont été identifiées :

- Un secteur situé aux abords du château d'eau sur un « vide » d'environ 1,3 ha existant au sein de la tache urbaine, si l'on comptabilise le potentiel offert par le terrain de football existant. Le projet de requalification urbaine de ce secteur en lien avec le pôle d'équipements existants derrière l'école vise à renforcer la centralité du pôle mairie-école tout en modérant la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.



- Un secteur « Cazaux » en extension urbaine à l'Ouest d'environ 3,6 ha. Ce secteur, dont les limites s'appuient sur des habitations existantes à l'ouest, la route des grands Lacs à l'Est, le lotissement Canteloup au Sud et la future voie verte au Nord vise à renforcer la lecture du seuil urbain et à valoriser les entrées de bourg Nord et Est. En s'appuyant sur des limites clairement identifiables, l'urbanisation de ce secteur viendra se « greffer » à l'existant et permettra de lier le lotissement du Canteloup au bourg.



## 13.2. LES ZONES ECONOMIQUES

### 13.2.1. La zone d'activités artisanales et commerciales Ux

La zone d'activités Ux à vocation artisanale et commerciale, vise à prendre en compte l'activité existante (apiculteur « Les Ruchers de Lainé »). La volonté communale est d'autoriser le maintien et le développement de cette activité à proximité des zones d'habitat du bourg



**Fig. 69. Apiculteur sur Luë**



### 13.2.2. La zone d'activités mixtes Uy

La zone d'activité Uy intercommunale à vocation productive et artisanale, présente une diversité d'activités économiques. Elles se caractérisent par des constructions souvent hétéroclites adaptées aux besoins des entreprises : ce sont une déchetterie, des locaux artisanaux ou de petites industries.



**Fig. 70. Zone d'activité sur la RD 140**

### 13.3. LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES (UE)

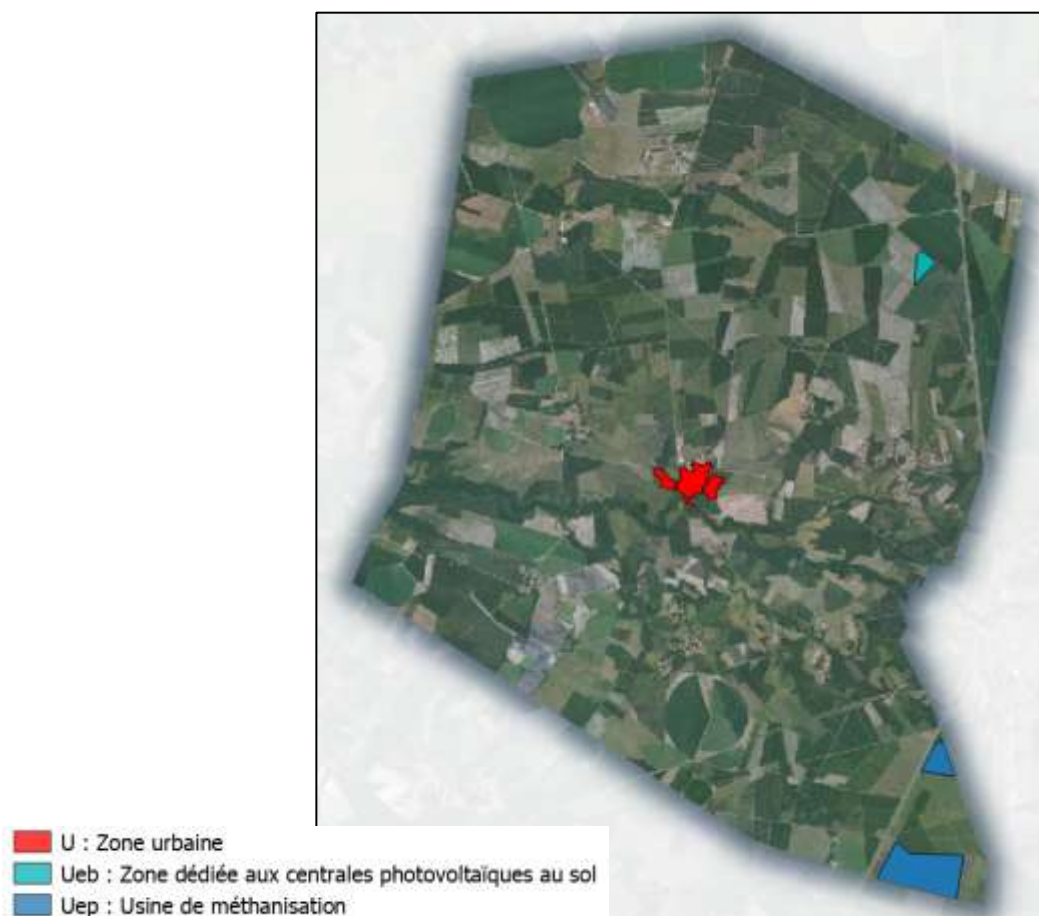
Les zones Ue sont des zones dédiées aux énergies renouvelables délimitant :

- Les centrales photovoltaïques au sol existant : Uep,
- L'unité de production de biogaz existante : Ueb.

Les zones Uep qui concernent 90 ha environ, ont été délimitées au Sud-Est du territoire sur les sites de centrale photovoltaïque existants, entre l'A63 et la limite communale.

Le règlement comporte des dispositions afin d'assurer que la zone ne puisse avoir que cette unique vocation « photovoltaïque » ou naturelle.

Le secteur délimité pour la prise en compte de l'unité de production de biogaz se situe à la pointe Nord-Est du territoire communal. Le site est proche des grands domaines agricoles du secteur, en particulier les unités d'élevage industriels pour lesquels une telle usine vise à être réutiliser les lisiers et des lignes électriques haute tension qui longent la ligne de chemin de fer.



**Fig. 71. Localisation des zones dédiées aux énergies renouvelables sur le territoire**

### 13.4. LES ZONES AGRICOLES (A)

Un des objectifs du PLU est de protéger l'outil de production qu'est l'activité agricole en délimitant des entités agricoles cohérentes et suffisamment étendues pour que les agriculteurs puissent continuer à exercer leur activité. Ce classement des terres à valeur agronomique consiste à éviter l'implantation de toute construction non agricole susceptible de compromettre l'activité dans les zones qui doivent être protégées durablement.

Cette délimitation a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation réalisé auprès des exploitants communaux et couplé avec une analyse de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.

Il s'agit donc d'éviter les problèmes de cohabitation entre résidents, sylviculteurs et agriculteurs :

- En limitant le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles et ce, afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ses exploitations.
- En distinguant les zones agricoles qui font l'objet d'une activité agricole des zones boisées qui font l'objet de valorisation par la sylviculture.

Les zones A circonscrivent la totalité des ilots agricoles recensés sur le territoire. Toutefois, conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme et cette zone comprenant de nombreuses constructions d'habitation, il y est admis :

- L'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de piscines et d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (existant et extension compris) et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise la zone d'implantation (bande de 30 m à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante pour les piscines et les annexes et dans le prolongement de la construction d'habitation pour une extension), les conditions de hauteur (7 mètres sous sablière ou à l'acrotère pour les extensions et 3,5 mètres pour les annexes), d'emprise et de densité (30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante pour les extensions, 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes).

Pour prendre en compte les enjeux de préservation des continuités écologiques, notamment en compatibilité avec les orientations du SCOT du Born, et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, une zone Ace a été délimitée afin de reconnaître la vocation agricole des parcelles concernées mais de limiter le développement de construction à destination agricole uniquement à une extension de l'existant (30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).



**Fig. 72. Localisation des enjeux agricoles**



**Fig. 73. Délimitation de la zone agricole (A et Ace)**

### **13.5. LES ZONES NATURELLES (N)**

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'inondation. Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements d'habitations.

La délimitation des zones N s'est faite par filtres successifs identifiés dans la phase diagnostic (occupations des sols, protections réglementaires, présence d'enjeux paysager, enjeux forestiers, ...). Il intègre en zone naturelle les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient ainsi sur les protections spécifiques telles les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements en cohérence avec les prescriptions du SCOT.

Une sous-zone de préservation d'enjeux naturels et environnementaux a été définie au sein de la zone N. La zone Nce interdit, en raison d'enjeux de préservation des continuités écologiques, la création de toute nouvelle construction et installation à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Cette zone Nce délimite :

- Les espaces naturels remarquables identifiés au travers des différentes mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine (Natura 2000, ZNIEFF) centrées sur le réseau hydrographique traversant le territoire d'Est en Ouest au Sud du village,
- Les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB,
- Les lagunes et zones humides dispersées sur le territoire.





**Fig. 74. Synthèse des enjeux environnementaux identifiés**



**Fig. 75. Délimitation des zones naturelles, N et Nce**

## **14. CHOIX RETENUS POUR LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN**

### **14.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Luë s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en renforcement du bourg, dans le secteur interstitiel existant au niveau du château d'eau et sur le secteur « Cazaux ». Les éléments naturels (voie verte, boisements, ...) ou les constructions existantes a orienté la délimitation de ces zones dans une volonté d'aménager et valoriser les entrées de ville Nord et Est.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, dans la continuité du tissu urbain existant. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoit les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la transition des formes urbaines entre le bourg ancien dense et les extensions récentes plus aérées.

La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Maintenir des espaces de nature et la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés qui préservent ainsi des passages entre front d'urbanisation,
- Conforter la lecture des entrées de bourg en développant l'urbanisation à l'Ouest de la RD 140 et à l'Est de la RD 626 au niveau du cœur de bourg,
- Préserver du risque de feux de forêts, notamment en gérant l'interface habitat-forêt,
- Inscrire les zones de développement en fonction de la configuration environnementale des lieux,
- Viser l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée,
- Proposer des nouveaux espaces publics sur les futurs quartiers, en accroche sur le réseau de voies douces,
- Phaser l'accueil de population nouvelle en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte.

Ces orientations portent sur la totalité des zones à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera des travaux nécessaires dans la cadre de l'assainissement collectif.

Ainsi, il est inscrit dans les OAP que les zones AU0 ne seront urbanisables qu'après une modification ou révision du PLU qui permettra d'ouvrir toutes ou partie de ces zones lorsque celles-ci seront desservies par les réseaux (assainissement, eau, électricité, ...) en capacité suffisante au droit de la zone.

En complément de la réflexion sur l'aménagement interne à ces zones situées en cœur ou en extension de bourg, l'enjeu était que ces secteurs s'intègrent entièrement dans l'organisation urbaine générale ; notamment en terme de maillage routier ou doux. C'est ainsi, que la commune a mené une réflexion sur l'organisation de la desserte en appui sur l'existant.

Cette réflexion globale a amené la commune à :

- Prévoir des emplacements réservés afin d'élargir certains chemins ruraux
- Définir des principes de desserte piétonne dans les orientations d'aménagement territorialisés sur le secteur stratégique d'extension urbaine.

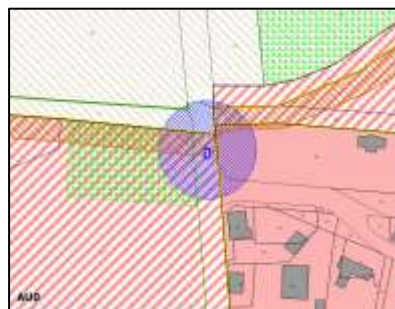
Orientation du PADD	Dispositions de l'OAP
Maintenir des espaces de nature et la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés qui préservent ainsi des passages entre front d'urbanisation	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>La zone boisée entre le cimetière et l'ancienne voie ferrée est conservée et valorisée. Elle participe à marquer le seuil urbain en entrée Nord de bourg.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Le traitement paysager doit préserver l'identité forestière sur la future opération.</p>
Conforter la lecture des entrées de bourg en développant l'urbanisation à l'ouest de la RD 140 et à l'est de la RD 626 au niveau du cœur de bourg	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Une requalification du carrefour entre la RD 140 (Route de Parentis), l'ancienne voie ferrée et la route de Cayenne permet de sécuriser l'entrée de bourg.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>renforcer la lecture du seuil urbain et à valoriser les entrées de bourg Nord et Est.</p>
Préserver du risque de feux de forêts, notamment en gérant l'interface habitat-forêt	Recul imposé de 12m minimum dans le règlement par rapport aux espaces boisés.
Inscrire les zones de développement en fonction de la configuration environnementale des lieux	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Minimum de 11 logements avec une densité minimale de 10 logements/ha.</p> <p>L'organisation du bâti s'inscrit dans la structure urbaine et la trame parcellaire du tissu existant, et respecte un gradient de densité décroissant vers la limite du bourg au Nord.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Présenter des formes urbaines différenciées en fonction de leur proximité d'avec la polarité du cœur de bourg.</p> <p>Afin d'améliorer la lecture de la centralité de bourg, le nouveau quartier devra présenter une densité moyenne minimale de 10 logs/ha.</p> <p>L'organisation du bâti s'inscrit dans la structure urbaine et la trame parcellaire du tissu existant, et respecte un gradient de densité décroissant vers la limite de bourg à l'Ouest.</p>
Viser l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée	Les schémas d'aménagement des deux OAP visent à la création d'une diversité de logements avec l'émergence de semi collectif comme du lot libre avec maison individuel.

<p>S'engager sur la mise en réseau de ses nouvelles extensions urbaines pour favoriser l'efficacité du réseau de liaisons douces</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Une continuité piétonne et cyclable intercommunale Nord/Sud ainsi qu'un maillage à l'échelle communale permet de relier le cœur de bourg et ses équipements aux extensions urbaines.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>La mise en place d'une voie douce en continuité de la piste cyclable intercommunale, et vers le Canteloup, permet d'assurer la perméabilité des liaisons douces tant sur un axe Nord-Sud que Est-Ouest.</p>
<p>S'appuyer sur un maillage routier minimisant les distances parcourues en voiture (travail sur la taille et la profondeur des lots, compacité du bâti) et favorisant les bouclages</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Les sens de circulation sont adaptés au gabarit des voies et permettent d'assurer des déplacements confortables pour tous les usagers.</p> <p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Un maillage clair et hiérarchisé de la voirie doit faciliter la compréhension de l'organisation du nouveau quartier. Ce maillage doit s'intégrer dans le maillage existant et permettre la liaison avec le cœur de bourg et le lotissement de Canteloup au Sud.</p> <p>Un barreau vient desservir le site selon un axe Nord-Sud. Cet axe principal de la nouvelle desserte vient se raccorder sur une amorce de voie du lotissement du Canteloup, au Sud de la RD 626. La requalification de ce dernier axe permet d'organiser une greffe de cette extension et de créer un véritable marqueur urbain.</p> <p>Des dessertes secondaires et tertiaires viennent se boucler à l'Est et à l'Ouest de ce barreau.</p>
<p>Proposer des nouveaux espaces publics sur les futurs quartiers, en accroche sur le réseau de voies douces</p>	<p><b><u>Centre-bourg</u></b></p> <p>Les équipements actuels du cœur de bourg sont confortés par une requalification des espaces publics le long de la RD 626 (réalisés en 2017-2018).</p> <p>Un espace vert multi-fonctionnel permettant d'intégrer divers équipements pour le cœur de bourg (aire de jeux, court de tennis, city-stade...) est créé sur l'îlot enherbé des tennis et du boulodrome. Cet espace vert est ombragé par un alignement planté, en échos au traitement de la place de la mairie.</p> <p>Un espace public polyvalent à l'image d'une prairie enherbée est mis en place au Nord-Ouest du terrain. Il inclue le périmètre de protection du château d'eau, et accueille du stationnement occasionnel.</p>
<p>Phaser l'accueil de population nouvelle en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte</p>	<p><b><u>Secteur Cazaux</u></b></p> <p>Le secteur est ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranche.</p>

## 14.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune a défini cinq emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°1 situé en entrée de ville nord pour l'aménagement du carrefour en vue notamment de la desserte future des deux zones AU0. D'une superficie de 2 130 m<sup>2</sup>, la commune en sera le bénéficiaire.



L'emplacement réservé n°2, d'une superficie de 1 900 m<sup>2</sup>, situé au nord du pôle mairie-école-tennis permettra le renforcement du pôle d'équipements et d'espaces publics existants. La commune en est le bénéficiaire.



L'emplacement réservé n°3 vise à l'élargissement du chemin rural de Baxentes longeant le lotissement Canteloup pour permettre le passage d'une voie cyclable intercommunale. La commune en est le bénéficiaire.



L'emplacement réservé n°4 vise à l'élargissement du chemin rural du bourg au moulin de Prodagnau afin de faciliter l'accès à la future station d'épuration notamment. La commune en est le bénéficiaire.





L'emplacement réservé n°5 vise au dévoiement de la route existante au niveau du lieu-dit Menaut




### 14.3. LES SECTEURS DEFINIS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Dans le cadre de la volonté communale de rechercher « l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée », le PLU délimite deux îlots, au titre de l'article R.151-38, 3° du code de l'urbanisme, où un pourcentage du programme de logements doit être affecté à du logement social ou conventionné.

Ces îlots parcellaires délimités sont identifiés à ce titre afin d'imposer au projet en cours ou à venir un minimum de 70% de logements sociaux ou conventionnés.



 Secteur de mixité sociale défini au titre de l'article R.151-38, 3° du CU

*Extrait de zonage*



*Localisation du secteur*

#### **14.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Il s'agit des ensembles boisés protégés qu'ils existent ou soient à créer. La réglementation applicable est définie par les articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. La principale mesure découlant de ce classement est l'impossibilité de défricher les terres concernées.

Alors que le PLU de 2011, identifié en EBC les ensembles boisés importants dans la qualité paysagère des parties bâties du territoire, le PLU de 2019 identifie uniquement un EBC à préserver ou créer le long de la future voie verte intercommunale.

L'identification des boisements du bourg au titre du L.151-23 a été privilégié au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les travaux liés au différents risques présents et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords et permettre des travaux liés.

La volonté communale de préserver une insertion paysagère de la future voie verte et de conserver une voie ombragée justifie l'identification d'un EBC linéaire le long de celle-ci.

Le reste du territoire, grandement couvert par le massif boisé à l'exception des ilots agricoles, ne fait l'objet d'aucune identification dans le PLU puisqu'il est soumis au régime forestier.



**Fig. 76. Localisation des EBC à préserver ou à créer**

#### **14.5. LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES**

##### **14.5.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'orientation du PADD qui vise à « *maintenir la qualité paysagère et patrimoniale du territoire* » et notamment à préserver le village, les airiaux et les constructions isolées présentant « *une intégration paysagère de qualité* », la commune a réalisé un inventaire de son patrimoine et identifié le patrimoine vernaculaire et les motifs paysagers identitaires de la commune, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour en assurer la préservation (fiches jointes en annexe du règlement).

*L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».*

Ont ainsi été identifiés sur l'ensemble du territoire communal :

- La maison du garde dans le bourg,
- 7 maisons de caractère dont 3 dans le bourg,
- 14 granges, la majorité étant localisées dans les airiaux,
- 2 bergeries,
- 4 croix de sauveté,
- 1 four à goudron,
- 3 fours à pain.

Tous aménagements ou travaux intervenant sur un élément bâti identifié au titre de l'article L.151-23 seront soumis à déclaration préalable.

- Le chêne séculaire du lieu-dit Cantaure. A ce titre, toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable.



**Fig. 77. Localisation du chêne identifié au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme**



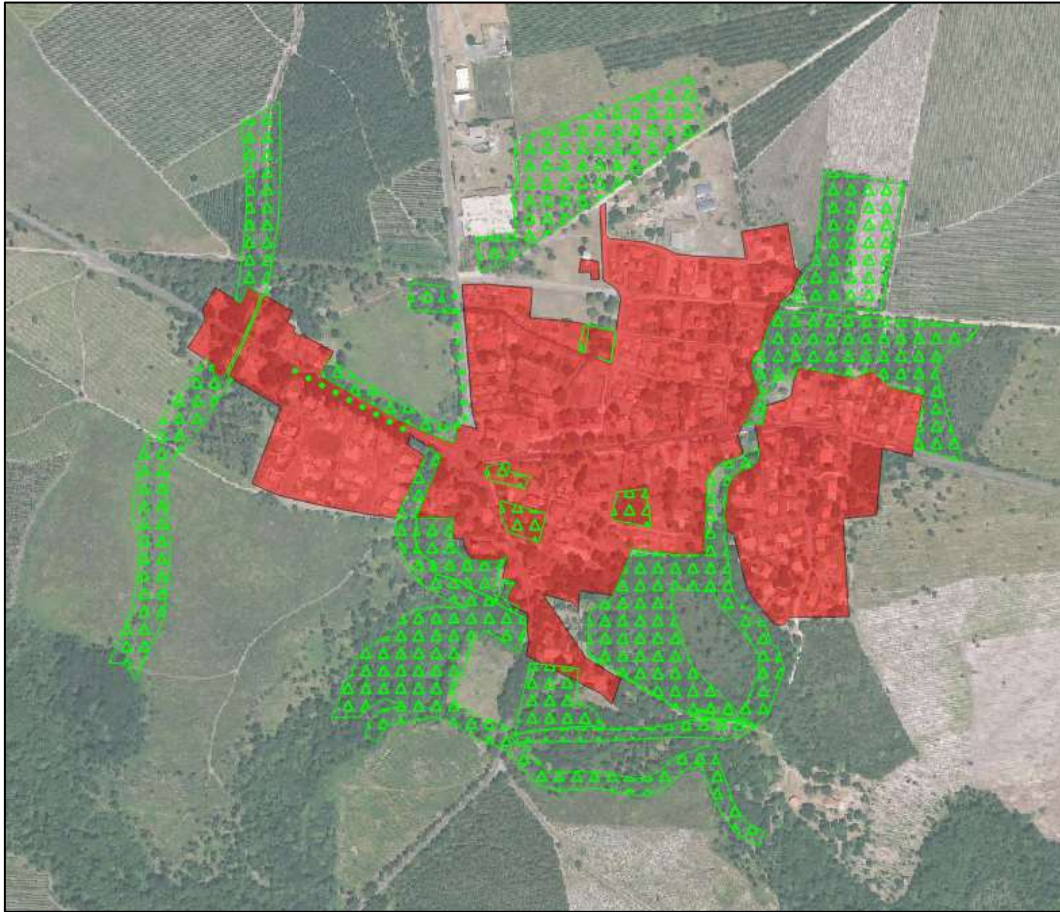


**Fig. 78. Localisation des éléments identifiés au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### **14.5.2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, **les éléments végétaux** (haies, alignements d'arbres et entités boisées situés en cœur ou en limite de bourg) qui composent les éléments de la Trame Verte et Bleue permettant des liaisons entre les espaces boisés de Luë et participent également à la lecture paysagère du bourg. Ces éléments structurent le paysage communal et participent à la qualité de son cadre de vie.

La sélection d'éléments végétaux a été réalisée en concertation avec les élus et en fonction des enjeux identifiées dans le diagnostic. L'identification au titre du L.151-23 a été privilégiée au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les travaux liés aux différents risques présents et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords et permettre des travaux liés.



**Fig. 79. Localisation des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre du L.151-23 du CU**

## 14.6. LES ZONES SOUMISES A RISQUES

La prise en compte du risque incendie de forêt se matérialise de deux manières :

- Par une distinction, sur le zonage, par un hachurage rouge qui délimite les zones soumises à un aléa fort. Il peut concerner l'ensemble des zones du PLU.
- Par des dispositions réglementaires s'appliquant à ces secteurs. Elles visent à réduire le risque de propagation d'un éventuel incendie aux constructions (recul, matériaux de clôture) et à faciliter l'intervention des engins de secours (traitement des bordures).



## **14.7. LES SITES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES**

Les zones archéologiques sensibles font l'objet d'une trame spécifique permettant d'attirer l'attention sur les sites localisés géographiquement au niveau desquels le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour toute demande d'occupation des sols susceptibles d'affecter le sous-sol :

- Bourg de Luë : église, vestige médiévaux,
- Grand Ligautenx : motte castrale, Moyen-Age,
- Saint-Antoine : voie romaine.

## **15. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL**

Les principes retenus pour l'élaboration de ce règlement peuvent se résumer ainsi :

- Favoriser la mixité des fonctions, en particulier entre l'habitat et les activités. C'est pourquoi les activités non nuisantes ont leur place dans les zones principalement destinées à recevoir les nouvelles habitations,
- Fixer les paramètres déterminants du tissu urbain souhaité (nature de l'occupation du sol, hauteur, densité, espaces libres) tout en ménageant de la souplesse pour ne pas brider la créativité des concepteurs, l'objectif étant de favoriser l'émergence d'un tissu, à la fois fonctionnel et diversifié, propice à la vie sociale (espaces libres communs, promenades, ...),
- Protéger les éléments naturels et patrimoniaux, en raison des continuités écologiques, de la qualité des sites et paysages,
- Protection des zones agricoles et sylvicoles, où seules sont autorisées les constructions liées à ces activités et les extensions et annexes des constructions d'habitation,
- La prise en compte des risques identifiés.

### **15.1. LE LEXIQUE**

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

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

C'est ainsi qu'une trentaine de termes sont définis dans le lexique réalisé par la commune.

accès	acrotère	affouillement	annexe	bâtiment	berge
changement de destination	construction	construction existante	cours d'eau	débord de toiture	emprise au sol
espace de pleine terre	espaces libres	exhaussement (remblais)	extension	façade	haie mélangée
hauteur maximale	installations techniques	limite d'emprise publique	limites séparatives	opération d'aménagement d'ensemble	ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
pignon	sablière	sol naturel (ou terrain naturel)	surface de plancher	terrain d'assiette du projet	terrasses
voie	volumes et éléments de liaison				

**Fig. 80.** Liste des termes définis dans le Lexique du règlement écrit

## 15.2. LES DISPOSITIONS GENERALES

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

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

## 15.3. LA NOUVELLE STRUCTURE DU REGLEMENT

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

Il se structure en trois grands chapitres :

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

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

### **15.3.1. Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

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

Il définit ainsi :

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

### **15.3.2. Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère**

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

Il s'agit :

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

### **15.3.3. Chapitre 3 : équipements et réseaux**

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

Il définit ainsi :

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

## 15.4. CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

<u>Zone U</u>	
Zone urbaine à vocation principale d'habitat dans laquelle sont autorisées les activités compatibles avec la vocation principale de la zone (commerce, service, artisanat, hébergement hôtelier, équipements publics)	
<b>U : centre-bourg</b>	<p>Il s'agit de maintenir les grandes caractéristiques du village ancien en termes de morphologie du bâti, d'implantation et d'aspect extérieur.</p> <p>Le tissu urbain de ces zones est caractérisé majoritairement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire installé en ordre semi-continu sans alignement particulier.</p> <p>Il s'agit de développer cette zone assainie en collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une densification de la zone,</li> <li>• Maintenir un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, loisirs, commerces, services, ....</li> </ul>
<u>Zone Ux</u>	
Zone urbaine à destination d'activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitation	
<b>UX</b>	Il s'agit d'autoriser le maintien et le développement de l'activité existante à proximité des zones d'habitat du bourg (apiculteur « Les Ruchers de Lainé »).
<u>Zone Uy</u>	
Zone urbaine à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, bureau, centre de congrès)	
<b>UY</b>	Il s'agit de reprendre l'emprise de la zone d'activité intercommunale.
<u>Zone Ue</u>	
Zone urbaine réservée à la valorisation des énergies renouvelables	
<b>Secteur Uep</b>	Il s'agit de maintenir et prendre en compte la centrale photovoltaïque au sol existante.
<b>Secteur Ueb</b>	Il s'agit de maintenir et prendre en compte l'unité de production de biogaz existante.
<u>Zone AU0</u>	
Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la procédure de modification ou de révision du PLU	
<b>Secteurs AU0</b>	<p>Il s'agit d'une zone, fermée à l'urbanisation, réservée à une urbanisation future dont l'ouverture est conditionnée à la procédure de modification ou de révision du PLU.</p> <p>Pour ces zones, les OAP prévoient des schémas d'aménagement de principe, les constructions seront autorisées sous réserve que leur implantation soit compatible avec ceux-ci.</p>



**Zone A**

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles et de l'importance de cet outil de production

<b>Secteur A : les espaces agricoles pérennes de la commune situés sur le territoire communal</b>	<p>L'objectif est de limiter la consommation d'espace en clarifiant les limites avec les espaces urbains et sylvicoles et ainsi de protéger l'outil de production des agriculteurs.</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, l'extension limitée des constructions d'habitation (30% d'emprise au sol supplémentaire maximum), les piscines et les annexes (limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à une hauteur de 3,5 m à la sablière ou l'acrotère) dans une bande de 30 m autour de la construction d'habitation existante.</p>
<b>Secteur Ace : les espaces agricoles pérennes de la commune situés sur le territoire communal et qui vise à préserver les trames vertes et bleues.</b>	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

**Zone N**

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, de la présence de continuités écologiques, des milieux naturels des paysages

<b>Secteur présentant un enjeu écologique et/ou paysager : vallées alluviales du Canteloup et les espaces et secteurs proches du bourg ayant un enjeu boisé et/ou paysager</b>	<p>Il s'agit de secteurs naturels dans lesquels sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants, et l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les piscines et les annexes (limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à une hauteur de 4 m à la sablière ou l'acrotère) dans une bande de 30 m autour de la construction d'habitation existante.</p>
<b>Secteur Nce : secteur de protections des continuités écologiques</b>	<p>La délimitation de ce sous-secteur a pour objectif d'assurer la préservation des zones humides identifiées sur le territoire communal. Est autorisé également l'extension des bâtiments agricoles, limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les annexes aux constructions à vocation agricole existantes.</p>

## 15.5. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

*Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ainsi, le règlement de la zone AU0, en cohérence avec les OAP, sera défini lors de cette procédure ultérieure.*

*Les OAP vise à garantir, sur ces secteurs d'urbanisation future, la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

### 15.5.1. Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 15.5.1.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 15.5.1.1.1. Volumétries

###### **Zones urbaines**

VOLUMETRIES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	Zone Ue
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges.			Non réglementé
<p><b>Justification :</b></p> <p>Pour une uniformisation des formes architecturales, il est souhaité des volumes bâtis qui doivent présenter une simplicité du volume.</p> <p>Par une addition de volumes simples, le règlement permet cependant l'innovation architecturale.</p> <p>En zone Ue, destinée au développement des énergies renouvelables, aucune volumétrie n'a été définie.</p>			

###### **Zones agricoles et naturelles**

Non réglementé.

15.5.1.1.2. **Emprise au sol**

**Zones urbaines**

EMPRISE AU SOL			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
30% minimum de la surface totale du terrain d’assiette du projet	50% minimum de la surface totale du terrain d’assiette du projet		
<b><u>Justification :</u></b>  La zone U étant une zone de bourg aéré ou pavillonnaire où il existe un équilibre entre bâti et espaces verts, l’emprise au sol a été règlementée afin de maintenir le cadre de vie et limiter le potentiel de densification de la zone : l’emprise au sol maximale a été fixée à 30%.  Bien que l’enjeu d’accueillir des activités économiques est important pour la valorisation de la zone d’activité, la commune souhaite limiter l’emprise au sol à 50% pour préserver aéré cet espace de transition entre l’espace urbain et agricole et naturel.			

**Zones agricoles et naturelles**

L'emprise au sol n'est pas règlementée du fait que dans les zones A et N, les extensions et annexes sont déjà encadrées par d'autres articles du règlement (périmètre de 30 m et emprise au sol supplémentaire limitée à 30% par rapport à l'existant).

15.5.1.1.3. **Hauteur des constructions**

**Zones urbaines**

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>7 mètres maximum à la sablière ou à l'acrotère.</p> <p>Une hauteur différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante,</li> <li>• Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>10 mètres maximum à la sablière ou à l'acrotère.</p> <p>Une hauteur différente peut être accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante,</li> <li>• Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>		Non réglementé
<p><b>Justification</b> : pour une uniformité architecturale et dans le respect des hauteurs existantes dans le centre-bourg ou dans les zones d'activités, la hauteur maximale a été limitée respectivement à 7m (en zone U) et 10m (en zone Ux et Uy) à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Une réhabilitation ou une rénovation est permise dans le respect de la hauteur existante avant travaux.</p> <p>Afin de ne pas contraindre la hauteur nécessaire pour des conditions techniques d'un équipement public ou d'intérêt collectif, celle-ci n'est pas réglementée pour cette destination.</p> <p>En zone Ue, destinée au développement des énergies renouvelables au cœur de l'espace naturel et agricole, aucune limite de hauteur n'a été définie.</p>			

**Zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles comprenant des constructions à usage d'habitation, la règle de hauteur est homogénéisée avec celle existante en zones urbaines ou à urbaniser. Comme pour ces dernières, il est fait distinction dans le cas où la hauteur de la construction existante est supérieure ou dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

15.5.1.1.4. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Zones urbaines**

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) définissent des dispositions spécifiques en matière d'implantation des constructions,</li> <li>• Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,</li> <li>• Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,</li> <li>• Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,</li> <li>• Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul>	<p>Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.</p>	<p>Les constructions ou installations doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la RD140 (Nord) ou à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.</p>	<p>Les constructions ou installations doivent être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 m minimum de l'axe de l'A63,</li> <li>• 35 m minimum de l'axe de la RD626,</li> <li>• 25 m minimum de l'axe de la RD140 (Nord),</li> <li>• 10 m minimum des autres voies.</li> </ul>
<p>Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,</li> <li>• Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,</li> <li>• Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul>			
<p><b>Justification</b> : l'implantation en recul des voies et emprises publiques est définie au regard de l'importance de la voie dans une volonté de prendre en compte les nuisances éventuelles. Le retrait de 5m minimum en zone U vise à respecter le caractère aéré du centre-bourg et des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Dans toutes les zones, il est fait exception pour les constructions existantes qui doivent respecter la distance existante ou pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>			

**Zones agricoles et naturelles**

Les règles d'implantation en zones agricoles et naturelles sont similaires pour assurer une cohérence avec le caractère rural de ces secteurs (tissu aéré et habitat diffus). Le recul imposé par rapport aux « autres voies et emprise publique » est augmenté à 10m de par l'espace plus aéré.

Dans toutes les zones, il est fait exception pour les constructions existantes qui doivent respecter la distance existante ou pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.



#### 15.5.1.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### *Zones urbaines*

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<ul style="list-style-type: none"><li>• Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3 mètres.</li><li>• Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</li></ul>	Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres de toutes limites séparatives.		<p>Les constructions doivent s'implanter, en tout point de la façade, à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.</p> <p>Toute construction doit être implantée à 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.</p>
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,</li><li>• Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li></ul>			
<p><b>Justification</b> : Le tissu urbain étant discontinu, l'alignement sur une des limites séparatives n'est pas imposé mais pas interdit en zone U. Toutefois, il est fixé une hauteur maximale en limite séparative pour des questions de luminosité notamment. Dans les zones UX et UY, les retraits imposés visent à une distance suffisante entre activités. Dans les zones Ue, de par leur localisation isolée dans l'espace agricole et naturel, le recul minimum imposé est augmenté à 4m par rapport à la limite séparative et même à 12 m si cette dernière jouxte un espace boisé pour limiter la propagation d'un feu de forêt éventuel.</p>			

##### *Zones agricoles et naturelles*

Les règles d'implantation en zones agricoles et naturelles imposent un recul minimum de 10m sans possibilité d'implantation en limite séparative et ce, pour assurer une cohérence avec le caractère rural de ce secteur (tissu aéré). Comme pour les zones Ue, ce recul peut être augmenté à 12 m par rapport à une limite jouxtant un espace boisé.

15.5.1.2. QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

15.5.1.2.1. **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

**Zones urbaines**

FACADES, MENUISERIES ET TOITURES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p><b>FACADES</b></p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.</p> <p>La finition des enduits sera lissée ou talochée fin.</p> <p>Les maçonneries devront avoir une coloration faisant référence aux teintes traditionnellement utilisées dans la région (blanc à sable clair). Les couleurs vives sont interdites.</p> <p>Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).</p> <p><b>MENUISERIES</b></p> <p>Les volets battants, avant-toits et bardages devront avoir un aspect bois.</p> <p>Les couleurs vives sont prosrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région (couleur naturelle du bois, rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc). Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.</p> <p>Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.</p> <p><b>COUVERTURES</b></p> <p>La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans par faitage.</p> <p>Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.</p> <p>Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.</p>	<p><b>FACADES ET MENUISERIES</b></p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.</p> <p>Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont prosrites.</p>		<p><b>FACADES ET MENUISERIES</b></p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.</p> <p>Les couleurs vives sont interdites.</p>

FACADES, MENUISERIES ET TOITURES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>La couverture aura l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses sont autorisées pour réaliser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,</li> <li>- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),</li> <li>- Les annexes.</li> </ul> </li> <li>• Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.</li> </ul>			
<p><b>Justification :</b> En termes de traitement des façades et menuiseries, l'aspect des futures constructions en zone urbaines à vocation principale d'habitation est réglementé afin de préserver une harmonie d'ensemble sur le village en termes d'aspect et de couleur des façades mais aussi des maçonneries et menuiseries. Toutes les constructions nouvelles en zones d'activités ou de valorisation des énergies renouvelables ne sont concernées que par l'obligation de ne pas laisser des matériaux destinés à être enduits nus et par des dispositions liées à la couleur de la façade pour interdire les couleurs vives.</p> <p>En termes de couverture, les règles édictées visent à maintenir les caractéristiques de la toiture traditionnelle du secteur de Luë ; tant dans la pente et l'aspect. Les toitures terrasses ne sont pas interdites dans une volonté de privilégier l'innovation architecturale dans les zones urbaines ou à urbaniser.</p>			

### **Zones agricoles et naturelles**

En zones A et N, les règles de traitement des façades, des menuiseries et des toitures sont identiques à la zone urbaine pour les constructions à destination autre que celles agricole et forestière ou les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

La commune n'a pas souhaité en revanche imposer des règles architecturales et paysagères pour les constructions à vocation agricole et forestière.

15.5.1.2.2. **Clôtures**

**Zones urbaines**

CLOTURES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.</p> <p>Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.</p> <p>Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).</p> <p><b><u>Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques</u></b></p> <p>La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel, sauf en prolongement de murs existants.</p> <p>Ces clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales.</p> <p><b><u>Clôtures implantées en limite séparative</u></b></p> <p>Les clôtures implantées en limite séparatives, seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,</li> <li>• Soit d'une haie mélangée d'essences locales.</li> </ul> <p>Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.</p> <p><b>Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt</b>, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).</p>	<p>Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.</p> <p><b><u>En limite des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques</u></b>, la hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ce mur maçonné pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2,0 m ou être accompagné d'une haie mélangée d'essences locales.</p> <p><b><u>Sur toutes les limites</u></b>, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).</p> <p>Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).</p> <p>Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.</p>	<p>Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).</p> <p>Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.</p>	

CLOTURES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.			
<p><b>Justification :</b></p> <p>En raison des différents enjeux en termes de paysage, des distinctions sont faites entre les clôtures situées en limite de voies et d'emprises publiques et en limite séparative. Ainsi, dû au caractère plus aéré et végétalisé de la zone urbaine, la hauteur est encadrée afin de garder des perspectives sur le paysage environnant et éviter un effet couloir. Les dispositions spécifiques en limite spécifique via un traitement végétal visent à traiter ces limites dans le respect de l'environnement végétalisé existant en permettant ainsi une meilleure intégration paysagère de la zone urbaine dans son site.</p> <p>En raison du risque incendie de forêt représenté graphiquement sur le zonage, il est rappelé les dispositions du « Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne » (Décembre 2011) afin d'atténuer le risque de propagation du feu.</p>			

### **Zones agricoles et naturelles**

En zones A et N, soumises au risque incendie de forêt, il est uniquement rappelé les dispositions du Guide.



15.5.1.2.3. **Dispositions pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

***Zones urbaines***

DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.	Non réglementé		
<b><u>Justification :</u></b> La commune possède un petit patrimoine bâti (airiaux, croix de sauveté, grange, ...) qui n'est pas identifié au titre de classements nationaux (monument historique, site inscrit ou classé, ...). L'enjeu est ici de préserver ces éléments bâtis qui font partie du patrimoine commun.			

***Zones agricoles et naturelles***

Les zones agricoles et naturelles comprennent les mêmes dispositions qu'en zone urbaine.

15.5.1.2.4. **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Zones urbaines**

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques, sur toiture, devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.</p>			Non réglementé
<p><b>Justification :</b></p> <p>Inciter à l'utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration notamment des climatiseurs et pompes à chaleur en façade.</p>			

**Zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles comprennent les mêmes dispositions qu'en zone urbaine.

### 15.5.1.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 15.5.1.3.1. Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

##### **Zones urbaines**

OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».	Non réglementé		
<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La zone U, zone urbaine la plus dense, fait l'objet de dispositions particulières en termes de surfaces non imperméabilisées. Le maintien de 30% dans le bourg de superficie de pleine terre vise non seulement à garantir le maintien du caractère végétalisé du bourg mais également à limiter l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs et donc le ruissellement.</p> <p>Sur les zones d'activités ou les zones destinées aux énergies renouvelables, de par leur localisation et leur environnement naturel et agricole, il n'est pas défini d'emprise au sol maximale.</p>			

##### **Zones agricoles et naturelles**

Non réglementé.

15.5.1.3.2. **Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs**

**Zones urbaines**

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.</p> <p>De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,</li> <li>• Pour des critères de sécurité,</li> <li>• Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,</li> <li>• Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.</li> </ul>			
<p>L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.</p> <p>Les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés. À leur niveau les arbres feuillus d'essence locale (chêne pédonculé notamment) ou traditionnels des espaces publics (platanes, tilleuls) seront privilégiés.</p>			<p>Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.</p>
<p><b>Justification :</b></p> <p>Le règlement vise à préserver l'ensemble des boisements stratégiques du bourg, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et en cas de destruction, de s'assurer que des boisements soient replantés. Il vise également à définir les règles de traitement des espaces libres qui garantissent le traitement qualitatif de ces derniers dans le respect du caractère urbain et naturel environnant.</p> <p>Conformément au « Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne » (Décembre 2011), le PLU réglemente le traitement des espaces libres dans les zones Ue qui sont isolées dans l'espace agricole et naturel soumis à un aléa fort.</p>			

### **Zones agricoles et naturelles**

Le règlement de la zone N, où se situent des airiaux délimités au titre des éléments paysage identifié (L.151-19 du CU), vise, comme en zone urbaine, à définir les règles de traitement des espaces libres qui garantissent le traitement qualitatif de ces derniers dans le respect du caractère urbain et naturel environnant.

#### **15.5.1.4. STATIONNEMENT**

Dans une volonté de ne pas créer une problématique de stationnement sur le bourg alors que des aménagements ont été fait dans le cadre de l'étude 1% Paysages, des règles de stationnement sont définies.

Au-delà d'une règle générale visant à garantir que l'offre de stationnement en dehors du domaine public doit correspondre aux besoins des constructions et installations devant être réalisées, le règlement fixe un nombre de places de stationnements minimales en fonction de la destination ou sous-destination de la construction envisagée.

### **15.5.2. Equipements et réseaux**

#### **15.5.2.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Zones urbaines et à urbaniser**

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.			
Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.		Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD n°626 et 140 Nord en direction de Parentis-en-Born. Les accès sur la RD n°63 seront autorisés sous réserve des conditions de sécurité.	
<b><u>Justification :</u></b> Le règlement émet des dispositions visant à assurer une desserte et des accès sécurisés et adaptés à la taille de l'opération.			



### **Zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles reprennent les mêmes dispositions génériques qu'en zone Ue.

#### 15.5.2.2. DESSERTE PAR RESEAUX

### **Zones urbaines et à urbaniser**

DESSERTE PAR LES RESEAUX			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<p>L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.</p> <p><b>EAU POTABLE</b></p> <p>Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><b>EAUX USEES</b></p> <p>Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>En Ue, en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.</p> <p><b>EAUX PLUVIALES</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.</p> <p>La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.</p> <p>Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).</p>			

DESSERTE PAR LES RESEAUX			
ZONE U	ZONE Ux	ZONE Uy	ZONE Ue
<b>AUTRES RESEAUX</b> Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.			
<b>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.			Non réglementé
<b>ORDURES MENAGERES</b> Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir, sur le terrain d'assiette du projet, les emplacements spécifiques pour assurer le stockage et la récupération des ordures depuis le domaine public.			Non réglementé
<b>Justification :</b> Le règlement précise les modalités de raccordement aux réseaux avec une obligation de raccordement à l'assainissement collectif dans les zones U, UX et UY qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le PLU impose le recours aux techniques alternatives (infiltration lorsque le sol le permet ou rétention) avant rejet éventuel dans le réseau pluvial si l'est présent au droit de l'unité foncière ; ceci afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur. Si ce n'est pas le cas, il est imposé dans les zones urbaines que l'opération soit neutre au regard de la situation avant construction L'obligation d'installer en souterrain les réseaux électriques et téléphoniques vise à limiter l'impact paysager. Enfin, il est précisé de la nécessité pour toute nouvelle construction d'anticiper sur le tirage des réseaux de communications numériques. En zone U, afin de prendre en compte la problématique du ramassage des ordures ménagères, le règlement impose la réalisation de point de stockage et de récupération des ordures dans toute opération d'aménagement d'ensemble.			

### **Zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles reprennent les mêmes dispositions qu'en zone Ue, à savoir notamment la nécessité d'avoir un assainissement autonome aux normes.

## 15.6. L'ARTICULATION ENTRE REGLEMENT ET OAP

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU0 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU prévoit 2 OAP « non réglementaires » qui visent à préciser le volet qualitatif des projets défini en fonction des contextes paysagers, urbains et architecturaux spécifiques.

Les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

# 16. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

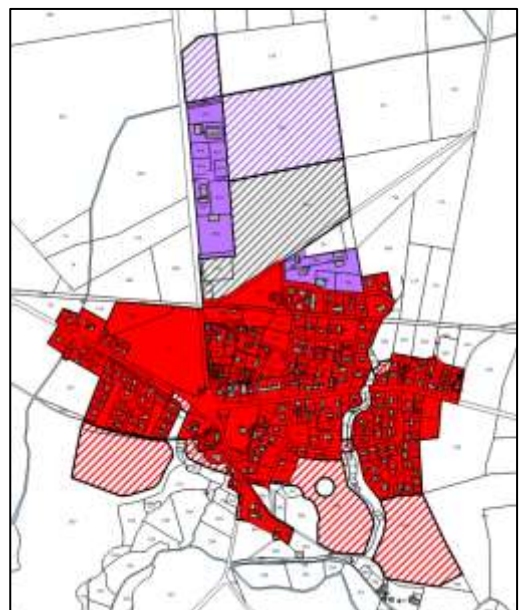
## 16.1. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2005

Le PLU approuvé en 2005 offre encore aujourd'hui un potentiel constructible important sur le bourg. Le projet de PLU, via les nouvelles orientations de développement qu'il définit, assure non seulement une offre de foncier en cohérence avec les objectifs de développement souhaité mais également une maîtrise d'une urbanisation cohérente de zones stratégiques au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

En plus de ne plus autoriser de nouvelle construction à vocation d'habitation en zones A et N (hors extension limitée ou création d'annexe à des habitations existantes), le projet de PLU réduit le potentiel constructible et reclasse environ 27,8 ha de surfaces préalablement constructibles en zone naturelle, dont :

10,9 ha de surfaces constructibles à vocation principale d'habitation (anciennes zones Uhc, AUh et AUhf),

- 8,3 ha de surfaces constructibles à vocation d'activités (anciennes zones AUe),
- 7,8 ha de surfaces constructibles à vocation d'équipements (anciennes zones Us).



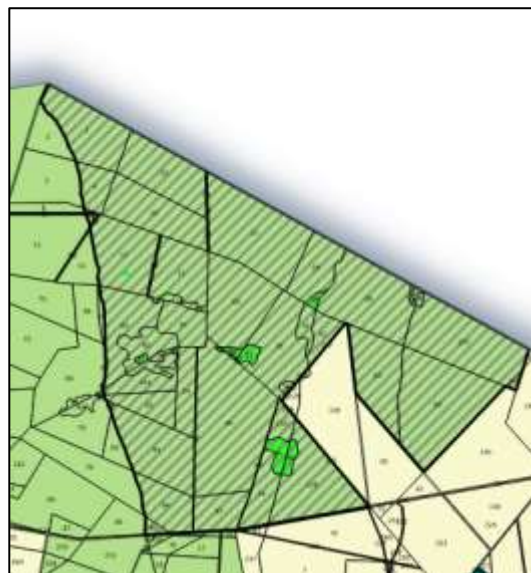
**Fig. 81. Carte de localisation des superficies reclassées en zone A et N par rapport au PLU de 2005**

Parallèlement, le projet de PLU vise à reverser en zone naturelle :

- 94,9 ha de surfaces constructibles à vocation d'énergie photovoltaïque (zones AUep),
- 492,3 ha de surfaces constructibles à vocation d'énergie éolienne (zones Nfe).



***Délimitation de la zone AUep du PLU de 2005 par rapport au PLU révisé : secteur intégralement reversé en zone N***



***Délimitation de la zone Nfe du PLU de 2005 par rapport au PLU révisé : secteur intégralement reversé en zone N***

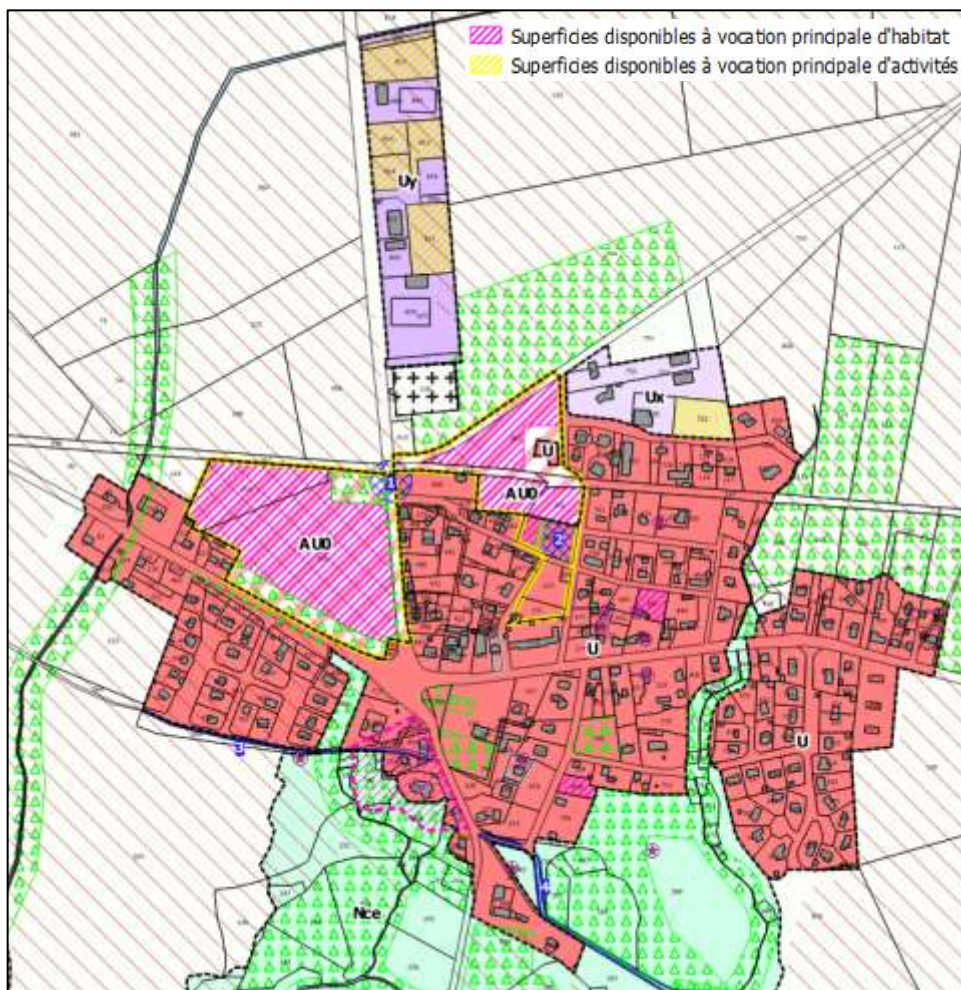
## 16.2. TABLEAU DES SURFACES

	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
U	33,5	0,3
AU0	6,7	4,8
<b>Zones à vocation principale d'habitation</b>	<b>40,2</b>	<b>5,1</b>
Ux	1,8	0,3
Uy	3,9	1,6
<b>Zones à vocation principale d'activités</b>	<b>5,7</b>	<b>1,9</b>
Ueb	9,1	/
Uep	89,6	/
<b>Zones à vocation de valorisation des énergies renouvelables</b>	<b>98,7</b>	<b>/</b>
N	7239,3	/
Nce	368,1	/
A	1533,1	/
Ace	368,7	/
<b>Total</b>	<b>9 653,8</b>	<b>7</b>

**FIG. 82. Tableau des superficies totales et disponibles du PLU**



### 16.3. BILAN DES SURFACES DISPONIBLES



**Fig. 83. Carte des superficies disponibles au PLU en 2019**

#### Habitat et équipements

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
U	0,3	/
AU0 - Bourg	1,2	/
AU0 - Cazaux	/	3,6
<b>Total</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>

**Fig. 84. Tableau des superficies disponibles en 2019**

### Zones d'activités

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
Ux	0,3	/
Uy	1,6	/
<b>Total</b>	<b>1,9</b>	<b>/</b>

**Fig. 85. Tableau des superficies disponibles en 2019**

### Zones à vocation de valorisation des énergies renouvelables

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	
	en densification	en extension
Ueb	/	/
Uep	/	/
<b>Total</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

**Fig. 86. Tableau des superficies disponibles en 2019**

## **16.4. COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD ET AU SCOT**

Pour rappel, le PADD précise que la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle tout en maîtrisant la dynamique sur son territoire et en appliquant le principe de gestion économe des sols.

Pour atteindre son objectif, elle prévoit ainsi d'accueillir environ 90 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années et une consommation foncière projetée de 3,5 à 4,5 ha en extension urbaine.

Objectifs de développement de la commune sur les 10 prochaines années		
Objectifs démographiques	Nombre de logements envisagé	Densité* préconisée
+ 90 habitants	Environ 50-60 logements (compris desserrement des ménages)	environ 10-11 logements/ha
Répartition du potentiel de développement prévue dans le cadre du PLU		
<b>Potentiel <u>sans</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses, divisions parcellaires et réhabilitation de logements vacants) :  10-15 logements environ		<b>Potentiel <u>avec</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</b> (dents creuses et extensions urbaines) :  40-45 logements environ pour une consommation foncière autour de 3,5 à 4,5 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace		
<b>Densité* moyenne observée sur les dix dernières années :</b>  5,7 logements/ha		<b>Densité* moyenne projetée dans le PLU:</b>  environ 10 logements/ha

\* la densité est définie voirie et espaces verts compris.

	Programmation projetée	Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)	Nombre de logements potentiels
en densification	Dès approbation du PLU	U	0,3	3
	Après modification ou révision du PLU	AU0 - Bourg	1,2	11
en extension		AU0 - Cazaux	3,6	35
<b>Total</b>			<b>5,1 ha dont 3,6 en extension (zones AU0)</b>	<b>49 dont 35 logements en extension</b>

**Fig. 87. Potentiel de logements offerts par le PLU**

**Le potentiel constructible pour de l'habitat offert par le PLU de 5,1 ha (dont 4,8 ha en zone AU0) est en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.**

La volonté communale affichée dans le PADD « l'accueil de population nouvelle sera phasé en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte (assainissement collectif, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie,...) » implique le classement des zones à urbaniser en AU0 fermée lui laissant le temps nécessaire pour réaliser les travaux d'assainissement collectif dont les travaux doivent être programmés suite à l'approbation du Schéma Directeur d'Assainissement en cours.

**En outre, les densités projetées sont compatibles avec les orientations du PADD et les prescriptions du SCOT.**

### Rappel des prescriptions du SCOT :

- # P.27. Identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- # P.28. Limiter la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers
- # P.29. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)

Destination des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2010 et 2030	Nombre de logements à produire au sein des espaces urbains actuels (forte de vacance, densification, ...) Bât ne générant pas de consommation (77%)	Nombre maximum de logements à produire en extension. Bât générant de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Densité brute minimale pour la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Surface minimale à consommer au sein des espaces NAF
AUREILHAN	211	57	154	11	14
BIAS	184	50	134	11	12
BISCARROSSE	1493	943	2550	17	153
GASTES	320	86	234	13	18
LUË	85	23	62	10	6

- # P.30. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune
- # P.31. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation

En plus d'offrir un potentiel constructible en densification d'environ 14 logements nouveaux (dont 11 logements en zone AU0 proche du château d'eau), le PLU de Luë offre du potentiel d'urbanisation en extension urbaine en continuité ouest du centre-bourg (environ 3,6 ha) permettant de relier le lotissement Canteloup au bourg et au pôle d'équipements.

En termes de création de logements, Luë a recensé une consommation foncière de 6,1 ha environ entre 2009 et 2018 pour la création de 35 logements nouveaux ; soit une densité moyenne de 5,7 logs/ha).

Le PLU offre un potentiel constructible sur le bourg d'environ 5,1 ha (dont 1,5 ha en densification) pour la création de 49 logements minimum, soit une densité moyenne de 9,6 logs/ha.

### Rappel des prescriptions du SCOT :

- # P.33. Favoriser le développement d'énergies renouvelables sur le territoire tout en veillant à maîtriser la consommation foncière des espaces agricoles ou naturels

Le PLU favorise le développement d'énergies renouvelables en identifiant sur le territoire des secteurs réservés à la valorisation des énergies renouvelables sur :

- Les parcs photovoltaïques existants au Sud-Est du territoire (Uep),
- L'usine de méthanisation existante localisée au Nord-Est du territoire (Ueb).

**Rappel des prescriptions du SCOT :**

**# P.34.** Favoriser le développement économique, tout en optimisant la ressource foncière

La commune conformément aux orientations du SCOT, ne souhaite pas définir de zone d'extension à vocation d'activités. La requalification et le comblement de dents creuses dans la zone d'activités existantes vise à optimiser le foncier qui a déjà été aménagé (environ 1,9 ha).

## 16.5. CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLU traduit la volonté de la commune de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- Espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique 2017,
- Espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- Espace naturel, les espaces restants.

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

### Récapitulatif des superficies disponibles du PLU

Secteur	Espace agricole en ha		Espace forestier en ha		Espace naturel en ha		TOTAL (ha)
	Dans la PAU	Hors PAU	Dans la PAU	Hors PAU	Dans la PAU	Hors PAU	
U	/	/	/	/	0,3	/	0,3
AU0	/	/	/	3,6	1,2	/	4,8
Ux	/	/	/	/	0,3	/	0,3
Uy	/	/	/	/	1,6	/	1,6
Ueb	/	/	/	/	/	/	/
Uep	/	/	/	/	/	/	/
Total	/	/	/	3.6	3,4	/	7
	/		3.6		3,4		

Le PLU vise à une consommation maximale de 7 ha d'espaces naturels et forestiers ce qui correspond à environ 0,07 % du territoire.

Les superficies ouvertes à l'urbanisation sont prélevées pour moitié sur des surfaces forestières.



## **INCIDENCES DU PROJET**

### **17. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

#### **17.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL**

Les préconisations du SCoT ont été prises en compte dans la définition du projet ; de fait, le projet est compatible avec celui-ci (cf. chapitre « choix retenus pour établir le PADD »).

#### **17.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE**

Les objectifs environnementaux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont précisés au chapitre 5 du SDAGE et concernent notamment le bon état pour chacune des masses d'eau du bassin.

Afin d'atteindre ces objectifs environnementaux, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est organisé autour de 4 orientations et de 152 dispositions.

Les 4 orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 sont :

A-Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,

B-Réduire les pollutions,

C-Améliorer la gestion quantitative,

D-Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

##### **☞ CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE**

Le SDAGE propose notamment de renforcer l'organisation par bassin versant en lien avec l'évolution de la réglementation et la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.

**Le projet a été élaboré à l'initiative de la commune de Luë. Le projet a été mené en concertation avec la population (organisation de réunions publiques), les collectivités locales et les services de l'Etat.**

#### **REDUIRE LES POLLUTIONS**

Les pollutions ponctuelles ou diffuses compromettent l'atteinte du bon état sur de très nombreuses masses d'eau. Afin de lutter contre ces pollutions, de préserver et reconquérir la qualité des eaux, le SDAGE demande :

- D'agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants,
- De réduire les rejets ponctuels et diffus de polluants issus des activités domestiques, industrielles et agricoles,
- De préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau,
- Sur le littoral, de préserver et reconquérir la qualité des eaux et des lacs naturels.

**Les orientations du PLU, en particulier la gestion des eaux usées et pluviales induite, visent à ne pas générer d'impact notable sur la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau situés sur ou à proximité du territoire communal.**

**Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités sont toutes desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les zones à urbaniser sont en outre fermées à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation de la nouvelle station d'épuration.**

**Seuls le potentiel, limité, offert en zones A et N et les installations et constructions autorisées en zone AUe (secteur destiné aux énergies renouvelables) seront assainis en autonome.**

**La grande majorité du développement projeté sera donc assaini en collectif.**

**Concernant la gestion du pluvial, le règlement intègre des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux.**

**Ainsi, le PLU fixe une surface minimale de pleine terre (30% en U) pour limiter l'imperméabilisation des sols et privilégie l'infiltration si la nature des sols le permet.**

#### **AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE**

Le bassin Adour-Garonne est soumis à des étiages sévères et fréquents. La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau est donc un enjeu majeur, essentiel pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques, la préservation de la salubrité publique et de la sécurité civile, l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité et, plus généralement, la garantie d'un développement durable des activités économiques et de loisirs.

**Le PLU y répond par une gestion du développement dans l'espace et dans le temps.**

#### **PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES**

L'atteinte des objectifs du SDAGE implique de manière concomitante une bonne qualité des eaux et le maintien de la diversité des habitats propices à l'installation des populations animales et végétales.

Le rôle de régulation des espaces naturels est primordial à favoriser au regard des impacts prévisibles du changement climatique.

Il convient alors de privilégier, partout où cela est réalisable, un fonctionnement le plus « naturel » possible des milieux aquatiques garant de leur bonne résilience, c'est-à-dire de leur capacité à s'adapter aux pressions humaines et au changement climatique, sans remettre en cause systématiquement les aménagements anciens et les équilibres qui en découlent.

L'enjeu pour le SDAGE 2016-2021 est de réduire les problèmes de dégradation physique des milieux dans le but d'atteindre le bon état ou le bon potentiel écologique. Il s'agit d'accentuer les efforts selon cinq axes :

- Réduire l'impact des aménagements hydrauliques sur les milieux aquatiques,
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral,
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau,
- Préserver, restaurer la continuité écologique,
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

**Le PLU y répond par :**

- **Un développement des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités exclusivement en collectif,**
- **Un potentiel assaini en autonome limité à ce qui est autorisé en zones A, N et Ue,**
- **Le classement en zone naturelle de la grande majorité des cours d'eau s'écoulant sur le territoire et de leurs milieux humides associés,**
- **Le classement en zone naturelle des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Etangs littoraux Born et Buch,**
- **Des prescriptions réglementaires visant à préserver un recul d'implantation des constructions par rapport à tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire (6 m en zone U, Ux et Uy et 10 m en zones Ue, A et N),**
- **Le maintien d'une surface minimale de pleine terre à l'échelle de chaque unité foncière (30% en U).**

### **17.3. COMPATIBILITE AVEC LE SRCE AQUITAINE**

Si le SRCE a été annulé en juin 2017, cette annulation ne remet pas en cause les éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionale identifiées.

Les grands enjeux en matière de continuité écologique mis en évidence dans le SRCE ont été pris en compte ; ainsi :

- Les boisements de conifères et ses milieux associés, les landes ainsi que le réseau hydrographique naturel s'écoulant sur le territoire ont été principalement classés en zone naturelle,
- Le corridor que forment le ruisseau de la Forge-Pontenx et ses milieux associés ainsi que les lagunes ont été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques.

Dans le réservoir boisement de conifères et milieux associés, seules les zones Uep, délimitées à hauteur des parcs photovoltaïques existants sans potentiel de développement, ont été définies, ne remettant ainsi pas en cause le fonctionnement écologique global.



**Fig. 88. Carte de synthèse de la trame verte et bleue**



**Fig. 89. Délimitation des zones naturelles du PLU**

## 17.4. COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET

Le tableau suivant illustre la compatibilité du PLU avec le SRADDET. Ne sont listés que les objectifs du SRADDET auquel répond notamment le PLU.

Objectifs	Domaine de référence	Actions principales du PLU	Compatibilité
1-Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional	Equilibre et égalité des territoires	Délimitation de 2 zones d'activités économiques sur le territoire: l'une à vocation d'activités artisanales et commerciales, Ux et l'autre, gérée à l'échelle de l'intercommunalité, à vocation d'activités mixtes, Uy.	Oui, à son échelle
4-Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles	Equilibre et égalité des territoires	Afin d'éviter les problèmes de cohabitation entre activité agricole, résidents et sylviculteurs, le PLU a : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distingué les zones agricoles faisant l'objet d'une activité agricole et zones boisées faisant l'objet de valorisation par la sylviculture</li> <li>- délimité des zones agricoles A au niveau des ilots agricoles,</li> <li>- limité le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles.</li> </ul>	Oui
5-Valoriser la ressource en bois avec une gestion durable et multifonctionnelle des forêts	Equilibre et égalité des territoires	Délimitation de la zone naturelle N, en tenant notamment compte des enjeux liés à l'exploitation forestière.	Oui
10-Favoriser le tourisme d'itinérance par un maillage doux à l'échelle régionale	Equilibre et égalité des territoires	Le PLU de Luë identifie un ER visant l'élargissement du chemin rural de Baxentes longeant le lotissement Canteloup pour permettre le passage d'une voie cyclable intercommunale.	Oui



Objectifs	Domaine de référence	Actions principales du PLU	Compatibilité
31-Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier	Gestion économe de l'espace	Le PLU de Luë restitue 27,8 ha de surfaces préalablement constructibles à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements au PLU de 2005 en zone naturelle. En outre, sont également reversés en zone naturelle, près de 590 ha de zones identifiées pour le développement d'énergie renouvelable (photovoltaïque et éolien) au PLU de 2005.	Oui, à son échelle
32-Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.)	Gestion économe de l'espace	Les zones de développement de l'urbanisation délimitées ont été classées en zones AU0 fermées à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation des travaux relatifs au système d'assainissement collectif (station d'épuration et réseaux). Au travers d'une OAP sur les zones AU0, le PLU intègre une réflexion sur la mobilité douce et routière permettant de créer un maillage cohérent et sécurisé sur l'ensemble du bourg.	Oui
33-Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux	Habitat	Afin de proposer une urbanisation de qualité et de favoriser l'intégration paysagère, plusieurs mesures spécifiques ont été prises dans le PLU en matière de traitement des abords (dispositions concernant les clôtures non bâties, interfaces végétalisées entre espace urbain et agricole), traitement végétal, implantation et aspect des constructions, etc.	Oui
37-Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel	Lutte contre le changement climatique	Le PLU favorise la végétalisation et assure la préservation des éléments végétaux présents dans le bourg (haies, alignement d'arbres et entités boisées) par une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En outre, des mesures ont été prises concernant le traitement des abords avec notamment la mise en place d'interfaces végétalisées entre espace urbain et agricole, le traitement végétal avec notamment la création d'espace commun dans les OAP.	Oui
38-Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usage	Lutte contre le changement climatique	La cohérence entre développement urbain et équipements et notamment la ressource en eau, a été recherchée dans le cadre de la définition du projet de développement.	Oui

Objectifs	Domaine de référence	Actions principales du PLU	Compatibilité
39-Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier	Gestion économe de l'espace	Le PLU a défini des zones agricoles (A et Ace) sur les terres à forts enjeux agricoles et des zones naturelles en tenant notamment compte des enjeux liés à la sylviculture.	Oui
40-Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)	Protection et restauration de la biodiversité	<p>Le PLU s'est attaché à préserver les éléments structurants et identitaires du territoire tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les boisements et alignements boisés situés dans le bourg et le ceinturant (L.151-23 du CU),</li> <li>- La forêt de pins et les landes (zone naturelle),</li> <li>- Les espaces agricoles formant des clairières (zone agricole),</li> <li>- Les principaux cours d'eau et milieux associés (zone naturelle de préservation des continuités écologiques).</li> </ul> <p>Le zonage naturel (N et Nce) défini recouvre les espaces à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des milieux et espaces naturels. Il comprend notamment les secteurs de continuités écologiques identifiés, les zones humides, etc.</p>	Oui
41-Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin	Protection et restauration de la biodiversité		
42-Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité	Protection et restauration de la biodiversité		
43-Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES aux horizons 2021, 2026, 2030 et 2050	Maîtrise et valorisation de l'énergie	<p>L'intégralité du potentiel offert par le PLU est localisé dans le village qui regroupe l'essentiel des services et équipements.</p> <p>En outre, les OAP intègrent des principes de liaisons douces (pétons et cycles) à échelle communale et intercommunale permettant de poursuivre l'offre d'alternative à la voiture sur les nouvelles zones à urbaniser.</p> <p>Néanmoins, au regard du caractère rural du territoire et de la faible desserte en transports en commun, l'usage de la voiture restera prédominant.</p>	Oui
44-Améliorer la qualité de l'air aux horizons 2020 et 2030	Pollution de l'air		
49-Réduire les consommations d'énergie des et dans les bâtiments	Maîtrise et valorisation de l'énergie	Le recours aux énergies renouvelables est recommandé (règlement).	Oui

Objectifs	Domaine de référence	Actions principales du PLU	Compatibilité
51-Valoriser toutes les ressources locales pour multiplier et diversifier les unités de production d'énergie renouvelable	Maîtrise et valorisation de l'énergie	Le PLU identifie des zones dédiées aux énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uep pour les centrales photovoltaïques au sol existantes,</li> <li>- Ueb pour l'unité de production de biogaz existante.</li> </ul>	Oui
52-Développer la ressource et l'usage du bois énergie issu de forêts gérées durablement dans le respect de la hiérarchie des usages (bois d'œuvre et d'industrie)	Maîtrise et valorisation de l'énergie	Les secteurs présentant des enjeux liés à la sylviculture ont été classés en zone naturelle qui autorise notamment les constructions et activités liées à une activité forestière	Oui
62-Définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques	Lutte contre le changement climatique	Les choix de développement opérés ont pris en compte les risques identifiés sur la commune et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque feu de forêt : gestion de l'interface forêt-habitat,</li> <li>- Le risque inondation,</li> <li>- Le risque transport de marchandises dangereuses.</li> </ul>	Oui
68-Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique	Equilibre et égalité des territoires	Le développement urbain projeté recentré sur le village vise un confortement du lien entre les secteurs résidentiels, le bourg historique et la zone d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.	Oui
72-Faciliter l'activité physique et assurer l'accès au sport dans tous les territoires	Equilibre et égalité des territoires	En recentrant le développement sur le village qui accueille l'ensemble des équipements de la commune, le PLU favorise l'accès au sport.	Oui, à son échelle

**Fig. 90. Compatibilité du PLU avec le SRADET**

## **18. INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU ET MESURES DE REDUCTION PROPOSEES**

### **18.1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION**

L'article R. 122-17 du code de l'environnement liste les plans et programmes soumis à évaluation environnementale, systématique ou après examen au cas par cas.

Ainsi, si certains plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.

Le territoire comprenant un site Natura 2000, le PLU est soumis à évaluation environnementale.

### **18.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

A l'issue du diagnostic partagé entre élus et techniciens ayant permis une analyse globale et transversale du territoire du PLU et de ses enjeux, plusieurs réunions et ateliers se sont déroulés afin d'avancer sur la construction du projet de PADD.

A l'issue de ces ateliers, plusieurs scénarios tendanciels ont été définis.

Envisagés comme des outils d'aide à la décision, ces scénarios, retranscrits notamment sous forme cartographique, ont été une base de travail afin de mesurer les incidences des orientations choisies pour l'ensemble des thématiques couvertes par le PLU.

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité, retranscrit au travers du PADD.

Suite au débat du PADD et à la réalisation de plusieurs séances de travail, des premières orientations spatiales ont été définies sur le territoire en cohérence avec les orientations du PADD.

Sur cette base, une analyse affinée des incidences potentielles de ces orientations a été réalisée.

Dans cette optique :

- Un écologue est intervenu en juin 2017 afin de définir les enjeux en termes de biodiversité et de continuité écologique des secteurs identifiés comme sensibles et susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (secteur sud du territoire). Cette note est jointe en annexe,
- Une coordination entre les études en cours sur le schéma d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales) a été mise en place,
- etc.

Dès lors, les projets ont été réajustés en conséquence :

- Soit par un reclassement en zone naturelle de secteurs classés en zone constructible au PLU de 2005 en raison d'enjeux environnementaux avérés,
- Soit par l'intégration de dispositions spécifiques inscrites dans le règlement et les OAP de façon à limiter les incidences du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques identifiés.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent ainsi à concilier développement du territoire et préservation de l'environnement.

Les chapitres qui suivent :

- Détaillent les incidences potentielles du PLU sur l'environnement,
- Exposent les mesures mises en place pour éviter ou réduire ces impacts négatifs,
- Puis exposent les incidences résiduelles sur l'environnement.

## **18.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR NATURA 2000**

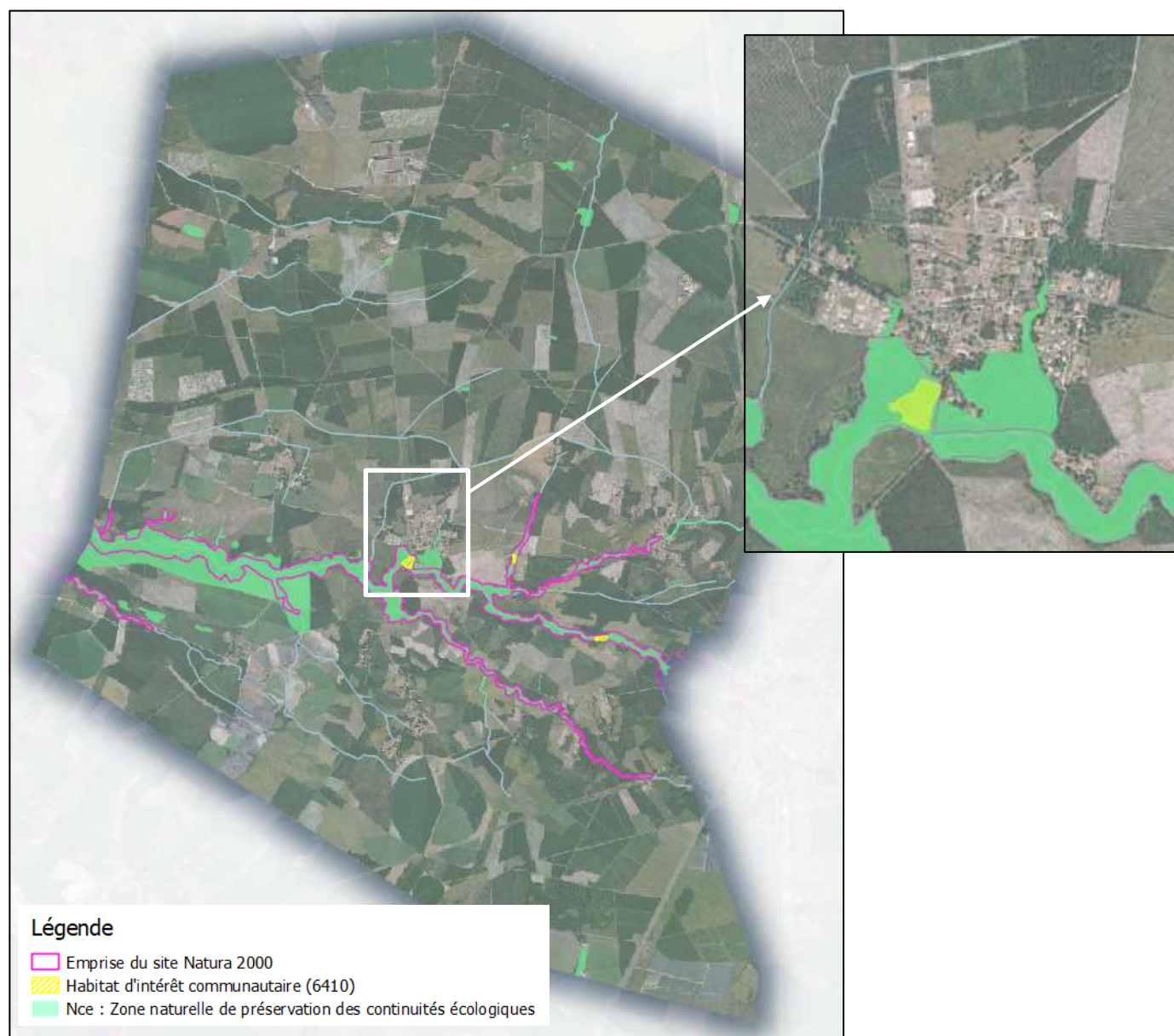
### **18.3.1. Incidences directes sur le site Natura 2000**

#### **Mesures d'évitement**

Le territoire est concerné par le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays en Born » qui couvre les principaux cours d'eau s'écoulant au sud du territoire : ruisseaux de Canteloup, du Taron du Bourg, de Lavignolle, de la Chioule, du Piau Rouge, de Gaillard, de la Moulasse, et la Barade de Mayon.

Le périmètre de ce site Natura 2000 ainsi que les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB ont été pris en compte lors de la définition du zonage du PLU ; ainsi les cours d'eau concernés, leurs abords et les formations herbacées à Molinie (HIC 6410) ont été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce.





**Fig. 91. Zonage Nce du PLU par rapport à l'emprise du site Natura 2000 et aux habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le cadre du DOCOB**

Le ruisseau du Bourg bordant le sud du village, il existe une proximité entre enjeux environnementaux et enjeux urbains.

Aussi, une attention particulière a été portée à la définition de la zone constructible du village et plus particulièrement aux zones de développement urbain.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un écologue, intervenu sur site en 2017, a réalisé :

- Une analyse de la trame verte et bleue du territoire dans son ensemble d'une part et ciblée sur le bourg d'autre part (cf. paragraphe 3.3),
- Une analyse du potentiel écologique des secteurs présentant un enjeu de développement urbain au regard de leur localisation. Cette dernière a permis de guider le choix des élus (cf. en annexe).

Au regard des enjeux environnementaux identifiés au sud du village, tant dans le cadre du DOCOB du site Natura 2000 que dans celui de l'analyse du potentiel écologique lié à l'évaluation environnementale, le développement urbain a été défini en continuité nord du village.

#### **Incidences résiduelles**

**Le PLU n'a donc aucune incidence directe notable sur le site Natura 2000 présent sur le territoire.**

### **18.3.2. Incidences indirectes du zonage sur le site Natura 2000**

Les potentielles incidences indirectes du zonage sur Natura 2000 pourraient notamment être liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales qui pourraient générer des incidences sur les milieux aquatiques et ainsi porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire liés au site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du pays en Born ».

#### **18.3.2.1. INCIDENCES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Le règlement des zones A et N autorise certaines occupations et utilisations du sol sous conditions. Au regard des aménagements autorisés, les potentielles incidences indirectes sur le site Natura 2000, pourraient notamment être liées aux nouveaux dispositifs d'assainissement autonome mis en place et à la gestion des eaux pluviales.

#### **Mesures d'évitement**

Le règlement des zones A et N impose une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, ce qui permet de maintenir un espace tampon vis-à-vis du milieu hydraulique assurant ainsi la préservation de la qualité des eaux et le maintien de la biodiversité.

#### **Mesures de réduction**

Au regard du projet, la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonome concerne uniquement la zone A et est liée aux potentielles constructions d'habitations d'agriculteurs.

Il s'agit donc d'un potentiel de création de nouveaux assainissements relativement faible à l'échelle du territoire et du site.

En outre, le règlement précise qu'en l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Incidences résiduelles**

**Le faible potentiel de création de nouveaux logements dans ces zones et les règles édictées dans le PLU permettent de prévenir toute pollution de l'eau ce qui aura une incidence positive sur la qualité des eaux et donc les objectifs de conservation du site Natura 2000.**

#### 18.3.2.2. INCIDENCES INDIRECTES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les incidences indirectes potentielles des zones urbaines et à urbaniser sur le site Natura 2000 sont liées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

En effet, certaines zones de développement urbain, en raison de leur proximité vis-à-vis des cours d'eau, sont susceptibles d'avoir une incidence indirecte sur le site Natura 2000.

##### **Mesures de réduction concernant les eaux usées**

Le potentiel offert par le PLU en zone urbaine à vocation d'habitat (U) ou d'activités (Ux et Uy) est desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il s'agit d'un potentiel en densification estimé à 5 lots en zone urbaine à vocation principale d'habitat et à 1 lot en zone d'activités.

Le règlement de ces zones précise que toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

La station d'épuration actuelle, d'une capacité nominale de 300 EH et le réseau existant présentent de nombreux dysfonctionnements (source schéma directeur – SCE).

Si elle est en mesure de traiter les nouveaux effluents afférents aux zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités car il s'agit d'un potentiel mineur, le schéma directeur mené en parallèle du PLU a conclu à la nécessité de réhabiliter le réseau de collecte, d'abandonner la station actuelle et de réaliser une nouvelle unité de traitement (capacité nominale de 500 EH) pour assurer les besoins futurs.

Aussi, pour ce qui concerne les zones à urbaniser, ces dernières sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de la création de la nouvelle station d'épuration.

Pour ce qui concerne les zones Ue, où seules sont autorisées les constructions et installations à usage de production d'énergies renouvelables, le règlement impose que les dispositifs d'assainissement autonome soient conformes aux dispositions réglementaires.

##### **Mesures de réduction concernant les eaux pluviales**

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités, émet des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux.

Il est ainsi imposé :

- De privilégier l'infiltration si la nature des sols et sous-sols le permet,
- Une superficie minimale de pleine terre (30% en U) permettant de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser ainsi l'infiltration

##### **Incidences résiduelles**

**Ainsi, l'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion des eaux usées (limitation du nombre d'assainissement autonome, fermeture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans l'attente de la création de la nouvelle station d'épuration) et pluviales (superficie minimale de pleine terre, infiltration), permet d'éviter tout risque de pollution notable du milieu récepteur lié aux imperméabilisations nouvelles.**

**Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités du PLU n'auront donc pas d'incidence indirecte notable sur les milieux hydrauliques et donc sur les objectifs de conservation du site Natura 2000.**

## **18.4. INCIDENCES SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE**

Dans l'axe 1 du PADD, les élus affichent leur volonté de préserver les espaces stratégiques composant la trame naturelle du territoire en s'appuyant sur les espaces naturels remarquables et les espaces naturels dits « ordinaires ».

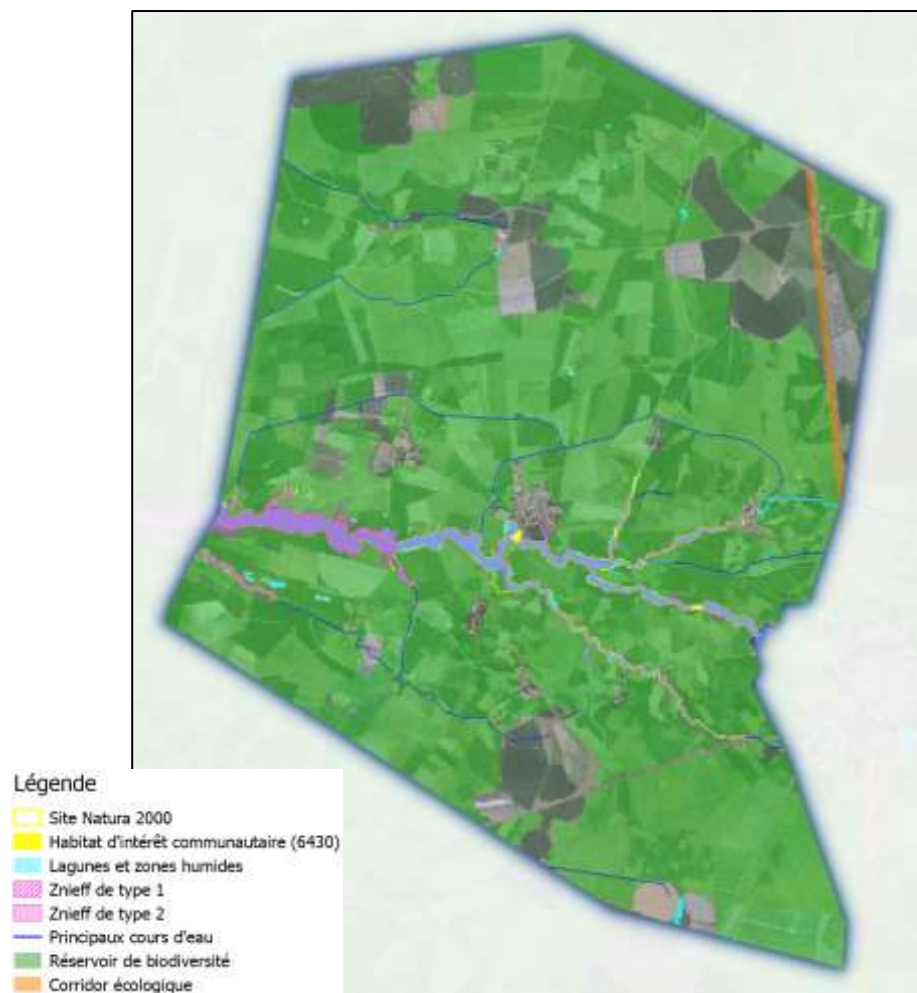
### **Mesures d'évitement**

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés, ont été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce :

- Les espaces naturels remarquables identifiés au travers des différentes mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine (Natura 2000, ZNIEFF) centrées sur le réseau hydrographique traversant le territoire d'est en ouest au sud du village,
- Les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB,
- Les lagunes et zones humides dispersées sur le territoire.

Par ailleurs, afin d'éviter la pression sur le réseau hydrographique et ses milieux associés et assurer ainsi la préservation de la qualité des eaux et le maintien de la biodiversité, le règlement impose une zone non aedificandi (6 m en zones U, Ux et Uy et 10 m en zones Ue, A et N) de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire.

La forêt et les landes qui couvrent la majeure partie du territoire et constituent des réservoirs de biodiversité quasiment vierges de toute urbanisation ont été quant à eux majoritairement préservés par un classement en zone naturelle.



**Fig. 92. Synthèse des enjeux environnementaux identifiés**



**Fig. 93. Délimitation des zones naturelles, N et Nce**



Le territoire est marqué par une occupation sylvicole importante. Ces boisements, principalement exploités, ont, comme indiqué précédemment, été classés en zone naturelle N au PLU. En revanche, relevant du régime forestier, il ne paraissait pas utile d'appliquer une protection supplémentaire de type Espace Boisé Classé (EBC), forme de protection relativement contraignante ou élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Seuls les boisements situés dans le village et le ceinturant ont fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

En outre, afin de préserver le caractère ombragé et favoriser l'intégration paysagère, des Espaces Boisés Classés ont été définis le long de la voie verte qui traverse le territoire d'est en ouest.



**Fig. 94. EBC et boisements identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme**

Si globalement les espaces agricoles présentent peu d'intérêt en terme de biodiversité, ils constituent, des milieux ouverts favorables à la circulation de la grande faune. Ces espaces ont donc été préservés par un classement en zone agricole.

Certains d'entre eux situés au sud-ouest du territoire présentent un enjeu en termes de continuité écologique ; à ce titre, ils ont fait l'objet d'un classement en zone agricole de préservation des continuités écologiques, Ace.

Enfin, dans le cadre de l'évaluation environnementale, une analyse du potentiel écologique a été réalisée par un écologue sur les secteurs pouvant présenter un enjeu de développement urbain. Cette analyse a ainsi guidé le choix des élus vers des zones de développement de moindre enjeu environnemental. A ce titre, aucune zone d'extension urbaine n'a été délimitée au sud du village qui concentre de forts enjeux en lien avec la proximité de cours d'eau et le type de boisement observé (feuillus, assez rare localement, voire aulnaie-frênaie en ripisylve).

### **Mesures de réduction**

Les principales mesures de réduction émises dans le PLU sont les suivantes :

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les continuités écologiques :
  - Clôtures végétalisées imposées en zone U en limite séparative,
  - Dispositions spécifiques dans les OAP : identification d'arbres et lisières boisées dans ou aux abords immédiats des secteurs concernés à conserver, préconisation de mise en place de lisières plantées visant à l'intégration paysagère des opérations, création d'espace commun planté participant également à valoriser le cadre de vie.
- Favoriser la biodiversité :
  - Remplacement des éléments de paysage identifiés éventuellement détruits par des essences locales,
  - Utilisation d'essences locales pour les clôtures en zones U.

### **Incidences résiduelles**

**Au regard du développement exclusivement centré sur le village, de la prise en compte des enjeux en termes de continuité écologique et de biodiversité, et de la mise en place de prescriptions dans le règlement en faveur de la biodiversité (utilisation d'essences locales, aménagement d'espaces libres avec plantations, etc.), les incidences du projet sur cette thématique apparaissent faibles concernant l'habitat et les activités.**

Dans le réservoir boisement de conifères et milieux associés, seules les zones Uep, délimitées à hauteur des parcs photovoltaïques existants sans potentiel d'extension, ont été définies, ne remettant ainsi pas en cause le fonctionnement écologique global.

## **18.5. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE**

Les élus souhaitent pérenniser les activités économiques existantes (cf. axe 2 du PADD).

Les activités agricoles et sylvicoles occupent une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale.

L'ouverture à l'urbanisation peut avoir comme différentes incidences potentielles sur ces activités :

- Une diminution notable des surfaces vouées à ces activités, donc un impact négatif sur l'activité et la biodiversité liée à ces milieux,
- L'émergence de conflit d'usage entre l'activité et les zones d'habitat (nuisances, pollution, etc.).

### **Mesures d'évitement**

Afin de préserver ces activités, le PLU a identifié et hiérarchisé les secteurs d'enjeux agricoles et sylvicoles.

En concentrant le développement de l'urbanisation sur le village, le PLU limite la dispersion du bâti et la consommation d'espace ce qui contribue à préserver des unités sylvicoles et agricoles cohérentes favorables à la pérennité de l'activité et ainsi à limiter les conflits d'usage entre les différents espaces.

Les zones de développement urbain ont été délimitées en prolongement immédiat du village sur des terrains qui ne présentent d'enjeu ni sylvicole (non boisés) ni agricole (non déclarés au Registre Parcellaire Graphique).

Certaines terres à vocation agricole localisées à l'ouest du territoire ont fait l'objet d'un classement spécifique en zone agricole de préservation des continuités écologiques, Ace, en raison du rôle qu'elles jouent au sein du réservoir de biodiversité Massif des Landes de Gascogne. Si aucun nouveau bâtiment agricole ne pourra être édifié sur cette zone, ce classement ne remet pas en cause la vocation agricole de ces espaces.

Les zones agricoles de préservation des terres agricoles ainsi délimitées couvrent 1 901 ha soit près de 20% du territoire : 1 533 ha en zone A et 368 ha en zone Ace.

En termes d'impact sur les surfaces agricoles, on peut donc conclure qu'elles sont nulles.



**Fig. 95. Localisation des enjeux agricoles**



**Fig. 96. Délimitation de la zone agricole**

## **18.6. INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES**

### **18.6.1. Eau**

#### **Mesures de réduction des impacts sur les cours d'eau**

Le zonage du PLU maintient la fonctionnalité hydraulique et écologique des principaux cours d'eau s'écoulant d'est en ouest au sud du village par un classement en zone naturelle Nce.

Par ailleurs, le règlement impose une zone *non aedificandi* de 6 m en zones U, Ux et Uy et 10 m en zones Ue, A et N, de part et d'autre de tous les cours d'eau, ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de limiter la pression sur le milieu hydraulique et ainsi de préserver la qualité des eaux.

Enfin, les ripisylves bordant les cours d'eau encadrant le village à l'ouest et au sud sont préservées par un classement en Espaces Boisés Classés, permettant dans les secteurs de pression urbaine de limiter l'impact sur le milieu hydraulique.

#### **Mesures de réduction des impacts sur les eaux usées et pluviales**

Les nouvelles constructions à vocation d'habitat (U et AU0) ou d'activités (Ux et Uy) seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Au regard des problématiques existant sur la station d'épuration existante, l'ouverture des zones à urbaniser est conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Cette dernière d'une capacité nominale de 500 EH sera de type filtres plantés de roseaux avec infiltration.

Seuls les potentiels offerts en zones Ue pour des constructions ou installations de valorisation des énergies renouvelables et en zone A pour les constructions d'habitation d'agriculteurs correspondant à un potentiel limité, seront assainis en autonome. Ces nouvelles constructions ou installations seront dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités, émet des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux.

Il est ainsi imposé :

- De privilégier l'infiltration si la nature des sols et sous-sols le permet,
- Une superficie minimale de pleine terre (30% en U) permettant de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser ainsi l'infiltration.

#### **Incidences résiduelles**

L'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion des eaux usées (limitation du nombre d'assainissement autonome, programmation de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la création de la nouvelle station) et pluviales (superficie minimale de pleine terres, infiltration), permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.



### 18.6.2. Air

Le développement de zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités peut induire à terme une altération probable de la qualité de l'air par l'augmentation du nombre d'activités polluantes et l'augmentation du trafic routier.

#### Mesures de réduction

L'intégralité du potentiel offert par le PLU est localisé dans le village qui regroupe l'essentiel des services et équipements.

Les OAP intègrent des principes de liaisons douces (pétons et cycles) à échelle communale et intercommunale permettant de poursuivre l'offre d'alternative à la voiture sur les nouvelles zones à urbaniser.

#### Incidences résiduelles

Au regard du caractère rural du territoire et de la faible desserte en transports en commun, l'usage de la voiture restera prédominant.

### 18.6.3. Nuisances sonores

Luë est traversée par plusieurs axes de communication aux flux denses et fréquents de poids lourds notamment. Deux d'entre eux, les RD140 et 626 traversent notamment le village ; l'A64 étant située à l'extrême sud-est du territoire à l'écart de toute zone urbanisée.

Les zones AU0 délimitées en renforcement du bourg sont donc bordées par au moins l'un de ces deux axes.

Actuellement fermées à l'urbanisation, des règles en matière de recul par rapport à ces voies pourront être intégrées lors de la modification ou révision du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation ces zones AU0.

## 18.7. INCIDENCES SUR LES RISQUES

Concernant le **risque sismique**, le territoire est classé en zone de sismicité 1 dite très faible.

Le risque **retrait-gonflement des argiles** est très peu représenté sur le territoire communal puisque seuls les corridors du ruisseau de la Forge-Pontenx et de ses principaux affluents sont concernés et par un aléa faible.

Ni les zones à urbaniser ni le potentiel disponible en zone urbaine ne sont concernés par ce risque.

#### Mesures de réduction de la vulnérabilité face au risque « feu de forêt »

Les boisements couvrant la majeure partie du territoire, ce dernier est principalement classé en aléa fort. Seuls les espaces agricoles sont classés en aléa faible et le corridor du ruisseau de la Forge-Pontenx en aléa moyen.

Si la partie Est de la zone AU0 Est est soumise à un aléa faible, le reste des zones à urbaniser est soumis à un aléa fort. A noter que ces secteurs sont situés en continuité immédiate du village sur des espaces non boisés.

Afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt, le règlement précise :

- Pour les zones Ue, A et N, que toute construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé,
- Pour toutes les zones :
  - De ne pas utiliser de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) pour la réalisation de clôtures, haies, etc.,
  - De laisser libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables les reculs par rapport aux espaces boisés sur les terrains privés bâtis.

#### **Mesures de réduction de la vulnérabilité face au risque « remontée de nappes »**

Sur la commune de Luë, on constate que la partie centrale du territoire notamment où se concentre les zones bâties, est concernée par une sensibilité moyenne à élevée.

Il est à noter que plus la sensibilité est importante et plus les capacités d'infiltration du sol sont faibles, ce qui peut engendrer des problématiques en termes de :

- Gestion des eaux usées

Le potentiel offert par le PLU tant en termes de développement à vocation d'habitat que d'activités est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Seuls les potentiels offerts en zone Ue pour des constructions ou installations de valorisation des énergies renouvelables et en zone A pour les constructions d'habitation d'agriculteurs correspondant à un potentiel limité seront assainis en autonome.

- Gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU émet des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement (favoriser l'infiltration, surface minimale de pleine terre).

#### **Mesures d'évitement de la vulnérabilité face à la présence d'ICPE**

La localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en activité présentes sur le territoire a été prise en compte dans la définition des zones de développement urbain.

Ainsi, aucun développement n'a été proposé :

- À proximité des élevages relevant du régime des ICPE identifiées sur le territoire, ces derniers étant localisés à l'écart du village,
- À proximité de l'usine de méthanisation située au nord-est du territoire,
- À proximité de la déchetterie située dans la zone artisanale au nord du village.

## **18.8. INCIDENCES SUR LE VOLET ENERGIE-CLIMAT**

Le tableau suivant illustre les principaux impacts du PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Thématique	Orientations	Mesures principales du PLU : réduction et évitement	Incidences du PLU
<b>Aménagement, Urbanisme et Gestion des ressources</b>	Formes urbaines et développement	<p>Développement urbain et densité adaptés à la commune.</p> <p>Densité minimale fixée dans toutes les zones à urbaniser (OAP).</p> <p>Développement alliant densification (15%) et extension urbaine (85%).</p> <p>Mixité des formes urbaines et des fonctions facilitée (OAP, règlement) dans les zones urbaines et à urbaniser résidentielles.</p> <p>Recours aux énergies renouvelables recommandé (règlement).</p>	Incidences positives liées à un effort de maîtrise de la consommation foncière et la mise en place de prescriptions pour favoriser la mixité des logements et l'utilisation d'ENR : baisse de la consommation énergétique moyenne des nouveaux logements.
	Espaces naturels et agricoles / nature en ville	<p>Le PADD affiche la volonté des élus de préserver les espaces stratégiques composant la trame naturelle du territoire (espaces naturels remarquables, espaces naturels « ordinaires », continuités écologiques : zonage naturel N ou Nce, identification d'éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du CU pour les boisements situés au cœurs du village et ceux le ceinturant, identification d'EBC le long de la voie verte.</p> <p>Au regard de l'importance que revêt la sylviculture sur le territoire, le PLU assure la préservation de la majeure partie des boisements par un classement en zone naturelle N.</p> <p>Les îlots agricoles ont également été préservés par un classement en zone agricole A.</p> <p>Le règlement impose que les clôtures végétalisées soient composées d'essences locales.</p> <p>Obligations imposées en matière de plantations (règlement, OAP).</p>	Incidences positives

	Prise en compte des risques naturels et gestion des eaux pluviales	<p>Recul imposé le long des cours d'eau : 6 m de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire pour les zones U, Ux et Uy - 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire pour les zones Ue, A et N.</p> <p>Actions spécifiques (règlement, OAP) pour limiter l'imperméabilisation (% de plein terre), de plantations.</p> <p>Actions spécifiques (règlement) pour appliquer un recul des constructions de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.</p>	Incidences positives
<b>Transports et mobilités</b>		<p>Développement de l'urbanisation exclusivement dans le village favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une proximité entre équipements, services, et zones résidentielles facilitant l'accès en mode actif</li> <li>• Le développement ultérieur des transports en commun</li> </ul> <p>Développement des modes doux afin de proposer une alternative à la voiture : OAP émettant des dispositions spécifiques en matière de cheminements doux, définition, définition d'ER.</p>	Incidences moyennes mais peu de leviers d'actions du PLU sur le mode de déplacement.
<b>Energie</b>		<p>Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions encouragée (règlement).</p> <p>Délimitation de secteurs spécifiques de valorisation des énergies renouvelables.</p>	Incidences positives

**Fig. 97. Incidences et mesures du PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de GES**

## **18.9. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE**

### **Mesures de réduction**

Afin de préserver les espaces forestiers et, dans une moindre mesure, cultivés qui occupent la majeure partie du territoire, le développement urbain a été délimité en confortement de la centralité du bourg.

Les zones de développement urbain ont ainsi été définies afin de travailler l'urbanisation en épaisseur nord-ouest du bourg.

La localisation des zones, le règlement et les OAP visent à permettre une intégration paysagère des nouvelles opérations et à assurer la préservation des éléments de patrimoine contribuant à la qualité du cadre de vie.

En outre, plusieurs mesures spécifiques ont été prises dans le PLU en matière de :

- Traitement des abords : dispositions concernant les clôtures (non bâties) pour les limites séparatives en zone U (règlement), interfaces végétalisées entre espace urbain et agricole (OAP),
- Traitement végétal : identification d'arbres et plantations à préserver, remplacement par des essences locales en cas de destruction, création d'espace commun planté, etc. (règlement et OAP),
- Implantation et aspect des constructions : OAP adaptées à la configuration de chaque site, définition de règles en matière d'aspect extérieur des constructions (règlement),
- Etc.

En outre, les OAP intègrent des principes de cheminements doux dans les zones de développement (OAP) afin de relier ces nouvelles zones au cœur de bourg d'une part et de renforcer les liaisons intercommunales d'autre part.

De plus, sont préservés les éléments structurants et identitaires du territoire tels que :

- Les boisements et alignements boisés situés dans le bourg et le ceinturant par un classement en éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- La forêt de pins et les landes par un classement en zone naturelle principalement,
- Les espaces agricoles formant des clairières dans la forêt de pins par un classement en zone agricole A,
- Les principaux cours d'eau et leurs milieux associés par un classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques.

En outre, afin de préserver/conforter le caractère ombragé, les élus ont défini des espaces boisés classés le long de la voie verte.

Enfin, afin de préserver le patrimoine villageois, les élus ont identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les croix de sauveté, certains bâtis (granges, maisons de maitres, etc.) ainsi que les airiaux.



## 19. INDICATEURS DE SUIVI

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il s'avère indispensable de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

En rapport aux enjeux identifiés, aux objectifs de conservation retenus et aux incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, il est possible de dégager plusieurs indicateurs de suivi :

- Patrimoine naturel :
  - Evolution des surfaces et ratio des zones boisées sur le territoire en ha et en % (commune, service instructeur),
  - Evolution des superficies et ratios des habitats d'intérêt communautaire présents sur le territoire en ha et en % (opérateur chargé du programme d'action DOCOB),
  - Evolution des continuités écologiques (SCoT).
- Ressource en eau, gestion de l'eau et assainissement :
  - Evolution de la consommation AEP en m3 par an (syndicats AEP),
  - Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP en mg/l et % du rendement épuratoire (déléataire),
  - Avancement du projet de nouvelle station d'épuration (commune),
  - Evolution de la qualité des masses d'eau (Agence de l'Eau Adour-Garonne).
- Energie/climat :
  - Suivi des projets émergents utilisant des ENR (commune),
  - Suivi des projets de centrale photovoltaïque et éolien émergents (commune, service instructeur).
- Agriculture / sylviculture
  - Evolution des surfaces agricoles et sylvicoles (Chambre d'Agriculture),
  - Evolution du nombre d'exploitations agricoles (Chambre d'Agriculture).
- Risques naturels et technologiques :
  - Respect des règles de recul par rapport aux espaces boisés (commune, service instructeur).
- Consommation d'espace (sur la base des permis de construire délivrés) :
  - Superficie moyenne consommée par lot (commune),
  - Nombre de logements réalisés par an (commune),
  - Superficie constructible consommée par an (commune),
  - Evolution du nombre d'habitants (données INSEE).
- Paysage, patrimoine et cadre de vie :
  - Respect des règles du PLU dans les opérations réalisées (orientations d'aménagement et de programmation) sur la base d'un reportage photographique (commune).

## **ANNEXE 1**

# **NOTE D'INVENTAIRES ECOLOGIQUES**



## **ENJEUX DE L'URBANISATION FUTURE ET PRECONISATIONS**

Deux types de secteurs sont à étudier au regard de l'urbanisation future :

- Les « dents creuses », au sein de la tache urbaine actuelle ;
- Les secteurs d'extension urbaine, en dehors des contours actuels de l'urbanisation.

### **1.1.1 Dents creuses**

Il s'agit de terrain non encore urbanisés au sein de la trame urbaine actuelle. Trois grands types de milieux se distinguent pour la commune de Luë :

- Les zones rudérales, c'est-à-dire des milieux qui subissent régulièrement des perturbations importantes (tonte rase régulière, ...) ou qui ont été récemment perturbés (travaux récents, terre remuée...). Dans ces secteurs, la végétation est assez pauvre et l'on observe majoritairement des espèces pionnières des friches et décombres, souvent nitrophiles. C'est en général le milieu de prédilection des espèces exotiques envahissantes, même si les seules observées dans les zones rudérales des dents creuses de Lue sont parmi les moins problématiques (robinier faux acacia, onagre bisannuelle, vigne vierge), qui ne représentent qu'un enjeu écologique très faible. Parfois des arbres de haute tige sont présents et représentent des enjeux plus importants surtout lorsqu'ils sont groupés : il s'agit essentiellement de pins maritimes, de chênes pédonculés, ou parfois d'espèces d'agrément plantées dans les jardins.
- Les jardins d'agrément privés, avec une végétation complètement artificielle et très entretenue, qui ne représentent qu'un enjeu écologique très faible.
- Au niveau du lotissement Canteloup, des terrains perturbés lors de l'aménagement du secteur (assez récent), ont été recolonisés par la végétation. Comme pour les zones rudérales il s'agit donc de secteurs récemment perturbés, mais la recolonisation végétale s'est faite également avec des espèces représentatives des landes et milieux sylvicoles alentours (bruyère cendrée, fougère aigle, ajonc nain, ...). Des espèces exotiques envahissantes (onagre bisannuelle, raisin d'Amérique), et de jeunes arbres plantés (pins, noisetiers, ...) sont présents. Un enjeu écologique est à noter, faible toutefois, uniquement lié au rôle positif que pourrait jouer ce secteur végétalisé en cœur de lotissement dans la trame verte urbaine (pénétration de la « nature en ville », pas d'enjeu d'espèces ou d'habitats).

### **1.1.2 Secteurs pressentis d'extension urbaine**

Trois secteurs d'urbanisation future sont pressentis, en continuité de la tache urbaine du bourg, au Sud-Ouest, Nord-Ouest et Sud-Est.

#### **Secteur Sud-Ouest**

Ce secteur se situe en la Barade de Moulié et un ruisseau sans nom. Il jouxte la rive droite de ce dernier.

Un sentier traverse ce site et délimite deux unités de végétations qui bien que proches, peuvent être distinguées sur certains points :

- A l'Ouest du sentier, il s'agit d'une lande dominée par la fougère aigle, la bruyère cendrée et les ajoncs, probablement réinstallée sur le site après une occupation ancienne par la culture du pin maritime. Cette partie semble amorcer une évolution

vers un boisement puisque l'on observe d'assez nombreux jeunes chênes pédonculés et pins maritimes. En l'absence de perturbation, ce milieu évoluera donc à terme vers une chênaie pédonculée acidiphile, en mélange avec quelques pins vestiges de l'occupation passée du site. Ce secteur représente un enjeu écologique moyen. En effet, l'habitat et les espèces concernés sont très abondants à l'échelle de la commune, mais ce milieu représente un potentiel boisement de feuillus assez rare localement, qui pourrait venir renforcer les milieux similaires que l'on trouve à l'Est et qui se limitent aujourd'hui aux abords du cours d'eau.



*Végétation du secteur Sud-Ouest – à l'ouest du sentier*

- A l'Est du sentier (côté ruisseau sans nom), le site fait l'objet d'un classement en Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » et touche la limite d'une ZNIEFF de type 2 (qui elle n'englobe que la ripisylve du ruisseau). Il s'agit d'un milieu similaire à celui présenté précédemment mais avec une présence plus importante de feuillus adultes (chênes pédonculés, châtaigniers) laissant penser que cet endroit n'a pas fait l'objet (récemment en tous cas) d'une culture du pin maritime. Ce milieu représente un enjeu fort, du fait de la rareté au niveau local des boisements de feuillus, et du rôle tenu dans le renforcement du corridor écologique du ruisseau sans nom, dans un contexte de limite d'urbanisation.





*Végétation du secteur Sud-Ouest – à l'est du sentier*

### **Secteur Nord-Ouest**

Ce site englobe plusieurs milieux distincts :

- Des boisements dominés par le chêne pédonculé, sous la forme d'un alignement d'arbres le long de la RD 626 et de manière plus discontinue le long de la RD 140, ainsi que sous forme d'un petit bosquet à l'angle Nord-Est. Les alignements d'arbres en bordure de voie souffrent d'une épaisseur assez faible et de l'absence d'une strate arbustive qui pourrait renforcer leur rôle écologique, ainsi que de la présence de quelques espèces exotiques envahissantes : onagre bisannuelle, robinier faux-acacia. Ces structures arborées représentent un enjeu fort pour leur rôle dans la trame verte urbaine. Elles sont à préserver, mais également à restaurer avec la gestion des espèces exotiques envahissantes, et à renforcer par une strate arbustive adaptée (espèces indigènes) de manière à créer une lisière structurée.



*Secteur Nord-Ouest - Alignement d'arbres en bordure de la RD 140*

- En partie centrale, le milieu qui occupe la majeure partie du secteur est une lande à fougère aigle, bruyère et ajoncs nains qui s'est développée suite à une coupe relativement récente de pins maritimes. L'enjeu correspondant est faible du fait car les espèces et habitats concernés sont très abondants au niveau local.



*Secteur Nord-Ouest - Lande à fougère aigle en partie centrale*

- Au Nord-Ouest, le site correspond à un jardin à la végétation tondu très rase, et parsemé de grands pins, avec une densité croissante en allant vers l'Ouest. La présence d'une maison est à signaler sous les grands arbres à l'Ouest. Cette partie représente un enjeu assez faible (habitats et espèces communes), mais pourrait constituer la base d'un espace de transition avec les espaces naturels au Nord et à l'Ouest, sous réserve d'un renforcement de la strate arbustive et d'une gestion plus extensive de la strate herbacée.



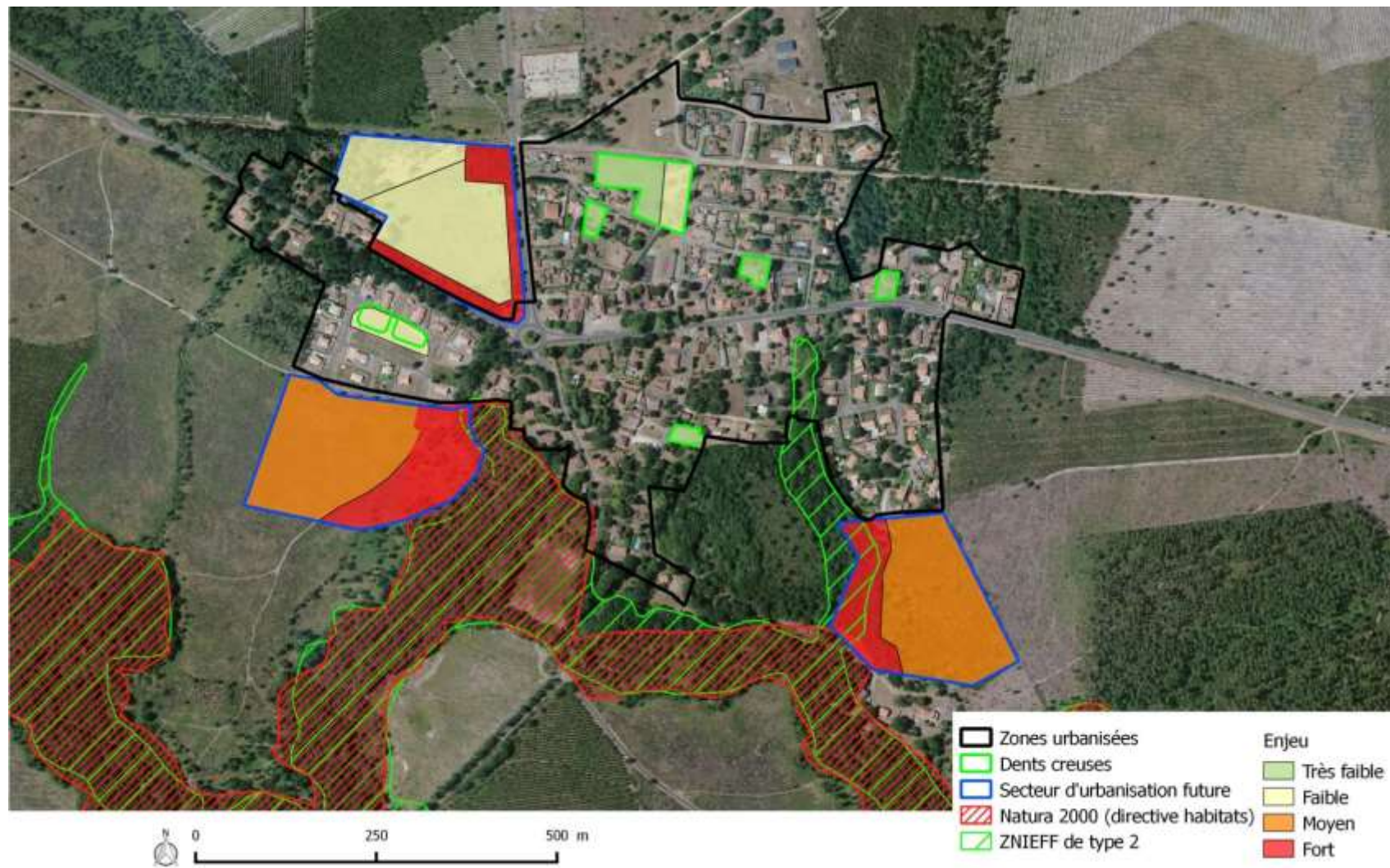
*Secteur Nord-Ouest – Jardin arboré au Nord-Ouest*

**Secteur Sud-Est**

La situation est identique (de façon symétrique) à celle du secteur Sud-Ouest. Le ruisseau sans nom s'écoule en limite Ouest et ses abords font l'objet d'une ZNIEFF jusqu'au chemin « Prodagnau », qui constitue une séparation entre deux types de milieux :

- A l'Ouest, entre le ruisseau et le chemin, la végétation est constituée d'un boisement de feuillus, relevant de l'aulnaie-frênaie le long du ruisseau puis de la chênaie en s'en éloignant. L'enjeu est fort du fait de la rareté des feuillus à l'échelle locale et de l'importance de préserver les fonctionnalités écologiques aux abords de ce ruisseau.
- A l'Est du chemin « Prodagnau », le site correspond à une ancienne parcelle de pins maritimes. Quelques pins sont encore présents, relictuels de l'occupation passée de ce lieu, mais l'essentiel de la végétation est composé d'une lande dense dominée par la fougère aigle, les ajoncs et bruyères, avec un début d'évolution vers un stade forestier. L'enjeu est assez moyen, car les espèces et milieux concernés sont communs et très abondants localement, mais ce milieu représente un boisement en devenir qui pourrait renforcer les fonctionnalités écologiques du secteur.





*Synthèse des enjeux de l'urbanisation future*