



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAMES

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAMES

DATE : DECEMBRE 2016

REF : 4 32 0717

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
AXE 1 – MAITRISE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE ET DE LA DIVERSITE DU TERRITOIRE	2
AXE 2 – SOUTIEN DE L'ACTIVITE A SAMES	5
AXE 3 – PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURELS CARACTERISTIQUES DE SAMES	6

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir en définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales pour l'ensemble de la commune.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal.

Le PADD a une place capitale dans le PLU :

- il permet de réfléchir sur les orientations globales avant de définir des règles techniques précises et cadre donc ces dernières, gage de qualité du PLU,
- le débat en Conseil Municipal sur le projet communal est garant de la démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU, puisque les documents ayant une valeur juridique sont déclinés en cohérence avec lui,
- il fixe enfin la limite entre les procédures de modification et de révision.

La commune de Sames appartient au bassin d'emploi de l'agglomération bayonnaise. La proximité de cette agglomération associée au prix actuel du foncier rend la commune attractive et nécessite la mise en place d'un projet fondé sur la maîtrise du développement urbain.

Si l'objectif communal est de continuer à répondre favorablement à la demande d'implantation de nouveaux ménages, les élus souhaitent que le projet veille à conserver au territoire de Sames son caractère de village rural.

Le maintien de cette ruralité va s'exprimer à travers 3 axes :

1. Maîtrise d'un développement urbain respectueux de l'identité et de la diversité du territoire,
2. Soutien de l'activité à Sames,
3. Préservation des éléments paysagers et naturels caractéristiques de Sames.

AXE 1 – MAITRISE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE ET DE LA DIVERSITE DU TERRITOIRE

Objectifs :

- Accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans, correspondant à une croissance démographique annuelle de 2,2%. Cette hypothèse de croissance laisse envisager :
 - un renforcement du parc de logements de 10 logements supplémentaires par an pour permettre l'accueil de nouvelles populations,
 - une ouverture estimée à une quinzaine d'hectares environ pour des terrains de 1 000 m² en moyenne en zone d'assainissement collectif, 2 000 m² en zone d'assainissement autonome.
- Organiser un développement cohérent dans les limites des contraintes du territoire,
- Assurer la cohérence avec les capacités d'investissement de la commune,
- Respecter l'identité des différents secteurs d'habitat.

Consommation foncière projetée pour du logement d'ici 10 ans	
15 ha environ	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain (compris espaces publics, espace verts et voiries)	
Consommation observée sur les dix dernières années : 3,6 logements/ha	Consommation projetée dans le PLU : 6,7 logements/ha

☞ LES LIMITES PHYSIQUES DE L'URBANISATION

Le village de Sames s'est historiquement développée sur 2 pôles : le quartier Saint Jean et le bourg. Le développement de l'urbanisation s'est ensuite fait le long de la route de crête vers le quartier Bel Air à l'ouest du bourg, et très récemment le quartier Vic-Naou a émergé sous l'impulsion du POS.

Le développement reste très contraint et se fera en appui sur les éléments ci-dessous :

- le **relief**, avec de fortes pentes de part et d'autre des axes de communication,
- les **zones inondables** de l'Adour, de la Bidouze et des Gaves Réunis avec un plan communal de sauvegarde en cours d'élaboration,
- les **infrastructures de transport** : voie de chemin de fer, autoroute A64 avec la bande d'application de l'amendement Dupont (recul des constructions le long des grands axes de circulation routière),
- les équipements de **transport de fluides** : conduites de gaz et de pétrole et leur zone de risques identifiés.

☛ LES ORIENTATIONS SPATIALES DU DEVELOPPEMENT

La commune de Sames a vu sa population augmenter de façon notable entre 1999 et 2006 sous l'effet cumulé d'une libération du foncier (application du POS), de la conjoncture économique et de l'évolution progressive du parc résidentiel de loisirs des Nymphes vers de l'habitat permanent.

Le fonctionnement urbain s'en est trouvé modifié avec une multiplication des lieux de vie : le quartier Vic-Naou qui s'est étoffé à l'est du bourg, et le parc des Nymphes au sud du lac sont devenus les troisième et quatrième pôles d'urbanisation de Sames.

La commune ressent aujourd'hui le besoin de **maîtriser cette expansion dans le temps et d'assurer une gestion économe des sols par un recentrage de l'urbanisation autour des principales entités urbaines** qui composent le territoire : le bourg, le quartier Saint-Jean et le quartier Vic Naou.

Cette maîtrise est par ailleurs indispensable au regard des investissements que réalise la commune notamment en matière d'assainissement collectif : le **développement prioritaire des secteurs desservis par les réseaux** se pose comme une évidence.

De même, le réseau d'eau potable atteint ses limites et demande que l'évolution de la population soit adaptée à celle de la capacité du réseau.

Au regard de ces contraintes de desserte et de la nécessité de rentabiliser les équipements en place, les grandes orientations du projet territorial de Sames se déclinent avec :

- **développement préférentiel des secteurs qui seront raccordés à l'assainissement collectif** : bourg, quartier Saint Jean,
- **développement limité des quartiers qui resteront assainis en autonome** avec un maintien dans l'enveloppe bâtie existante : quartier Vic-Naou, du Moulin, Larrandou,
- **maintien du parc résidentiel dans ses limites** actuelles pour freiner l'expansion de ce nouveau pôle d'habitat déconnecté du village,
- **permettre l'évolution du bâti épars** suivant son niveau de desserte (voir aussi axe 3).

☛ RESPECTER L'ESPRIT DU VILLAGE RURAL

Sames se caractérise originellement par :

- un bourg aggloméré qui s'organise autour de son église, son château, son école et sa mairie et qui se distingue par sa densité,
- le quartier Saint Jean avec un habitat d'origine agricole plus relâché mais avec un bâti implanté en alignement qui structure l'espace public dans l'esprit du « village-rue ».

L'évolution des besoins et des modes de vie a ensuite vu l'émergence d'un bâti discontinu, en retrait par rapport à l'espace public, s'étirant linéairement le long des axes de communications.

Dans son projet, la commune de Sames souhaite **garder l'esprit des différents lieux de vie** par des règles d'urbanisation adaptées au caractère du centre villageois, lieu de centralité relativement dense, du quartier Saint Jean et des quartiers d'habitat plus récents au tissu urbain aéré présents au cœur de l'espace rural.

☛ ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES

Outre, la **mise en place d'un réseau d'assainissement collectif** neuf, la commune souhaite proposer une trame d'équipements adaptée à sa croissance.

La voirie principale (RD353) est essentiellement concernée par la desserte locale de la commune. Le réseau de voiries secondaires est structuré par des voies étroites. Même si le trafic n'est pas conséquent, l'absence de trottoirs dans le bourg n'est pas satisfaisante pour les déplacements doux. Les secteurs de développement à venir doivent pouvoir proposer une alternative à l'emprunt de la route départementale pour les déplacements à pied ou à vélo. **Le projet prend en compte les circulations douces.**

L'augmentation de la population, avec notamment l'arrivée de jeunes ménages, induit de nouveaux besoins en matière d'éducation. L'augmentation nécessaire du nombre de classes implique une **réorganisation et une extension du corps de bâtiments publics communaux.**

☛ **POUVOIR ACCUEILLIR UNE POPULATION DIVERSIFIEE**

La commune souhaite faciliter l'implantation d'une nouvelle population, notamment de jeunes ménages, en permettant l'émergence de logements en accession aidée à la propriété sur son territoire (démarche en cours).

☛ **PRENDRE EN COMPTE LES NOUVELLES TECHNOLOGIES**

En maîtrisant une urbanisation centrée sur les zones urbaines existantes, la commune maintient une configuration de l'habitat favorable au maintien d'un bon niveau de desserte des réseaux de communication numérique sur son territoire.

AXE 2 – SOUTIEN DE L'ACTIVITE A SAMES

Objectifs :

- Préserver à l'activité agricole un potentiel de développement adapté à ses besoins,
- Réguler le phénomène de mutation des espaces agricoles lié à l'effet combiné de la pression foncière et de cessations d'activités,
- Soutenir l'activité équestre,
- Maintenir l'emploi artisanal sur son territoire,
- Développer le potentiel touristique de la commune.

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire de Sames du fait de la forte valeur agronomique des terres (dans les barthes notamment), d'une politique d'amélioration foncière des terrains (irrigation, drainage, ...), de la mise en œuvre de cultures à forte valeur ajoutée innovatrices (kiwis, ...), des élevages.

Il s'agit en premier lieu de continuer à **réserver à l'agriculture les terres qui en constituent l'outil de production principal.**

En ce qui concerne les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole, leur implantation se fera :**

- dans des secteurs non soumis au risque inondation, en conformité avec le Plan de Prévention des Risques,
- dans des secteurs éloignés des zones urbaines afin d'éviter une proximité entre habitat résidentiel et activités susceptibles de générer des nuisances : élevages, plans d'épandage,

En marge de l'agriculture, la commune de Sames héberge sur son territoire le Haras National et diverses activités équines. Les contraintes et les besoins sont similaires à ceux de l'élevage classique, justifiant ainsi qu'un **secteur spécifique soit dédié à l'activité équestre.**

Il est porteur d'espoir sur le plan touristique et aussi sur les possibilités de développement importantes autour de la structure existante, potentiel indispensable à l'activité équestre.

La commune souhaite pouvoir **permettre l'implantation d'activités au cœur du tissu urbain** sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

Un **secteur est réservé à l'implantation d'activités** artisanales et industrielles.

La commune veut se tourner vers un tourisme vert qui s'appuie sur ces atouts naturels et économiques : le lac, les haras, les berges de l'Adour et de la Bidouze, la confluence des gaves /Adour,

La commune souhaite renforcer ces circuits de randonnées pédestres, cycles et équestres.

Cette vocation du tourisme local permettra de renforcer les activités existantes et d'impulser dans le futur le développement d'autres activités liées au tourisme.

AXE 3 – PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURELS CARACTERISTIQUES DE SAMES

Objectifs :

- Mettre en valeur les éléments du paysage qui contribuent à la qualité du cadre de vie,
- Préserver les secteurs de richesse écologique,
- Gérer le devenir du bâti épars.

☞ LE PAYSAGE

Prendre en compte le caractère rural du territoire de Sames, c'est en premier lieu **affirmer la place de l'agriculture dans le maintien et l'entretien des paysages** (voir axe 2).

En outre, les forts dénivelés qui existent sur le territoire génèrent des points de covisibilité intéressants entre les zones bâties, les Barthes et les points hauts des communes riveraines (Hastingues, Guiche, Bidache) qu'il convient de traiter. Une attention particulière doit être portée sur le **traitement des lignes de crête** où s'est historiquement développé le bâti.

Depuis les axes de communication qui ceinturent la commune, celle-ci s'identifie par son église et son château d'eau, ainsi que par le **boisement de pins maritimes** présent en point haut du secteur de la Lande. Ce **boisement fera l'objet d'une protection spécifique**.

En se rapprochant des secteurs bâtis, les **éléments de paysages remarquables à protéger** sont :

- la perspective sur l'église depuis le chemin du quartier Vic-Naou,
- le parc du château du Poulit,
- le parc de la propriété des Charmilles.

☞ LES ESPACES NATURELS

La commune de Sames est située dans le secteur de confluence de l'Adour avec les Gaves Réunis et la Bidouze. Elle est à ce titre fortement **contrainte par le risque d'inondation** mais également concernée par des secteurs identifiés pour leur richesse écologique (ZNIEFF, Natura 2000, ...) qu'il conviendra de préserver.

Les **grandes entités boisées** et les **boisements situés sur des secteurs de pente** qui ont un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et une forte valeur paysagère **feront l'objet d'une protection**.

Cette protection vise de surcroît à **préserver les continuités écologiques existantes entre les réservoirs de biodiversité (Zones Natura 2000, ZNIEFF, milieux humides, ...)** et qui **constituent à la fois un enjeu à l'échelle communale et supracommunale** : réseau de haies, l'Adour, La Bidouze, le Mouliac et leurs milieux associés.

☞ LE BATI EPARS

Le territoire de Sames comprend des constructions réparties de manière diffuse au cœur de l'espace rural. Ces constructions peuvent être liées à l'activité agricole présente ou passée (bâtiments techniques, corps de ferme, ...), à de l'habitat résidentiel,

L'**habitat épars présentant un intérêt pourra évoluer et changer de destination** lorsque les conditions suivantes seront réunies :

- absence de risque,
- absence de conflit potentiel avec l'activité agricole,
- niveau de desserte est suffisant.

